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

Uchwała Nr XXXI/209/05
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 18 kwietnia 2005 r.

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

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

Rozdział 1
Zakres stanowienia planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Piorunów, zwany dalej w treści niniejszej uchwały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w skrócie planem, dla terenu położonego we wsi Piorunów, obejmującego działki nr ew. 56, 57/1, 57/2, 58/3 oraz część działki nr ew. 59.
2. Celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej, z zachowaniem ładu przestrzennego i w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań.
3. Plan jest określony jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 2.

Plan ustala:

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

§ 3.

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

§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w uchwale do obszaru objętego planem przy użyciu oznaczeń zastosowanych w legendzie rysunku planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obowiązywania ustaleń planu;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
   3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy i zasięg oddziaływania komunikacji;
   5) funkcje terenu przy użyciu oznaczeń literowych;
   6) oznaczenie terenu zmeliorowanego.
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 1999r. 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 wydzieloną część terenu lub nieruchomość, przeznaczoną w wyniku ustaleń planu pod zabudowę lub zainwestowanie, (istniejące granice nieruchomości wniesione są na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego);
   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, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
   13) linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć granicę przedstawioną na rysunku planu linią ciągłą;

14) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć ustaloną minimalną granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg, dojazdów, rowów i granic działek;
15) 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);
16) usługach – należy przez to rozumieć 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, przedszkole, itp., a także składowanie, magazyny, handel hurtowy, rzemiosło usługowe, warsztaty drobnej wytwórczości tj. usługi pod warunkiem, zachowania standardów jakości środowiska w granicach własnej działki;
17) bezpośrednim dostępie do drogi publicznej -należy przez to rozumieć zjazd z działek do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez dojazdy;
18) bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej –należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę;
19) dojazdach (niepublicznych drogach wewnętrznych) - należy przez to rozumieć działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających i przeznaczoną na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną i zieleń;
20) dopuszczeniach należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter propozycji do uwzględnienia przy projektowaniu.

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

§ 6.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu do pozwolenia na budowę, należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale, oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2

1.Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 7.

1. W planie wyznacza się:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1MU i 2 MU;
   2) tereny komunikacji– oznaczone na rysunku planu symbolem K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
      a) KUZ-droga zbiorcza,
      b) KUD –droga dojazdowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.
4. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak; pompownie wody, stacje redukcyjne gazu, stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualne

zasięgi oddziaływania zostaną ograniczone do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2.Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1MU

§ 8.

Plan wyznacza teren 1MU zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług:

1) **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi wbudowane do 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego albo tylko usługi wolno stojące;
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, dojazdy (drogi wewnętrzne), urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, pomieszczenia o charakterze służbowym i socjalnym, służące potrzebom w **w**łaściciela obiektów, bez wydzielania odrębnej działki;
3) **plan zakazuje:**
   a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na części terenu 1MU znajdującej się w zasięgu oddziaływania komunikacji (od Trasy Poznańskiej),
   b) lokalizacji masztów telefonii komórkowej,
   c) adaptacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
   d) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 m^2 ,
   e) lokowania usług, których oddziaływanie powodowałoby przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny;
4) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1 i 2 przeznaczenia;
5) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1 i 2 plan ustala dopuszczenie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 9.

Dla terenu 1MU plan ustala następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) plan ustala minimalne powierzchnie działek:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi - 0,1ha i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wolno stojącymi - 0,3ha i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką,
   c) dla zabudowy tylko z usługami wolno stojącymi lub z usługami wolno stojącymi i wbudowaną funkcją mieszkaniową - 0,3ha i zachowanie, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką;
   d) plan dopuszcza obniżenie powierzchni o której mowa w ust. 1 lit. a, b i c o 5%;
2) na każdej działce budowlanej w terenie 1MU o powierzchni, o której mowa w pkt 1, plan ustala lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, jednego segmentu bliźniaka albo jednego mieszkania wbudowanego towarzyszącego zabudowie usług. Realizacja drugiego budynku mieszkalnego winna być poprzedzona

podziałem działki, pod warunkiem wydzielenia działek o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone w pkt. 1;

