projekt

Uchwała Nr …./…../16
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia …….. 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś -Bieniewicka

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm. [1)]) uchwały Nr XIV/136/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś – Bieniewicka, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie uchwalonego uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu dnia 29 września 2011 r. Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu
§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś -Bieniewicka, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Obszar planu obejmuje części działek ewidencyjnych nr 130/2, 131/2, 132/2, 133/4, 134/2, 135/2, 136/2, 137/2, 139 i 141 oraz działki ewidencyjne nr 133/2 i 137/2.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
1) rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach

zagospodarowania;
3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
6) oznaczenie granicy strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej;
7) skanalizowany rów Rn-10/2;
8) odcinek rowy Rn-10/2 do skanalizowania.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu granice strefy ochrony pośredniej ujęć wody jako elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. W planie 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, w tym zasady kształtowania krajobrazu;
   4) 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, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
   5) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
   6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
   7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia 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;
   12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad

ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa..

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **kogeneracji** – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego;
   2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** –należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej ani miejscem do parkowania, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
      a) realizacji elementów termomodernizacji,
      b) części podziemnych budynków,
      c) wykraczających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy
      d) parterowych portierni, kiosków, śmietników;
   3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona - wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych;
   4) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
   5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
   6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;

7) **przeznaczeniu towarzyszącym**– należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
8) **rotacji miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem stopnia i czasu wykorzystania tego samego miejsca przez samochody;
9) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej. Sięgacz jest frontem działki;
10) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi, nie zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującej przekraczanie standardów jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny;
11) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku, obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku, obiektu budowlanego zgodnie z warunkami ustalonymi w planie;
12) **wysokościowej dominancie** – należy przez to rozumieć budynek, budowlę, a także część budynku, budowli, dla której w wyznaczonej na rysunku strefie dopuszcza się wysokość większą niż maksymalna wysokość zabudowy dla pozostałej części danego terenu, lecz nie większą niż ustalona planem.

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

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu:
   1) teren usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
   2) tereny infrastruktury technicznej – urządzeń zaopatrzenia w wodę – oznaczone na rysunku planu symbolem **W**;
   3) tereny komunikacji- tereny publicznej drogi zbiorczej - oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-Z i 2KD-Z.**

2. Ustala się, że tereny oznaczone symbolem 1KD-Z i 2KD-Z, przeznaczone są dla inwestycji celu publicznego.

§ 7.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.

3. Określa się linie rozgraniczające drogi KD-Z jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:

a) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustaleń § 5 ust. 1 pkt 2,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 9.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu:

1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
2) od drogi KD-Z, określa się potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej (tereny zagrożone hałasem) pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
3) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej- określonej w % stosunku do powierzchni działki budowlanej;
4) ustala się zakaz lokalizacji instalacji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska, zwłaszcza takich jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji poza granicą terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz zakaz przekraczania na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich**;**
5) ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami charakteryzującymi się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych do powietrza;
6) nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenu UP;

§ 10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu w tym z zakazem zabudowy:

1) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50 m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania i podlegają zgłoszeniu odpowiednim organom zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
3) dopuszcza się zmianę przebiegu, oznaczonego na rysunku planu skanalizowanego rowu stanowiącego odcinek rowu Rn-10/2, przeprowadzającego wody melioracyjne z terenów sąsiadujących z obszarem planu, pod warunkiem zachowania jego drożności oraz skanalizowanie odcinka tego rowu oznaczonego na rysunku planu.

