Uchwała Nr LI/591/06
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 23 października 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Marysinek.

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 stanowienia planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Marysinek, zwany dalej w treści niniejszej uchwały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w skrócie planem, dla terenu położonego we wsi Marysinek, obejmującego część obszaru wsi w granicach wyznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem.
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.

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

§ 3.

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) korytarze napowietrznych linii elektroenergetycznych;
6) funkcje terenu przy użyciu oznaczeń literowych i cyfrowych lub literowych;
7) oznaczenie terenu zmeliorowanego.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 4.

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 i cyframi lub 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, parterowych portierni, 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;
20) **korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć teren znajdujący się w zasięgu oddziaływania tej linii.

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

§ 5.

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.

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 komunikacji– oznaczone na rysunku planu symbolem K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej: 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.

5. Wyznacza się przeznaczone na cele publiczne tereny dróg KUD (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej i zieleń przyuliczną o charakterze publicznym).

Rozdział 2

Ochrona środowiska i przyrody

§ 7.

1. Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo zorganizowanym systemem odprowadzania ścieków wytwarzanych przez użytkowników.
2. Dopuszcza się odprowadzania ścieków deszczowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego.
4. Ustala się nakaz zastosowania urządzeń i technologii gwarantujących ograniczenie ponadnormatywnego wpływu na powietrze wynikającego z działalności usługowej i wytwórczości do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny i ustala nakaz stosowania proekologicznych systemów grzewczych.
5. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania budynków i budowli powodujących ponadnormatywne oddziaływanie na terenach sąsiednich z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacji, infrastruktury technicznej oraz urządzeń służących ochronie środowiska, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego.
6. Ustala się odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej na własnych działkach i do rowu oraz docelowo odwodnienie terenów komunikacji do kanalizacji deszczowej.
7. Ustala się odsunięcie nowej zabudowy mieszkaniowej od drogi KGP, co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych (nadmierny hałas, wibracje i zanieczyszczenie powietrza).
8. Zakazuje się samowolnego podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi.

Rozdział 3

Obszary 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 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 1,5m od wskazanej na rysunku planu linii brzegu rowu oraz odsunięcie zabudowy na odległość nie mniejszą niż 5m od linii brzegu rowu.

Rozdział 4

Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 9.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dn. 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. Szerokości stref kontrolowanych ustalane są odrębnie dla gazociągów wybudowanych przed i po 12 grudnia 2001 r. (art. 89 w/w Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r.).

§ 10.

1. Na terenie przylegającym do napowietrznej linii 400 kV, dla zachowania bezpieczeństwa i prawidłowej pracy linii, ustala się strefę 43 m od osi linii w której dopuszczalne jest prowadzenie upraw rolnych, a sytuowanie zabudowy wymaga szczegółowych uzgodnień z właściwym zakładem energetycznym.
2. Na terenie przylegającym do napowietrznej linii 110 kV, dla zachowania bezpieczeństwa i prawidłowej pracy linii, ustala się strefę 19m od osi linii w której dopuszczalne jest prowadzenie upraw rolnych, a sytuowanie zabudowy wymaga szczegółowych uzgodnień z właściwym zakładem energetycznym. Postuluje się zamianę napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV na podziemną, w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.

§ 11.

1. Określa się zasięg potencjalnego oddziaływania Trasy Poznańskiej, mierzony od zewnętrznej krawędzi jezdni, na 100m i ustala się nakaz realizacji zabudowy, w sposób uwzględniający to oddziaływanie, poprzez:
   1) zakaz lokowania funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży;
   2) dopuszczenie funkcji mieszkalnej pod warunkiem zastosowania funkcjonalnych i urbanistycznych zabezpieczeń akustycznych zapewniających w pomieszczeniach odpowiednie standardy akustyczne (wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu);
   3) nakaz sprawdzenia (przy remoncie, przebudowie lub zmianie użytkowania) czy istniejące budynki z funkcją mieszkaniową wymagają zastosowania takich zabezpieczeń;
   4) ustala się, że zakazy nie obowiązują, a ograniczenia wymienione w pkt. 1 mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy standardów określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych.
2. Określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji dla dróg KUD i dróg wewnętrznych pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy.

Rozdział 5

Standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną

§ 12.

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) powierzchniowe odprowadzenie ścieków deszczowych w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej lub do rowów. Postuluje się budowę systemów magazynowania wody deszczowej na własnych działkach w celu wykorzystania jej do podlewania,
      b) ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych terenów usług winny być zebrane z system kanalizacyjny,
      c) dla funkcji odwodnienia terenów zabudowy zachowuje się otwarte rowy melioracyjne, nakazuje się w miarę możliwości terenowych, budowę nowych rowów o podłożu nieprzepuszczalnym (będą odprowadzać wodę do istniejących rowów melioracyjnych) lub przy płaskim podłożu będą zbiornikami infiltracyjnymi lub zbiornikami wody do odparowania,
      d) odwodnienie dróg rowami odwadniającymi przydrożnymi, ze zrzutem do odbiornika (rowy melioracyjne lub inne sztuczne zbiorniki wodne), po uzgodnione z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych,
      e) odprowadzenie ścieków deszczowych z terenu dróg KUD według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych,
      f) zakazuje się odprowadzania ścieków deszczowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do realizowanej sieci kanalizacji 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 3m położoną przy drodze KUD (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 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m 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 i wykorzystania biomasy;

8) ustala się usuwanie odpadów stałych 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. Odpady, których nie można wykorzystać gospodarczo, mogą być usuwane z terenów działek wyłącznie przez wyspecjalizowane jednostki. Ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

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

§ 13.