3) minimalną szerokość wydzielanej działki ustala się na 20 m;
4) plan wyznacza na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 10m od linii rozgraniczającej drogi KUZ, nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 6 m od linii rozgraniczającej drogi KUD dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
5) plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dojazdów (jeżeli takie powstaną) oddaloną 6 m od linii rozgraniczającej dojazdu;
6) plan ustala sytuowanie ogrodzenia w odległości 1,5m od brzegu rowu przebiegającego wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KUZ oraz wzdłuż linii rozgraniczającej dojazdów (jeżeli takie powstaną), dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Plan ustala 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%. Plan ustala zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
7) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się na terenie 1MU;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12.0m; zabudowy usługowej do 15.0m, a garaży i budynków gospodarczych do 4.5m. Plan ustala dachy spadziste 30-45° 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.

§ 10.

1. Plan ustala podział terenu 1MU na działki pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 9 pkt. 1 i dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz, że każda wydzielana działka będzie miała odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne. Dla zachowania tego warunku, plan ustala łączenie części i fragmentów działek.
2. Plan ustala, że każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.
3. Przy podziale działek 56, 57/1, 57/2, 58/3 plan ustala, że rów przebiegający wzdłuż drogi KUZ będzie przyłączony do tej drogi i włączony w linie rozgraniczające drogi KUZ.
4. Plan ustala zasady wydzielania dojazdów:
   1) plan ustala nakaz takiego podziału działek 56, 57/1, 57/2, 58/3, aby powstały nie więcej niż dwa połączenia dojazdów z drogą KUZ i nie więcej niż jedno połączenie dojazdu z drogą KUD;
   2) plan ustala zakaz wydzielania działek ze zjazdami na drogę KUZ;
   3) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania dojazdów po obu stronach jednego rzędu działek;
   4) plan ustala, że dojazdy winny mieć 8m szerokości w liniach rozgraniczających;
   5) nieprzelotowe dojazdy dłuższe niż 60 m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;
   6) narożne ścięcia linii rozgraniczających dojazdów w nie mogą być mniejsze niż 5 m x 5m;
   7) połączenia dojazdów z drogą KUZ winny być projektowane w formie skrzyżowania pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
5. Plan dopuszcza wydzielenie części działki na przyłączenie do działki sąsiedniej dla poprawienia warunków zagospodarowania tej przyległej działki jeżeli nie może być zagospodarowana jako odrębna działka.

6. Plan ustala scalenia i podział działek w terenie 1MU odpowiednio według warunków, o których mowa w ust. 1 do 5 w celu dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania.

§ 11.

1. Dla terenu zmeliorowanego (teren pokratkowany na rysunku planu), plan ustala:
   1) zagospodarowywanie tego terenu winno być poprzedzone likwidacją lub przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych zarządzającym siecią;
   2) plan ustala zachowanie rowu wzdłuż drogi KUZ jako otwarty;
   3) w uzgodnieniu z zarządzającym siecią plan dopuszcza przystosowanie rowu przydrożnego dla pełnienia funkcji odbiornika wód deszczowych z zakazem zanieczyszczania, zasypywania i odprowadzania nieoczyszczonych ścieków;
   4) wzdłuż rowu otwartego zabudowę należy sytuować z zachowaniem ustalonej minimalnej, nieprzekraczalnej linii zabudowy (wspólnej z nieprzekraczalną linia zabudowy od drogi KUZ), a ogrodzenia z zachowaniem pasa terenu o minimalnej szerokości 1,5 m.
2. Plan ustala zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych zielenią wysoką.
3. Plan ustala docelowo objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu.
4. Plan ustala zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, do gruntu, do wód podziemnych.
5. Plan ustala, że zasady utrzymania porządku i czystości regulują obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne i prawo miejscowe w sprawie zasad utrzymania czystości i porządku na terenie gminy (odpowiednie uchwały Rady Miejskiej).
6. Plan ustala zakaz samowolnego podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi oraz zakaz samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.
7. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1MU 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 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841.
8. Plan ustala 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.

