Uchwała Nr LI/590/06
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 23 października 2006 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Uchwały Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie, Uchwały Nr 152/ VIII/2002 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 25 września 2002 r. w sprawie wykonania Uchwały Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie oraz Uchwały Nr XXI/126/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 31 maja 2004 r. w sprawie sposobu wykonania Uchwały Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne
Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu
§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Łaźniew, zwany dalej w treści niniejszej uchwały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w skrócie planem, dla terenu położonego we wsi Łaźniew, obejmującego część obszaru wsi w granicach wyznaczonych na rysunku planu.
2. Celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz funkcji produkcji rolniczej z zachowaniem ładu przestrzennego i w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań.
3. Plan jest określony jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 2.

Ustala się:

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

§ 3.

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

§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w uchwale do obszaru objętego planem przy użyciu oznaczeń zastosowanych w legendzie rysunku planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obowiązywania ustaleń planu;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy i zasięg oddziaływania komunikacji;
   5) korytarz gazociągu wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną;
   6) funkcje terenu przy użyciu oznaczeń literowych;
   7) oznaczenie terenu zmeliorowanego.
   8) oznaczenie terenów i obiektów podlegających ochronie.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu obejmującego zapisy uchwały i rysunek planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
   2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
   3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
   4) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
   5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
   6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach planu przedstawionych na rysunku planu;
   7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z ustaloną funkcją, oznaczoną na rysunku planu literami;
   8) **działce** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub jej fragment, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych i aktów prawa miejscowego;
   9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie rodzaj przeznaczenia, który powinien przeważać na danym terenie;
   10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
   11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane po spełnieniu, ustalonych w planie, warunków jego dopuszczenia;

12) **powierzchni biologicznie czynnej**– należy przez to rozumieć, część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
13) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć ustaloną minimalną granicę sytuowania ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających dróg, rowów, innych obiektów lub granic działek, z pominięciem: loggii, balkonów, wykuszy, werandy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m, elementów wejść do budynku (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych, daszek) lub obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej dopuszczalnych pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy;
14) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu liczoną od poziomu ±0,00 do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu ściany (przy dachach płaskich);
15) **usługach bez przesądzania profilu** – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji;
16) **usługach towarzyszących** –należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (np. handel detaliczny, oświata, zdrowie, kultura, sport);
17) **bezpośrednim dostępie do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć zjazd z działek do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne;
18) **bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę;
19) **drogach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i przeznaczoną na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną i zieleń.

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

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

1. Wyznacza się:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU;
   2) tereny rolnicze R;
   3) tereny rowów – rów melioracyjny U-28 W;
   4) tereny komunikacji– oznaczone na rysunku planu symbolem K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
      a) KUZ- droga zbiorcza,
      b) KUD –drogi dojazdowe,
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, uzupełniające, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.
4. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak; pompownie wody, stacje redukcyjne gazu, stacje elektroenergetyczne, podziemne przepompownie ścieków, na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualne zasięgi oddziaływania zostaną ograniczone do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 2

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska i przyrody

§ 7.

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

Rozdział 3

Obszary i obiekty chronione

§ 8.

Dla terenów zmeliorowanych, ustala się:

1) inwestowanie na terenach zmeliorowanych winno być poprzedzone likwidacją lub przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych zarządzającym siecią;
2) ustala się zachowanie rowu melioracji szczegółowej U-28 jako otwartego i dopuszcza w uzgodnieniu z zarządzającym siecią przykrycie i zmianę przebiegu (przesunięcie) na granice działek lub do linii rozgraniczających dróg pozostałych rowów melioracyjnych;
3) w uzgodnieniu z zarządzającym siecią dopuszcza się przystosowanie rowu dla pełnienia funkcji odbiornika ścieków deszczowych z zakazem zanieczyszczania, zasypywania i odprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz samowolnych przeróbek rowów;

4) w miejscu krzyżowania się rowów melioracyjnych z drogami obowiązuje wymóg zachowania ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki;
5) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od wskazanej na rysunku planu linii brzegu rowu oraz odsunięcie zabudowy na odległość nie mniejszą niż 5,0 m od linii brzegu rowu.

