Projekt - konsultacje społeczne

UCHWAŁA NR.....

RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

Z DNIA 2025

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie – Żukówka Północ – część A

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/580/23 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie – Żukówka Północ, zmienioną uchwałą Nr XVII/161/25 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 7 lipca 2025 r., 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., zmienionego uchwałą Nr LXXXII/620/24 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 marca 2024 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie, Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie – Żukówka Północ – część A, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni około 21,45 ha przedstawiony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, położony przy południowej granicy miasta Błonie, stanowiący północną część miejscowości Żukówka.

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:

4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określająca 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;

6) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

7) 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;

8) 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) 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 obszarze, o którym 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 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;

6) granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także 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-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U 9MN-U, 10MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

2) 1U, 2U, 3U – tereny usług;

3) 1I – teren infrastruktury technicznej;

4) 1KDZ – teren drogi zbiorczej;

5) 1KDL, 2KDL – tereny drogi lokalnej;

6) 1KDD – teren drogi dojazdowej;

7) 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR – tereny komunikacji wewnętrznej.

2. Ustala się teren, o których mowa w ust. 1 pkt 4 jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
3. Ustala się tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 5 i 6 jako tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. 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 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U i 10MN-U dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i 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.

§ 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 wegetację 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 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 i Gminy Błonie.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. Wskazuje się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q=1%, dla którego obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków oraz pozostałe ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.

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 – 40 m, po 20 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.

§ 12. 1. W części graficznej planu oznacza się tereny zdrenowane, dla których ustala się: nakaz przebudowy elementów sieci drenarskiej w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu drenaży w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenarską.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 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 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U 9MN-U, 10MN-U – 1000 m^2;

   b) dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U– 1500 m^2;

3) ustala się minimalny front działki:

   a) 20 m dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U;

   b) 18 m dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U 9MN-U, 10MN-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 m^2.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1. Układ dróg publicznych tworzą drogi oznaczone symbolami 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD które zapewniają obsługę komunikacyjną terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym.

2. Na obszarze planu wyznaczono tereny komunikacji wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR i 5KR, 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.

4. 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,

– minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) dla zabudowy usługowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 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 publicznych i terenach komunikacji wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR i 5KR z zastrzeżeniem ust 3

3. Dopuszcza się lokalizowanie 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) 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.

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

1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U;

2) 12% dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U 9MN-U, 10MN-U;

3) 0% dla terenów oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 1I.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1MN-U, 2MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U:**

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) maksymalna powierzchnia sprzedaży budynków usługowych – 500 m^2;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych – 10 m,

b) dopuszcza się zachowanie wysokości istniejących budynków, 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 usługowych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 12° - 20°,

f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,

h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

i) minimalna intensywność zabudowy – 0,01

j) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,

k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

l) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

– 600 m^2 dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie bliźniaczej,

– 1000 m^2 dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolnostojącej,

– 1500 m^2 dla usług;

5) obsługa komunikacyjna terenu:

a) 1MN-U, 2MN-U – z drogi oznaczonej symbolem 1KDL;

b) 4MN-U – z dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 1KR, 2KR;

c) 5MN-U – z dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 2KR, 3KR, 4KR;

d) 6MN-U – z dróg oznaczonych symbolami 2KR, 3KR, 4KR;

e) 8MN-U – z dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 1KDD, 4KR, 5KR;

f) 9MN-U – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 5KR;

g) 10MN-U – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD przez teren 1U.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **3MN-U, 7MN-U:**

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) maksymalna powierzchnia sprzedaży budynków usługowych – 500 m^2;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych – 11 m,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę maksymalnie o 30% istniejących parametrów i wskaźników zagospodarowania,

c) maksymalna wysokość zabudowy dla garaży i budynków gospodarczych – 8 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 usługowych i 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 – 0,01,

i) minimalna intensywność zabudowy – 0,01

j) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,

k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

l) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

– 600 m^2 dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie bliźniaczej,

– 1000 m^2 dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolnostojącej,

– 1500 m^2 dla usług;

5) obsługa komunikacyjna terenu:

a) 3MN-U – z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ;

b) 7MN-U – z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KR.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U:**

1) przeznaczenie terenu – usługi;

2) przeznaczenie wykluczone– teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy budynków do 12,0 m,

b) formy dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

– dachy płaskie,

– dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 20° – 40°,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,

e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2;

4) obsługa komunikacyjna terenu:

a) 1U – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD;

b) 2U – z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ;

c) 3U – z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDL, 1KR.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ:**

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 9,1 m do 27,6 m zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających

a) dla 1KDL – od 20,4 m do 27,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla 2KDL – od 10,6 m do 24,1 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD:**

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 12,2 m do 12,7 m zgodnie z rysunkiem planu .

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

1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla 1KR i 2KR – 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla 3KR i 4KR – 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla 5KR – od 5,9 do 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1I:**

1) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy budynków – 8 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20° - 40°,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7,

e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

3) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ.

Rozdział 12

Ustalenia końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

w Błoniu