§ 12.

1. Plan ustala następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:
   1) docelowo zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z istniejącej gminnej sieci. Plan ustala dopuszczenie lokalnych ujęć do czasu realizacji sieci gminnej oraz dla celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
   2) docelowo ścieki odprowadzane będą do sukcesywnie rozbudowywanej sieci kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Błoniu (poza obszarem planu):
      a) do czasu wybudowania kanalizacji sieciowej plan ustala dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnego zbiornika na nieczystości płynne systematycznie opróżnianego, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do istniejącej poza obszarem planu (w Błoniu) oczyszczalni ścieków,

b) plan ustala sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu,
c) plan ustala zakaz stosowania przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;

3) wody opadowe z działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z usługami wbudowanymi i z dojazdów docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej:
   a) do czasu wybudowania kanalizacji plan ustala dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych na teren działki w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej,
   b) wody opadowe z terenów komunikacji i parkingów winny być odprowadzone do gruntu lub rowów przez osadniki gwarantujące oczyszczenie z zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych (w łapaczach oleju z piaskownikami),
   c) plan wyklucza odprowadzenie wód opadowych i drenażowych do kanalizacji,
   d) plan ustala stosowanie zbiorników akumulacyjno – odparowywalnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z działek z usługami wolno stojącymi z lokalnym podczyszczeniem na terenie własnej działki;

4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci zgodnie z warunkami zasilania ustalonymi przez właściwy zakład energetyczny:
   a) plan ustala sukcesywną dalszą rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia,
   b) plan ustala zachowanie istniejących sieci energetycznych, a kolizje przestrzenne pomiędzy istniejącą napowietrzną siecią energetyczną i nową zabudową, będą rozwiązane poprzez prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dojazdów,
   c) plan ustala dopuszczenie sytuowania stacji transformatorowej 15/04 kV, na terenie MU, dla której należy zarezerwować działkę o wymiarach 2 x 3 m położoną w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, a której ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w pozwoleniu na budowę działek sąsiednich,
   d) wokół stacji 15/04 kV plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych,
   e) plan ustala, że nowe linie średniego napięcia prowadzone będą siecią kablową sytuowaną w liniach rozgraniczających dróg KUZ, KUD i dojazdów,
   f) plan ustala dopuszczenie innych rozwiązań zasilania;
   g) plan ustala oświetlenie dróg i dojazdów z sieci, prowadzonej wzdłuż dróg i dojazdów, zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;

5) zasilanie w gaz z istniejącego układu sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci. Aktualnie 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 obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.
   Ustala się w szczególności: sytuowanie ogrodzeń w odległości 0.5m od gazociągu oraz lokowanie otwieranej na zewnątrz szafki gazowej w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci;

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

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

8) plan ustala usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym. Na działce należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, przez odpowiednie specjalistyczne jednostki, do zakładów utylizacji lub na wysypisko na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych. Odpady, których nie można wykorzystać gospodarczo, mogą być usuwane z terenów działek wyłącznie przez wyspecjalizowane jednostki.

2. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.
3. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów. Plan wyznacza, w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz energetycznych (w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r).
4. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i dojazdów wymaga uzyskania służebności gruntowej.

§ 13.

1. Plan ustala obsługę terenu 1 MU od strony drogi KUD nie więcej niż jednym połączeniem z drogą wewnętrzną (dojazdem jeżeli taki powstanie) i od strony drogi KUZ nie więcej niż dwoma połączeniami dróg wewnętrznych (dojazdów jeżeli takie powstaną).
2. Plan ustala obsługę komunikacyjną wydzielanych działek z dojazdów.
3. Plan ustala realizację miejsc postojowych na terenie 1MU 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.

