projekt

Uchwała Nr ……/……/17
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia …… 2017 r.

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

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 z późn. zm. [1)]), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm. [2)]) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz art. 12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.[3)]), na podstawie uchwały Nr LV/383/10 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Nowa Wieś, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie uchwalonym uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu dnia 29 września 2011 r. Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji planu
§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Nowa Wieś, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice wyznaczają kolejno:
   1) od północy i wschodu granica administracyjna wsi Nowa Wieś;
   2) od południa, południowa linia rozgraniczająca drogi krajowej nr 92 wyznaczona w odległości 25 m od osi jezdni tej drogi;
   3) od zachodu granica poprowadzona od przecięcia z południową linią rozgraniczającą drogi nr 92, o której mowa w pkt 2, następnie wzdłuż zachodniej granicy działek ewidencyjnych nr 24 i 11/3 do przecięcia z północną granicą administracyjną wsi Nowa Wieś na działce ew. nr 11/3.
2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 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

[1)] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579,1948, z 2017r. poz.730, 935.
[2)] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r.poz.1566.
[23] zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1688.

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:
      a) granice obszaru objętego planem,
      b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
      c) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania,
      d) granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
   2) kształtowanie zabudowy, elementy kompozycji przestrzennej:
      a) nieprzekraczalne linie zabudowy
      b) przebieg ważniejszych ogólno-dostępnych powiązań pieszo-rowerowych,
      c) projektowane szpalery drzew;
   3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
      a) tereny usług - **U**,
      b) teren usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - **UP**,
      c) teren wód - rowu –**WR**;
      d) tereny komunikacji:
         - teren publicznej drogi głównej ruchu przyśpieszonego - **KD-GP,**
         - teren publicznej drogi lokalnej - **KD-L**,
         - tereny dróg wewnętrznych -KD-W;
   4) oznaczenia ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
      a) tereny zdrenowane,
      b) granice potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 2 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 i przyrody;
   4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
   5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w

art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony: krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **kogeneracji –** należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie Prawo energetyczne;
   2) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
   3) **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 urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, 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 dla istniejących budynków,
      b) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
      c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 3,5 m, elementów wejścia do budynku,
      d) z uwzględnieniem pasa 5 m wzdłuż terenu RW:
         - części podziemnych budynków,
         - kiosków, portierni, małych obiektów handlowych, obiektów małej architektury,
         - infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
   4) **powierzchni biologicznie czynnej**– należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
   5) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych** -należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
   6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce albo na terenie bez zabudowy, przy czym powierzchnia użytkowa wszystkich budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie może zajmować mniej niż 60% powierzchni działki, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
   7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na terenie działki albo na terenie bez zabudowy na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia

użytkowa wszystkich budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni działki; chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

8) **przeznaczeniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
9) **sięgaczu -** należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej;
10) **słupie ogłoszeniowo – reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj urządzenia reklamowego w formie walca z zadaszeniem, o średnicy od 1,2 m do 1,6 m, wysokości od 2,2 m do 2,7 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 3,5 m;
11) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu (do 300 m^2 powierzchni sprzedaży), handlu ekspozycyjnego, działalności biurowej, administracyjnej, usługi sportu i rekreacji, kultury, nauki, gastronomii, turystyki, hotelowe, bankowości, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, usługi rzemieślnicze, stacje paliw, usługi napraw samochodów i motocykli, transport, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
12) **produkcji** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub lokale użytkowe do prowadzenia działalności, niezaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującej przekraczania standardów, jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową lub produkcyjną posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej powodować przekraczanie standardów, jakości środowiska oraz zanieczyszczenia rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji;
13) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie.

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

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem
§ 6.

1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu:
   1) tereny usług - oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
   2) teren usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
   3) teren wód- rowu - oznaczony na rysunku planu symbolem **RW**;
   4) tereny komunikacji:

a) teren publicznej drogi głównej ruchu przyśpieszonego - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP**,
b) teren publicznej drogi lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**,
c) tereny dróg wewnętrznych- oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-W.**

2. Ustala się, że tereny dróg publicznych KD-GP, KD-L oraz rowu WR przeznaczone są do realizacji celów publicznych.
3. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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;
3) ustala się realizację zagospodarowania i zabudowy według ustalonych w ustaleniach szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz utrzymanie i ochronę podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej obszaru, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy;
4) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność do budynków i terenów dla osób niepełnosprawnych;
5) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
   a) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3 ustala się lokalizowanie nowych obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
   b) w terenie UP i 2U dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
   c) w terenie 1U dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, dopuszczenie nie dotyczy granicy wspólnej z działką na której znajduje się projektowana lub i istniejąca zabudowa mieszkaniowa;
6) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
   a) dopuszcza się realizacje ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,
   b) ustala się odsunięcie ogrodzeń 1,5 m od linii rozgraniczającej terenów WR,
   c) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb działki dla ominięcia, w szczególności: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
   d) z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,

e) ustala się: maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządzonego poziomu terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe pomiędzy słupkami minimum 50% powierzchni przęsła (nie dotyczy ogrodzeń z wypełnieniem z drewna), cokół pełny maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu oraz umieszczanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych;

