

4. Na **rysunku planu**, będącym jej integralną częścią, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu :
- 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) charakterystyczne wymiary.

§ 2.

1. Obszar oznaczony na **rysunku planu** symbolem **22.1.1 MN** przeznacza się do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania :
- 1) Obsługa komunikacyjna obszaru i zapewnienie dostępu do drogi publicznej Bieniewice + Boża Wola poprzez ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych przejścia i przejazdu pasem o szerokości minimum 5,0 m, z czego 3,0 m z działek nr ewid. 44/2, 44/7 i 44/6 t. j. z wykorzystaniem istniejących służebności gruntowych, a pozostała szerokość z działki nr ewid. 46 w śladzie istniejącej drogi wewnętrznej.
 - 2) Ustala się następujące szczegółowe zasady wydzielania działek budowlanych w obrębie obszaru:
 - a) minimalną powierzchnię pojedynczej działki budowlanej ustala się na 1000 m²,
 - b) w wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu.
 - 3) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe).
 - 4) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów budowlanych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących w obrębie obszaru urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji obiektów budowlanych w obszarze należy kompleksowo przebudować istniejącą i kolidującą sieć drenarską w oparciu o opracowany projekt przebudowy sieci drenarskiej uzgodniony z jej właścicielem.
2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :
- 1) Ustala się docelowe wyposażenie terenu w sieci:
 - a) wodociagową,
 - b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) elektroenergetyczną,
 - d) telekomunikacyjną,

- e) gazową.
- 2) Dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej w pasie terenu pomiędzy zachodnią granicą obszaru planu, a nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych.
 - 3) W obrębie obszaru dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb przy zachowaniu przepisów szczególnych.
 - 4) Zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne, wysokosprawne źródła ciepła, wykorzystujące jako czynnik grzewczy gaz ziemny, energię elektryczną, gaz propan-butan lub olej opałowy o maksymalnej zawartości siarki palnej 0,3% lub też źródła energii odnawialnej.
 - 5) Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem na odpowiednią oczyszczalnię ścieków.
 - 6) Wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych dróg dojazdowych i parkingów do kanalizacji deszczowej, wyposażonej w odpowiednie urządzenia oczyszczające, umiejscowione w obrębie obszaru, przed zrzutem tych ścieków do biegnącego w poprzek obszaru rowu melioracyjnego.
 - 7) Ustala się zasadę selektywnej zbiórki odpadów stałych na poszczególnych, wydzielonych w obrębie obszaru działkach budowlanych, w indywidualnych odpowiednio oznakowanych pojemnikach przeznaczonych na :
 - odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - surowce wtórne,
 - odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - odpady niebezpieczne dla środowiska.

Ustala się równocześnie, że spośród powyższych kategorii odpady niebezpieczne dla środowiska podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy szczególne, a pozostałe podlegają utylizacji w ramach systemu utylizacji odpadów miasta i gminy Błonie.

- 8) Ustala się zasilenie obszaru w energię elektryczną w oparciu o linię elektroenergetyczną przebiegającą na zachód od zachodniej granicy obszaru. Zasilenie to będzie możliwe po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia wydane na wniosek właścicieli poszczególnych działek budowlanych wydzielonych w obrębie obszaru.
- 9) Przy zachowaniu przepisów szczególnych ustala się następujące warunki realizacji sieci gazu ziemnego:
 - a) gazyfikacja możliwa wyłącznie przy spełnieniu warunków techniczno-ekonomicznych na podstawie porozumień zawieranych pomiędzy dostawcą gazu a klientami,

- b) lokalizację gazociągu ustala się w pasie służebności gruntowych przejścia i przejazdu ustanowionych dla obsługi komunikacyjnej obszaru, rezerwując w tym celu odpowiedniej szerokości pas terenu, przy czym odległość pozioma pomiędzy linią ewentualnych ogrodzeń a gazociągiem wynosić musi minimum 0,5 m,
 - c) szafki gazowe sytuować w linii ogrodzeń jako otwierane od strony ulicy.
1. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego :
- 1) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną t.j. powierzchnię niezabudowaną i nieutwardzoną (w stosunku do całej powierzchni pojedynczej działki budowlanej) w wielkości 70%.
 - 2) Zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 5,0 m od osi biegnącego w poprzek obszaru rowu melioracyjnego z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji i służących ochronie środowiska.
 - 3) Zakazuje się odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków opadowych i wód drenazowych.
 - 4) Ewentualne ogrodzenia działek budowlanych należy realizować w taki sposób, aby umożliwić migracje zwierzyny drobnej, a także zapewnić dostęp dla celów konserwacyjnych do przebiegającego w poprzek obszaru rowu melioracyjnego.

§ 3.

Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości zero procent.

§ 4.

- 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
- 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jarosław Piotr Hernik
Jarosław Piotr Hernik