3.Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 2MU

§ 14.

Plan wyznacza teren 2MU zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług:

1) **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi wbudowane do 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego albo tylko usługi wolno stojące;
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, dojazdy (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 w **w**łaściciela obiektów, bez wydzielania odrębnej działki;
3) **plan zakazuje:**
   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 terenem do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny;

4) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1 i 2 przeznaczenia;

5) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1 i 2 plan ustala dopuszczenie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 15.

Dla terenu 2MU plan ustala następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) plan ustala minimalne powierzchnie działek:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi - 0,1ha i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wolno stojącymi - 0,3ha i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką,
   c) dla zabudowy tylko z usługami wolno stojącymi lub dla zabudowy z usługami wolno stojącymi i wbudowana funkcja mieszkaniową - 0,3ha i zachowanie, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką;
   d) plan dopuszcza obniżenie powierzchni o której mowa w ust. 1 lit. a, b i c o 5%;
2) na każdej działce budowlanej w terenie 2MU o powierzchni, o której mowa w pkt 1, plan ustala lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, jednego segmentu bliźniaka albo jednego mieszkania wbudowanego towarzyszącego zabudowie usług. Realizacja drugiego budynku mieszkalnego winna być poprzedzona podziałem działki, pod warunkiem wydzielenia działek o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone w pkt. 1
3) minimalną szerokość wydzielanej działki ustala się na 20 m;
4) plan wyznacza na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 10m od linii rozgraniczającej drogi KUZ, nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 6 m od linii rozgraniczającej drogi KUD dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
5) plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy od strony rowu poza obszarem planu (stanowiącego południową granicę obszaru planu i terenu 2MU) oddaloną 5 m od granicy tego rowu i ustala nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dojazdów (jeżeli takie powstaną) oddaloną 6 m od linii rozgraniczającej dojazdu;
6) plan ustala sytuowanie ogrodzeń w odległości 1,5m od brzegów rowów otaczających z trzech stron teren 2MU oraz wzdłuż linii rozgraniczającej dojazdów (jeżeli takie powstaną), dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Plan ustala 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%. Plan ustala zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
7) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się na terenie 2MU;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12.0m; zabudowy usługowej do 15.0m, a garaży i budynków gospodarczych do 4.5m. Plan ustala dachy spadziste 30-45° 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. Plan ustala podział terenu 2MU na działki pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 15 pkt. 1 i dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz, że każda wydzielana działka będzie miała odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne. Dla zachowania tego warunku, plan ustala łączenie części i fragmentów działek.
2. Plan ustala, że każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.
3. Przy podziale działek 56, 57/1, 57/2, 58/3 plan ustala, że rów przebiegający wzdłuż drogi KUZ będzie przyłączony do tej drogi i włączony w linie rozgraniczające drogi KUZ, a rów przebiegający wzdłuż drogi KUD będzie przyłączony do tej drogi i włączony w jej linie rozgraniczające.
4. Plan ustala zasady wydzielania dojazdów:
   1) plan ustala nakaz takiego podziału działek 56, 57/1, 57/2, 58/3, aby powstało nie więcej niż jedno połączenie dojazdu z drogą KUD i drogą KUZ;
   2) plan ustala zakaz wydzielania działek ze zjazdami na drogę KUZ;
   3) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania dojazdów po obu stronach jednego rzędu działek;
   4) plan ustala, że dojazdy winny mieć 8m szerokości w liniach rozgraniczających;
   5) nieprzelotowe dojazdy dłuższe niż 60 m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;
   6) narożne ścięcia linii rozgraniczających dojazdów w nie mogą być mniejsze niż 5 m x 5m;
   7) połączenie dojazdu z drogą KUZ winno być projektowane w formie skrzyżowania pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
5. Plan dopuszcza wydzielenie części działki na przyłączenie do działki sąsiedniej dla poprawienia warunków zagospodarowania tej przyległej działki jeżeli nie może być zagospodarowana jako odrębna działka.
6. Plan ustala scalenie i podział działek w terenie 2MU odpowiednio według warunków, o których mowa w ust. 1 do 5 w celu dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania.

