

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
Z DNIA 2026

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Błonie w okolicach ulic Passowska i Modlińska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z Uchwałą Nr LXXIX/578/23 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie w okolicach ulic Passowska i Modlińska, 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie w okolicach ulic Passowskiej i Modlińskiej, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu są dwa obszary przedstawione na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, pierwszy położony przy ulicy Piaskowej i Modlińskiej o powierzchni około 10,76 ha drugi położony przy ulicy Modlińskiej, Klonowej i Passowskiej o powierzchni około 12,24 ha.

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 połąci dachowych nie większym 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) 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

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

2. Na obszarach, o których 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 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 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 3) 1MW-U, 2 MW-U – tereny zabudowy wielorodzinnej lub usług;
 - 4) 1U, 2U – tereny usług;
 - 5) 1KDG, 2KDG – tereny drogi głównej;
 - 6) 1KR, 2KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 7) 1WS, 2WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Ustala się tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 5 jako tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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 1MN, 2MN, 3MN, 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych 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 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 Gminy Błonie.

Rozdział 5

Szczególne warunki zagospodarowania terenów

§ 10. 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 – 50 m, po 25,0 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.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania 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, 2MN, 3MN – 800 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U – 1000 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami 1MW-U, 2 MW-U – 1500 m²,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U – 1000 m²;
- 3) ustala się minimalny front działki:
 - a) 25 m dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW-U, 2 MW-U,
 - b) 18 m dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 1U, 2U;
- 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 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1. Wyznacza się tereny przeznaczone pod poszerzenie istniejącej drogi wojewódzkiej oznaczone symbolami 1KDG i 2KDG.
2. Tereny wymienione w ust.1 wraz z drogami przylegającymi do obszaru planu zapewniają obsługę komunikacyjną terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak również z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym.
3. Na obszarze planu wyznaczono tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR i 2KR, które stanowią uzupełnienie publicznego układu drogowego i zapewniają połączenie części terenów z układem dróg publicznych.
4. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na obszarze planu o minimalnej szerokości 8 m.
5. 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 m² powierzchni użytkowej usług, w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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 zabudowy usługowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 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 1KDG, 2KDG, 1KR i 2KR 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) 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 9

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

§ 14. 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-U, 2MW-U, 1U, 2U;
- 2) 12% dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U;
- 3) 10% dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN;
- 4) 0% dla terenów oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDG, 1KR i 2KR.

Rozdział 10

Ustalenia szczegółowe.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub 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) 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;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu:
- a) 1MN, 2MN – z ul. Piaskowej położonej przy granicy planu,
 - b) 3MN – z ul. Klonowej w tym przez tereny położone poza obszarem planu oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U, 2MN-U, 3MN-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) dla budynków garażowych dopuszcza się dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 12° - 20° ;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,3,

- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,3,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - j) 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 z ul. Piaskowej położonej przy granicy planu poprzez teren 2MN,
 - b) 2MN-U, 3MN-U z ul. Passowskiej położonej przy granicy planu.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MW-U, 2MW-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 – 15,0 m,
 - b) formy dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 20° – 45°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu:
 - a) 1MW-U z ul. Modlińskiej i ul. Klonowej położonych przy granicy planu, przy czym z ulicy Modlińskiej ustala się obowiązek realizacji maksymalnie jednego zjazdu zbiorczego,
 - b) 2MW-U z ul. Modlińskiej i ul. Passowskiej położonych przy granicy planu, przy czym z ulicy Modlińskiej ustala się obowiązek realizacji maksymalnie dwóch zjazdów zbiorczych.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy budynków – 12,0 m,
 - b) formy dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 20° – 45°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu:
 - a) 1U – z ul. Modlińskiej i z ul. Piaskowej położonych przy granicy planu, przy czym z ulicy Modlińskiej ustala się obowiązek realizacji maksymalnie jednego zjazdu zbiorczego;
 - b) 2U – ul. Modlińskiej i ul. Klonowej położonych przy granicy planu, przy czym z ulicy Modlińskiej wyłącznie za pośrednictwem istniejących zjazdów.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDG:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
- 2) fragment drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem 1KDG o szerokości od 0,0 m do 5,2 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) fragment drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem 2KDG o szerokości od 0,0 m do 1,1 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KR i 2KR:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu 1KR od 7,0 do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu 2KR od 8,7 do 12,1 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1WS, 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

§ 22. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie uchwalonego Uchwałą Nr VI/28/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 roku.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Błoniu