§ 9.

Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym: AZP 57-63/43), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem 57-63/43, dla którego ustala się:

1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi- uzgodnienia wszelkich zaplanowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

Rozdział 4.

Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 10.

1. Oznacza się na rysunku planu gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 400 mm ze strefą kontrolowaną oraz gazociągi średniego ciśnienia.
2. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.
3. Zgodnie z § 89 w/w Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. szerokości stref kontrolowanych ustalane są odrębnie dla gazociągów wybudowanych przed i po 12 grudnia 2001r. Wzdłuż gazociągu Ø 400 mm zachowuje się strefę kontrolowaną po 15 m od osi gazociągu w obie strony.

§ 11.

Określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji dla dróg: KUZ (50m od skrajnej krawędzi jezdni), dla dróg KUD i dróg wewnętrznych pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy.

§ 12.

1. Wokół cmentarza w odległości do 50m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego. Dopuszcza się jedynie lokalizację dojazdów, miejsc postojowych i garaży.
2. W odległości od 50m do 150m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź

budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej

Rozdział 5

Standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną

§ 13.

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

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

   3) odprowadzenie ścieków deszczowych:
      a) ścieki deszczowe docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej,
      b) z terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się odprowadzenia ścieków deszczowych na teren działki w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej,
      c) do czasu wybudowania kanalizacji, z terenu usług i komunikacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków deszczowych (po oczyszczeniu z zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych w łapaczach oleju i piaskownikach) poprzez własny zbiornik retencyjno-odparowywalny do rowu. Odprowadzenie ścieków deszczowych do rowu lub gruntu wymaga zachowania szczególnych warunków oraz uzgodnienia z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych,
      d) postuluje się stosowanie w drogach wewnętrznych nawierzchni przesiąkliwych dla wód opadowych,
      e) zakazuje się odprowadzania ścieków deszczowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg;

   4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci zgodnie z warunkami zasilania ustalonymi przez właściwy zakład energetyczny:
      a) ustala się sukcesywną dalszą rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia,
      b) ustala się zachowanie istniejących sieci energetycznych, a kolizje przestrzenne pomiędzy istniejącą napowietrzną siecią energetyczną i nową zabudową, będą rozwiązane poprzez prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dróg,
      c) ustala się dopuszczenie sytuowania stacji transformatorowych 15/04 kV, dla której należy zarezerwować działkę o wymiarach 2 x 3 m położoną przy drodze

(w liniach rozgraniczających), w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, a której ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w pozwoleniu na budowę działek sąsiednich,

d) wokół stacji 15/04 kV ustala się strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych,
e) ustala się, że nowe linie średniego napięcia prowadzone będą siecią kablową sytuowaną w liniach rozgraniczających dróg,
f) ustala się dopuszczenie innych rozwiązań zasilania,
g) ustala się oświetlenie dróg z sieci, prowadzonej wzdłuż dróg, zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;

5) zasilanie w gaz z istniejącego układu sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci:
   a) dostawa gazu jest możliwa o ile będzie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą,
   b) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów wynoszą 0,5 m, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy;

6) obsługa telekomunikacyjna obiektów z sieci i urządzeń istniejących zasilanych z okolicznych centrali automatycznych, według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci. Dopuszcza się zasilanie przez alternatywnych operatorów;

7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny przewodowy, gaz płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się stosowanie pieców opalanych paliwem stałym, zakaz nie dotyczy kominków;

8) ustala się usuwanie odpadów stałych i płynnych poza obszarem planu. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów komunalnych. Na działce należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, przez odpowiednie specjalistyczne jednostki, do zakładów utylizacji lub na wysypisko na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.