§ 11.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:

1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu:
   a) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z drogami w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
   b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i sieci infrastruktury technicznej na terenie UP, pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
   c) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
   d) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący te obiekty posiada tytuł prawny,
   e) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, remontu i przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu, w tym również zmiany przekrojów przewodów istniejących,
   f) projektowanie urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników;
2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej w ulicy Bieniewickiej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci ∅ 100mm i ∅110 mm, z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć lokalnych na obszarze planu, w tym z ujęć w terenach 1W i 2W lub z ujęć poza obszarem planu,

c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych:
   a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu do sieci kanalizacji rozdzielczej ∅160 mm usytuowanej w ulicy Bieniewickiej z odprowadzeniem do oczyszczalni w Błoniu poza obszarem planu,
   b) do czasu realizacji kanalizacji komunalnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Błoniu,
   c) dopuszczenie zastosowania innych rozwiązań niż grawitacyjny zrzut ścieków w tym sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (przepompowni),
   d) obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych: ścieków technologicznych (przemysłowych) nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   a) docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy minimum 0,20 m,
   b) wody opadowe i roztopowe, do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej mogą być odprowadzane powierzchniowo, na własnym terenie nieutwardzonym, w szczególności: do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub zbiorników akumulacyjno - retencyjno - odparowywalnych jako zbiorników naziemnych, podziemnych, do rowów melioracyjnych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ do rowu lub ziemi, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
   c) nakaz utwardzenia i skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi,
   d) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni przy wprowadzaniu ich do wód lub ziemi muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia,
   e) zakaz odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg,
   f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wymaga kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu układu sieci NN zasilanego z sieci kablowej 15kV w obszarze planu prowadzonej wzdłuż północnej linii rozgraniczającej drogi KD-Z połączonej z siecią napowietrzną 15 kV prowadzoną poza obszarem planu, z istniejących w obszarze planu wnętrzowych stacji transformatorowych i planowanych poza obszarem planu stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wnętrzowych,

b) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg albo na działkach budowlanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą,
c) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energie wiatru), a w szczególności urządzeń kogeneracji;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
   a) zasilanie w gaz ziemny siecią rozbiorczą z istniejącego w ulicy Bieniewickiej gazociągu średniego ciśnienia ∅ 60 mm,
   b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
7) w zakresie telekomunikacji:
   a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozprowadzenie linii abonenckich,
   b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
   c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
   a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy nie przekraczającej 100 kW lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
   b) wykluczenie stosowania w nowych obiektach paliw stałych, jako podstawowego źródła ciepła oraz stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energie wiatru oraz biogazowi,
   c) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła;
9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych:
   a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
   b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

§ 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, z przyległej drogi ul. Bieniewickiej (4107W), w tym z wykorzystaniem dwóch odcinków tej drogi w obszarze planu oznaczonych symbolem 1KD-Z i 2KD-Z;
2) powiązania z ul. Bieniewicką poprzez istniejące i projektowane zjazdy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
3) ustala się powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania jednopoziomowe;

4) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze;
5) ustala się lokalizacje miejsc do parkowania na działkach budowlanych: na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, w garażach na poziomie terenu albo w garażach nadziemnych;
6) ustala się odpowiednio, minimalną liczbę miejsc do parkowania z uwzględnieniem rotacji:
   a) usługi -1 miejsce do parkowania na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) usługi handlu – 1 miejsce do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni sprzedaży,
   c) obiekty biurowo – administracyjne - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,
   d) gastronomia – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumenckie,
   e) hotele - 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
   f) sezonowe obiekty handlowe – 5 miejsc do parkowania na obiekt;
   g) miejsce obsługi podróżnych - 40 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
   h) obiekty produkcyjne – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,
   i) składy i magazyny- 3 miejsce parkingowe na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
   j) obiekty infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
7) zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami w pkt 5, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
   k) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
   l) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
   m) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
   d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 10;
8) przy łącznym występowaniu funkcji usługowej, magazynowej i produkcyjnej dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc do parkowania obliczonej ze wskaźników poprzez zastosowanie parametru związanego z rotacją miejsc do parkowania - parametr ten należy obliczać jako liczbę wymaganych miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7;
9) realizacja ustaleń planu wymaga zaprojektowania odpowiednich dróg pożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13.

1. Dla terenu usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonego na rysunku planu **UP**, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: usługi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży, biura, usługi hotelowe, usługi gastronomii, obsługa komunikacji, stacja paliw, produkcja, składy, magazyny;

2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona i infrastruktura techniczna;
3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, parkingi.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu, w tym zasady kształtowania krajobrazu:**
   1) na działce budowlanej ustala się lokalizowanie zespołu budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz remontu i wykonywania robót budowlanych;
   2) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
   3) ustala się harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu;
   4) dopuszcza się nasadzenia szpalerowe wzdłuż dróg;
   5) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;
   6) obowiązując odpowiednio ustalenia § 9.

