

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
Z DNIA 2025

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Błonie w okolicach ulic 3 Maja, Szkolna i Nowakowskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr LXXIX/579/23 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie w okolicach ulic 3 Maja, Szkolna i Nowakowskiego, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie, uchwalonego uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r. z późn. zm., Rada Miejska w Błoniu uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie w okolicach ulic 3 Maja, Szkolna i Nowakowskiego, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni około 128,84 ha, przedstawiony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, położony przy ulicy 3 Maja, Szkolnej i Nowakowskiego.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian kondygnacji nadziemnych budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Dopuszcza się przekroczenie tej linii elementami takimi jak okapy, gzymsy, schody i pochylnie, wykusze, balkony, ganki i tarasy o nie więcej niż 1,5m;

- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowo-cyfrowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności służących zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązanych z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi tj. metodami, dla których cechami charakterystycznymi jest automatyzacja procesów produkcyjnych oraz złożony cykl produkcyjny.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiarowanie odległości w metrach;
 - 5) pas techniczny linii elektroenergetycznych;
 - 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
 - 7) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN400;
 - 8) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 4. 1. Na obszarach, o których mowa w § 1 ust. 2, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarach, o których mowa w § 1 ust. 2, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) 1MNS – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
 - 3) 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 4) 1MW, 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 5) 1MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
 - 6) 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL – tereny dróg lokalnych;
 - 7) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD – tereny dróg dojazdowych;
 - 8) 1KR, 2KR, 3KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 9) 1WS, 2 WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Ustala się tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 6 i 7 jako tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się usytuowanie budynków zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu;
- 2) w terenach 2MN, 1MNS, 4MN-U, 7MN-U, dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, dopuszczając jej przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków lub ich części położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;
- 5) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków lub części budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu pod warunkiem, iż rozbudowa i nadbudowa nastąpi z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) w przypadku przebudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) konstrukcji wsporczych oświetlenia i masztów za wyjątkiem obiektów z zakresu łączności publicznej – 30 m,
 - b) pozostałych budowli – 15 m,
 - c) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną terenów bezpośrednio z dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.

§ 7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 8. Ustalenia w zakresie kolorystyki i okładzin zewnętrznych budynków:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji o niskim nasyceniu barwy, spośród odcieni kolorów: białego, beżowego i szarego;
- 2) nakaz pkt. 1 nie dotyczy:

- a) kolorystyki elewacji wynikającej z zastosowania materiałów elewacyjnych z drewna, cegły, kamienia, szkła i betonu pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów,
 - b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: czerwonego, brązowego, szarego, czarnego;
 - 4) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej oraz zespołów zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz oczyszczenia wód opadowych i roztopowych, odprowadzanych z dróg i parkingów, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych przed ich wprowadzeniem do ziemi lub do wód;
- 5) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta Błonie.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. 1. Wskazuje się w części graficznej planu obszar wpisany do rejestru zabytków pod numerem C-109 (fragment stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 57-62/17) znajdujący się na terenie oznaczonym symbolem 4MN-U.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o numerze AZP 57-62/17, oznaczonej na rysunku planu, znajdującej się w terenach oznaczonych symbolem: 1KR, 2KR, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MW, 2MW, 1MNS, 4MN-U, 1KDD, 3KDD i 3KDL.
3. W granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków i w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wymienionych w ust.1 i 2 obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów

§ 11. 1. Wyznacza się pasy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia o szerokości:

- 1) dla linii średniego napięcia – 12 m, po 6,0 m od osi linii;
 - 2) dla linii wysokiego napięcia – 38 m, po 19,0 m od osi linii.
2. W pasach technicznych, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:
- 1) zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - 2) maksymalna wysokość zieleni do 3 m.
3. Wskazuje się strefę od terenu kolejowego, zlokalizowanego poza obszarem planu, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikającymi z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.
4. Wskazuje się strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek powstałych w przypadku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN – 800 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MNS – 250 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami MN-U – 1000 m²,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami MW – 3000 m²,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolami MW-U – 1500 m²;
- 3) ustala się minimalny front działki:
 - a) 18 m dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNS, MN-U,
 - b) 30 m dla terenów oznaczonych symbolami: MW,
 - c) 25 m dla terenów oznaczonych symbolami: MW-U,
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 20°;
- 5) ustalenia zawarte w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, dla których wyznacza się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 5 m².

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Układ dróg publicznych tworzą drogi oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, które zapewniają obsługę komunikacyjną terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak również z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym.
- 2) Na obszarze planu wyznaczono drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KR, 2KR i 3KR, które stanowią uzupełnienie publicznego układu drogowego i zapewniają połączenie części terenów z układem dróg publicznych.
- 3) Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na obszarze planu o minimalnej szerokości 8 m.

2. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby stanowisk postojowych, w tym stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum jedno miejsce postojowe lub miejsce w garażu na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:
 - minimum 1,2 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m²,
 - minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 50 m²,
 - nakaz realizacji ogólnodostępnych naziemnych miejsc postojowych stanowiących nie mniej niż 5% oraz nie więcej niż 15% wszystkich miejsc postojowych,
 - nakaz realizacji minimum 3 miejsc przeznaczonych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową dla każdej inwestycji lub każdego etapu inwestycji stanowiącego samodzielne zamierzenie budowlane,
 - c) dla usług – w ramach zabudowy terenów oznaczonych symbolami MN-U i MW-U – minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniej niż jedno miejsce.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej w terenach dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KR, 2KR oraz 3KR, z zastrzeżeniem ust 3.
3. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej w pozostałych terenach pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.
4. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:
 - 1) zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego wodociągu;
 - 2) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu.
5. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - 2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
 - 3) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do czasu budowy sieci kanalizacji dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.
6. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu;
 - 3) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 200 mm.
7. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
 - 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
 - 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne.
8. W zakresie sieci gazowej ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę i rozbudowę sieci przewodów, o średnicy nie mniejszej niż 32 mm.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń.
10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

Rozdział 10

Stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW, 1MW-U;
- 2) 12% dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U;
- 3) 10% dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MNS;
- 4) 0% dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 1WS, 2WS.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1MN:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;
- 3) ustala się zakaz budowy, rozbudowy i nadbudowy budynków;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 3KR oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu przy jego zachodniej granicy – ul. Szkolna.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 2MN, 3MN, 5MN:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 10 m;
 - b) dopuszcza się zachowanie wysokości istniejących budynków mieszkalnych, których wysokość przekracza 10 m w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m;
 - d) formy dachu i ukształtowanie połaci dachowych budynków – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 20° – 45° z zastrzeżeniem lit e,
 - e) dla budynków garażowych dopuszcza się dachy płaskie, oraz dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 12° - 20°;
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,

- h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
- i) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
- j) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
- k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- l) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 500 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie bliźniaczej;
 - 800 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolnostojącej;

4) obsługa komunikacyjna terenu:

- a) 2MN z drogi oznaczonej symbolem 1KR oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu przy jego zachodniej granicy – ul. Szkolna,
- b) 3MN z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 2KR i 3KR oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu przy jego zachodniej granicy – ul. Szkolna,
- c) 5MN z dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 1KDD.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 4MN:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej ustala się maksymalnie 3 budynki na jedną grupę budynków;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) dopuszcza się zachowanie wysokości istniejących budynków mieszkalnych, których wysokość przekracza 10 m w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - d) formy dachu i ukształtowanie połaci dachowych budynków – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 20° – 45° z zastrzeżeniem lit e,
 - e) dla budynków garażowych dopuszcza się dachy płaskie, oraz dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 12° - 20°;
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - i) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - j) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 300 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie grupowej;

- 500 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie bliźniaczej;
- 800 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolnostojącej;

5) obsługa komunikacyjna terenu 4MN z dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KR oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu przy jego południowo – zachodniej granicy – ul. Nowakowskiego,

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1MNS:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - c) formy dachu i ukształtowanie połaci dachowych budynków – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 20° – 45° z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dla budynków garażowych dopuszcza się dachy płaskie, oraz dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 12° - 20°;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - i) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 250 m²;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KR, 3KR.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) maksymalna powierzchnia sprzedaży budynków usługowych – 500 m²;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych – 12 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - c) formy dachu i ukształtowanie połaci dachowych budynków – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 20° – 45° z zastrzeżeniem lit d,

- d) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków garażowych,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,3,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,3,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - i) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 500 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie bliźniaczej,
 - 800 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolnostojącej,
 - 1000 m² dla budynku usługowego;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu:
- a) 1MN-U, 3MN-U z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
 - b) 2MN-U z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL,
 - c) 4MN-U z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD, 1KR, 2KR oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu przy jego zachodniej granicy – ul. Szkolna,
 - d) 5MN-U z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 3KDL, 1KDD,
 - e) 6MN-U z dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 3KDL, 5KDL,
 - f) 7MN-U z dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 2KDD oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu przy jego południowo - zachodniej granicy – ul. Nowakowskiego,
 - g) 8MN-U z dróg oznaczonych symbolami 5KDD, 5KDL,
 - h) 9MN-U z dróg oznaczonych symbolami 5KDD, 4KDL, 5KDL.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się miejsca postojowe, zieleń urządzoną, place zabaw, siłownie zewnętrzne;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy budynków – 14,0 m,
 - b) formy dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 12° – 45°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,

- f) minimalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m²;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu:
- a) 1MW z dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 5KDL, 3KDD,
 - b) 2MW z dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 5KDL, 3KDD, 4KDD.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1MW-U:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się miejsca postojowe, zieleń urządzoną, place zabaw, siłownie zewnętrzne;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy budynków – 14,0 m,
 - b) formy dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 12° – 45°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 4KDL, 5KDL, 4KDD.

§23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla 1KDL od 3,0 m do 18,4 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla 2KDL od 10,3 m do 16,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla 3KDL 16,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;

d) dla 4KDL od 14,8 do 15,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla 5KDL 18,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla 1KDD od 9,0 do 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla 2KDD od 7,6 m do 10,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla 3KDD, 4 KDD i 5KDD 16,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KR, 2KR, 3KR :

1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla 1KR 10,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i miejsc do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla 2KR 4,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla 3KR od 5,3 m do 6,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1WS i 2WS:

1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe;

2) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowów;

3) nakaz utrzymania rowów w formie otwartej za wyjątkiem realizacji obiektów mostowych lub przepustów niezbędnych do realizacji obsługi komunikacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) maksymalna długość zabudowy rowu w celu realizacji obiektu mostowego lub przepustu – 8 m z następującymi zastrzeżeniami:

a) dla jednej działki budowlanej można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust,

b) dla zespołu działek budowlanych, obsługiwanych przez ten sam dojazd, można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust.

Rozdział 11

Ustalenia końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

w Błoniu