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

5. Realizacja nowej infrastruktury technicznej, a także jej wymiana, przebudowa, przełożenie jest możliwa w uzgodnieniu z operatorem sieci.

DZIAŁ III

Ustalenia dla poszczególnych terenów

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU

§ 14.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MU i ustala się:

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

§ 15.

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

1) ustala się minimalne powierzchnie działek:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie mniej niż 0,05ha i zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi - 0,1ha i zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w oddzielnych budynkach - 0,2ha i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią,
d) dla zabudowy tylko z usługami w oddzielnych budynkach- 0,2ha i zachowanie co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką,
e) dopuszcza się obniżenie powierzchni o której mowa w pkt. 1 lit. a, b i c, o 5%;

2) na każdej działce budowlanej w terenie MU, o powierzchni, o której mowa w pkt 1, ustala się lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, jednego segmentu bliźniaka albo jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego, towarzyszącego zabudowie usług. Realizacja drugiego budynku mieszkalnego lub segmentu bliźniaka winna być poprzedzona podziałem działki, pod warunkiem wydzielenia działek o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone w pkt. 1;
3) minimalną szerokość wydzielanej nowej działki wzdłuż linii rozgraniczającej dróg ustala się na 20 m;
4) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 10 m od linii rozgraniczającej drogi KUZ i linii rozgraniczającej drogi 2 KUD, 5m od strony rowu otwartego dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki oraz 15m od gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400mm;
5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną), oddaloną 6m od ich linii rozgraniczającej;
6) ustala się sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi KUZ, drogi KUD i dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną), dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się ogrodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, z cokołem pełnym do 0,6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
7) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się na terenie MU od strony dróg;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12m; zabudowy usługowej do 15m, a garaży i budynków gospodarczych do 4,5m. Ustala się stosowanie dachów spadzistych 25-45°, o równych połaciach, dopuszczając dachy płaskie dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych;
9) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych.

§ 16.

1. Ustala się podział terenu MU pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 15 pkt. 1, pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz że każda wydzielana działka będzie miała zachowane odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne.
2. Ustala się, że każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zasady wydzielania dróg wewnętrznych:
   1) podział terenu w uzgodnieniu z zarządcą drogi KUZ;
   2) ustala się drogi wewnętrzne na, co najmniej 8m szerokości w liniach rozgraniczających;
   3) dopuszcza się dostęp do drogi KDZ lub drogi KUD poprzez sięgacz, o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, który stanowi część działki;

4) narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, niesymetryczne 10m od strony drogi KUZ i 5m od strony KUD, drogi wewnętrznej lub sięgacza.

§ 17.

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

§ 18.

1. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
   1) zmeliorowanych, o których mowa w § 8;
   2) stanowiska archeologicznego (AZP-57-63/43), o którym mowa w § 9;

   oraz terenów położonych w zasięgu:
   2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 10;
   3) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 11.

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

§ 19.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 13.

§ 20.

1. Ustala się obsługę terenu MU od strony drogi KUZ nie więcej niż dwoma zachowanymi zjazdami albo poprzez drogę 2KUD.
2. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenie MU w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny;
   2) obiekty usług – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej;
   3) sklep, usługi wbudowane – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep;
   4) hurtownia, magazyn, skład materiałów – 10 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej.

Rozdział 2
Tereny rolnicze R

§ 21.

Wyznacza się tereny upraw rolnych R i ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** – uprawy rolnicze;
2) **przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa zagrodowa - siedlisko rolnicze (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej), obiekty i urządzenia komunikacji, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, bez wydzielania odrębnej działki;
3) **zakazuje się -** lokalizacji masztów telefonii komórkowej, handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą;

4) zasady zagospodarowania siedliska rolniczego: roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa oraz zmiana użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1 i 2 przeznaczenia;
5) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1 i 2 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów i dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

§ 22.