§ 17.

1. Dla terenu zmeliorowanego (teren pokratkowany na rysunku planu), plan ustala:
   1) zagospodarowywanie tego terenu winno być poprzedzone likwidacją lub przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych zarządzającym siecią;
   2) plan ustala zachowanie rowów wzdłuż dróg KUZ i KUD jako otwartych;
   3) w uzgodnieniu z zarządzającym siecią plan dopuszcza przystosowanie rowów do pełnienia funkcji odbiornika wód deszczowych z zakazem zanieczyszczania, zasypywania i odprowadzania nieoczyszczonych ścieków;
   4) wzdłuż przydrożnych rowów otwartych zabudowę należy sytuować z zachowaniem ustalonej minimalnej, nieprzekraczalnej linii zabudowy wspólnej z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od dróg KUZ i KUD, a od rowu stanowiącego południową granicę obszaru planu i terenu 2MU zabudowę należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oddalonej 5m od brzegu tego rowu;
   5) ogrodzenia wzdłuż rowów otwartych należy sytuować z zachowaniem pasa terenu o minimalnej szerokości 1,5 m.

2. Plan ustala zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych zielenią wysoką.
3. Plan ustala docelowo objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu.
4. Plan ustala zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, do gruntu, do wód podziemnych.
5. Plan ustala, że zasady utrzymania porządku i czystości regulują obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne i prawo miejscowe w sprawie zasad utrzymania czystości i porządku na terenie gminy (odpowiednie uchwały Rady Miejskiej).
6. Plan ustala zakaz samowolnego podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi oraz zakaz samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.
7. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 2MU 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 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841.
8. Plan ustala 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.

§ 18.

Dla terenu 2MU, zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 12.

§ 19.

1. Plan ustala obsługę terenu 2 MU od strony drogi KUD i od strony drogi KUZ nie więcej niż jednym połączeniem dróg wewnętrznych (dojazdów jeżeli takie powstaną).
2. Plan ustala obsługę komunikacyjną wydzielanych działek z dojazdów i dopuszcza z drogi KUD.
3. Plan ustala realizację miejsc postojowych na terenie 2MU 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.

4. Tereny komunikacji KUZ i KUD

§ 20.

1. Plan wyznacza podstawowy układ komunikacyjny oznaczony symbolami, które określają funkcje danego ciągu komunikacyjnego:
   1) KUZ- część drogi zbiorczej;
   2) KUD – droga dojazdowa.
2. Plan wyznacza teren KUZ-część drogi zbiorczej o szerokości 8m w obszarze planu i wyznacza zachodnią linię rozgraniczającą tej drogi.
3. Plan wyznacza teren KUD pod drogę dojazdową o szerokości 10m w liniach rozgraniczających.

4. W terenach KUZ, KUD oraz dojazdów plan ustala odpowiednio; lokowanie urządzeń komunikacji, lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nasadzenia zieleni, lokowanie rowów odwadniających i chodników.
5. W liniach rozgraniczających dróg i dojazdów (jeżeli takie powstaną) plan zakazuje lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej z wyjątkiem obiektów niezbędnych podczas budowy drogi i infrastruktury technicznej.
6. Plan dopuszcza zmianę linii rozgraniczających dróg wyznaczonych na rysunku planu w ramach realizacji projektu drogowego jedynie jako poszerzenie.

Rozdział 3
Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

§ 21.

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

Rozdział 4
Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 22.

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

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Błonie.

§ 24.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
Jarosław Piotr Hernik