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

1) **przeznaczenie podstawowe:**
   a) budynek mieszkalny wolno stojący lub bliźniaczy,
   b) budynek mieszkalny wolno stojący lub bliźniaczy z wbudowanymi usługami do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego albo usługi w oddzielnym budynku tj. usługi: z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności: usługi zdrowia, turystyki, administracji, apteka, handel detaliczny, pracownie projektowe, usługi bytowe , gastronomia itp., a także: hotele, składy, magazyny, handel hurtowy, rzemiosło usługowe, warsztaty drobnej wytwórczości, obsługa komunikacji;
2) **przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa gospodarcza (w tym garaże) związana z funkcją mieszkaniową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2 , zabudowa gospodarcza i garaże niezbędna dla potrzeb usług, urządzenia budowlane, dojazdy (drogi wewnętrzne), dojścia, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń urządzona;
3) **przeznaczenie dopuszczalne:**
   a) zachowane siedliska rolnicze- zabudowa zagrodowa (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej),
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez funkcji usługowej,
   c) napowietrzne linie elektroenergetyczne 400kV i 110kV;
4) **zakazuje się**:
   a) z wyjątkiem działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Trasy Poznańskiej , lokalizacji stacji paliw, baz pojazdów transportu, lokalizacji usług i działalności, która powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego,
   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;

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

§ 14.

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

1) ustala się 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,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w oddzielnych budynkach - 0,2ha i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią,
   c) dla zabudowy tylko z usługami - 0,2ha i zachowanie co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką;
   d) dopuszcza się obniżenie powierzchni o której mowa w pkt. 1 lit. a, b i c, o 5%;
2) na każdej działce budowlanej w terenach MU, o powierzchni, o której mowa w pkt 1, ustala się lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, jednego segmentu bliźniaka albo jednego mieszkania 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 działki wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KUD i Trasy poza obszarem planu ustala się na 20 m;
4) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 30m od Trasy (poza obszarem planu), 6m od linii rozgraniczającej drogi KUD oraz 5m od strony rowu otwartego dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną), oddaloną 6m od ich linii rozgraniczającej;
6) obiekty z usługami należy sytuować w odległości 1.5 wysokości tych obiektów (liczone od ściany najbliższej granicy), od wspólnej granicy z zabudową mieszkaniową istniejącą i projektowaną,
7) zachowuje się istniejącą zabudowę, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowaną poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszczając remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy,
8) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym
9) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy;
10) ustala się sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej 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;

11) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się na terenach MU od strony dróg;
12) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12m; zabudowy usługowej do 15m, garaży i budynków gospodarczych do 4,5m, budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 6m. Ustala się stosowanie dachów spadzistych 25-45°, o równych połaciach, dopuszczając dachy płaskie dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych;
13) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Ustala się zakaz stosowania siddingu.

§ 15.

1. Ustala się podział terenów MU pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 14 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) ustala się drogi wewnętrzne na, co najmniej 8m szerokości w liniach rozgraniczających;
   2) dopuszcza się dostęp do dróg KUD poprzez sięgacz, o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, który stanowi część działki;
   3) narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg wewnętrznych z drogą KUD- symetryczne 5 x 5m.
4. Dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej.

§ 16.

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

§ 17.

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:
   1) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 10;
   2) 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).

§ 18.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 12.

§ 19.

1. Docelowo obsługę komunikacyjną terenów MU wzdłuż Trasy Poznańskiej, ustala się od strony rezerwy terenu pod modernizację drogi krajowej poprzez własne działki. Do czasu realizacji tej jezdni zachowuje się dotychczasowe (uzgodniony z zarządcą drogi) zjazdy na Trasę.
2. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenach MU w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
   2) obiekty biurowo – administracyjne – 5 miejsc postojowych na 100 m^2 p. użytkowej,
   3) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną – 5 miejsc postojowych dla sam. osobowych na 1000 m^2 p. użytkowej, z uwzględnieniem rotacji;
   4) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej – 2 miejsca postojowe na 1000 m^2 p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
   5) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000m^2 p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep;
   6) motel z gastronomią – 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

Rozdział 2

Tereny rolnicze R

§ 20.

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), urządzenia budowlane, 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; napowietrzne linie elektroenergetyczne 400kV i 110kV;
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: zachowanie, 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.

§ 21.

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 lub

bliźniaczego oraz zabudowy gospodarczej odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej;

5) wyznacza się na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi-KUD dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oddalone 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oraz 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 1,8 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;
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. Ustala się zakaz stosowania siddingu.

§ 22.

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

§ 23.

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) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 10;
   3) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 11.
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.

§ 24.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 12.

§ 25.

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

Rozdzial 3

Tereny komunikacji KUD

§ 26.

1. Wyznacza się podstawowy układ komunikacyjny oznaczony symbolem, który określa funkcję drogi; KUD- drogi dojazdowe;
3. Wyznacza się korytarz drogi 1KUD- drogi dojazdowej o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających. Dla drogi 1KUD przyjmuje się szerokość drogi zgodnie z § 6 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy, miejsca postojowe. Minimalna szerokość jezdni 5m.

4. Wyznacza się część korytarza drogi 2KUD drogi dojazdowej o szerokości 5,0 m w liniach rozgraniczających w obszarze planu. Włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy, miejsca postojowe.
5. W terenach KUD ustala się odpowiednio; lokowanie urządzeń komunikacji, lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nasadzenia zieleni, lokowanie rowów odwadniających i chodników.
6. 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.

§ 27.

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 terenów R i terenów komunikacji.

Rozdział 2

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 28.

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

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Błonie.

§ 30.

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

Przewodniczący Rady
/-/ Jarosław Piotr Hernik