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

1) zagospodarowanie terenu upraw rolniczych regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej;
2) zachowuje się z prawem zabudowy działki siedlisk rolniczych wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
3) ustala się minimalną powierzchnię działki pod nowe siedlisko rolnicze na 1ha z prawem inwestowania na powierzchni 0,3ha i z zachowaniem na działce siedliska rolniczego, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej;
4) na działce siedliska rolniczego, o powierzchni, o której mowa w pkt. 2 i 3 ustala się lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub bliźniaczego oraz zabudowy gospodarczej odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej;
5) wyznacza się na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg KUD i rowu melioracyjnego U-28-W, oraz 15m od gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400mm dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg wewnętrznych oddalone 6m od linii rozgraniczającej dróg i 5m od brzegu rowów melioracji szczegółowej i pozostałych rowów otwartych;
7) ustala się sytuowanie ogrodzeń w odległości 1,5m od brzegu rowów oraz, co najmniej wzdłuż linii rozgraniczających dróg dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się ogrodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8m od poziomu terenu, z cokołem pełnym do 0,6 m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12m, a budynków gospodarczych i garaży do 6m. Ustala się stosowanie dachów spadzistych 25-45°, o równych połaciach, dopuszczając dachy płaskie dla budynków gospodarczych i garaży;
9) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania siddingu.

§ 23.

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

§ 24.

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

   oraz terenów położonych w zasięgu:
   2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 10;
   3) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 11;
   4) strefy od cmentarza, o którym mowa w § 12.
2. W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego działki

z siedliskami rolniczymi należy traktować jak tereny zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska-aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841.

§ 25.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w 13.

§ 26.

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

Rozdział 3
Teren rowów melioracji szczegółowej W

§ 27.

Ustala się zachowanie i ochronę terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem W – rowów, jako rowów otwartych, dopuszczając przesunięcie na granice działek.

§ 28.

1. Na terenach W ustala się zakaz zabudowy dopuszczając ingerencję w koryto i brzegi wyłącznie w związku remontem przebudową.
2. Ustala się zakaz grodzenia wzdłuż granicy i w poprzek nurtu rowów.
3. Ustala się zakaz lokowania reklam i innych znaków informacyjno plastycznych.

§ 29.

Obsługa rowów z przyległych dróg oraz pasami eksploatacyjnymi wyznaczonymi na terenach przylegających pomiędzy granicą rowów, a ustaloną linią ogrodzeń.

Rozdział 4
Tereny komunikacji KUZ i KUD

§ 30.

1. Wyznacza się podstawowy układ komunikacyjny oznaczony symbolami, które określają funkcję drogi:
   1) KUZ- część drogi zbiorczej;
   2) KUD- drogi dojazdowe;
2. Zachowuje się korytarz drogi KUZ-część drogi zbiorczej o szerokości 10m w obszarze planu (20m w liniach rozgraniczających).
3. Zachowuje się korytarz drogi 1 KUD-część drogi dojazdowej o szerokości 5m w obszarze planu (10m w liniach rozgraniczających).
4. Wyznacza się korytarz dla drogi 2 KUD- droga dojazdowa o szerokości 10m w liniach rozgraniczających.
5. Zachowuje się korytarz drogi 3 KUD-część drogi dojazdowej o szerokości 14m w obszarze planu.
6. W terenach KUZ i KUD ustala się odpowiednio; lokowanie urządzeń komunikacji, lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nasadzenia zieleni, lokowanie rowów odwadniających i chodników.
7. W liniach rozgraniczających dróg zakazuje się lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej z wyjątkiem obiektów niezbędnych podczas budowy drogi lub infrastruktury technicznej.

DZIAŁ IV

Ustalenia przejściowe i końcowe

Rozdział 1

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

§ 31.

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

Rozdział 2

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 32.

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

§ 33.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Błonie.

§ 34.

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

Przewodniczący Rady
/-/ Jarosław Piotr Hernik