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
   1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 8;
   2) ustala się:
      a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na, co najmniej 10 % powierzchni działki budowlanej,
      b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,8 dla wszystkich kondygnacji, a 4,0 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
      c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
      d) maksymalną wysokość zabudowy 20 m, w tym:
         – 20 m dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej,
         – 4,5 m dla budynków gospodarczych, garaży, portierni,
         – do 25m dla dominanty wysokościowej lokalizowanej w obszarze wyznaczonym granicą strefy dopuszczalnej lokalizacji,
      e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
      f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
   3) w zakresie geometrii dachów:
      a) ustala się kąt nachylenia połaci głównych do 42°,
      b) dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
   4) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
      a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,

b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
c) dopuszcza się kolorystykę charakterystyczną dla danego rodzaju inwestycji lub inwestora,
d) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
e) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
   a) 1500 m^2 dla usług,
   b) 2000 m^2 dla obiektów produkcyjnych, magazynów, składów;
6) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio z uwzględnieniem ustaleń § 12 pkt. 4, 5, 6 i 7.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
   1) ustala się:
      a) minimalną powierzchnię działek jak w ust. 3 pkt 5,
      b) minimalną szerokość frontu działek na 20 m,
      c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°,
      d) zasady ustalone w pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne oraz działek z otwartymi rowami odwadniającymi;
   2) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
   1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10;
   2) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
   1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 1,2 i 8;
   2) dopuszcza się:
      a) obsługę z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 8 m z zapewnieniem każdej nowej drodze wewnętrznej dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wyznaczenie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m (plac do zawracania dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m),
      b) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami granic przy skrzyżowaniu 5m x 5m;
   3) zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych lub wyznaczania drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki budowlanej znajduje się droga publiczna.
7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.

9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 20 %.

§ 14.

1. Dla terenów infrastruktury technicznej – urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczonych na rysunku planu **1W** i **2W,** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – urządzenia zaopatrzenia w wodę (w szczególności ujęcie wody, studnie) z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
   2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna inna niż wymieniona w pkt. 1.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
   1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5%;
   2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy-0,01;
   3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy-0,8;
   4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6 m;
   5) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
   6) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
   7) obowiązując odpowiednio ustalenia § 9.

3. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
   1) ustala się minimalną powierzchnię działek na 15m $^{2;}$
   2) ustala się, minimalną szerokość frontu działek na 3 m;
   3) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°;
   4) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
   1) obowiązują odpowiednio ustalenia, o których mowa w § 10;
   2) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk;
   3) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody – obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

5. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną -**odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

6. **Obsługa komunikacyjna i miejsca do parkowania:**
   odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 12.

7. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów –** nie określa się.

8. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: na poziomie 0,1%.

§ 15.

1. Dla terenu komunikacji drogowej – publicznej drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu **KD-Z** (droga powiatowa nr 4107W), ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga klasy zbiorczej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna nie związana z drogą jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:**
   ustala się północną linię rozgraniczającą działki drogowej ulicy Bieniewickiej wraz ze zmiennym pasem terenu o szerokości:
   a) 1KDZ od 3m do 3,5m,
   b) 2KDZ od 1,4m do 2,5m;
   c) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub infrastrukturę techniczną,
   d) dopuszcza się realizację drogi dla rowerów,
   e) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   zakazuje się realizacji obiektów nie związanych: z drogą, infrastrukturą techniczną (w tym ponadlokalną i lokalną) i z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.

4. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną -**odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów –** nie określa się.

6. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: na poziomie 0,1%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 16.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś uchwalonego uchwałą Nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 listopada 2007 r. Nr 222, poz. 6393 oraz ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie uchwalonego uchwałą Nr 61/IX/2000 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 2000 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 303 poz. 8037 z dnia 4 grudnia 2003 r.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§ 18.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Błonie.