7) ustala się sytuowanie obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości do 3 m;

8) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych na działce:
   a) dopuszczenie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków o maksymalnej powierzchni 10 m², i maksymalnej wysokości 2 m,
   b) na działkach dopuszczenie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o powierzchni do 20 m^2 i wysokości nośnika do 20 m,
   a) zakazuje się stosowania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu;
   c) zakazuje się sytuowania nośników reklamowych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na trójkątnych lub narożnych ścięciach linii ogrodzeń i co najmniej 1 m od tego skosu w każdą stronę;

9) obowiązują następujące zasady realizacji kiosków:
   a) dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie dwóch kiosków na terenie usług,
   b) ustala się zachowanie jednakowej formy architektonicznej i wystroju kiosków lokalizowanych w jednym miejscu,
   c) ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową kiosku na 9 m^2, maksymalną wysokość na 3,5 m z podłogą wyniesioną nad poziom terenu do 20 cm, stosowanie dachów płaskich, do 12°, jednospadowych lub łukowatych, a dachów dwuspadowych lub wielospadowych tylko przy wielokątnym rzucie obiektu, stosowanie okapu dachu, który zapewni ochronę przed deszczem bez dodatkowych stałych daszków; dopuszczenie ruchomych markiz lub rolet oraz projektowanie elementów maskujących grubość dachu do 30 cm,
   d) ustala się wykonanie ścian z gładkich, trwałych materiałów oraz dopuszcza się wypełnienia ze szkła,
   e) zakazuje się stosowania na elewacji blachy falistej lub trapezowej;

10) obowiązują następujące zasady realizacji portierni:
   a) ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową budynku portierni na 35m^2, maksymalną wysokość na 6,5 m, z podłogą wyniesioną nad poziom terenu do 80cm, stosowanie dachów płaskich, do 12°, jednospadowych lub łukowatych, a dachów dwuspadowych lub wielospadowych tylko przy wielokątnym rzucie obiektu, stosowanie okapu dachu, który zapewni ochronę przed deszczem bez dodatkowych stałych daszków; dopuszczenie ruchomych markiz lub rolet oraz projektowanie elementów maskujących grubość dachu do 30 cm,
   b) ustala się wykonanie ścian z gładkich, trwałych materiałów oraz dopuszcza się wypełnienia ze szkła,
   c) zakazuje się stosowania na elewacji blachy falistej lub trapezowej.

§ 8.

1. W celu ochrony środowiska i przyrody, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
2. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska z 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;
3. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.
4. Ustala się zasadę objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków komunalnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych Prawa wodnego.
5. Ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na terenie położonym w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej drogi KD-GP, określonego na podstawie przepisów odrębnych i oznaczonego na rysunku planu, ustala się ograniczanie emisji hałasu, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji dla drogi KD-L pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy.
7. Dla terenów UP nie określa się dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
8. Dla terenów U, kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
   1) jak dla terenu rekreacyjno - wypoczynkowego, w przypadku lokalizacji usług sportu i rekreacji,
   2) jak dla terenu związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku lokalizacji usług nauki.
9. Ustala się maksymalną ochronę istniejących zadrzewień na terenie drogi KD-GP oraz wzdłuż rowu na terenie UP.
10. Wyznacza się rejon realizacji szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem, że użyte oznaczenie graficzne ma znaczenie symboliczne i nie jest tożsame z lokalizacją drzew.
11. Dla poszczególnych terenów, ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, wartość, której określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 9.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

1) oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala warunki ich ochrony:

a) zabudowa możliwa po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
b) zachowuje się otwarty rów melioracji szczegółowej U-5/10, oznaczony na rysunku planu symbolem WR, dla funkcji odwodnienia terenów zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
c) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż rowu WR oraz ustala się odsunięcie ogrodzeń na odległość 1,5m od linii rozgraniczającej terenu WR;

2) oznacza się na rysunku planu pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (strefa oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego oznaczona po 19 m w każdą stronę od osi linii) oraz ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w tym pasie:
a) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych,
b) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią 110kV i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu,
c) dopuszcza się po trasie istniejącej linii 110kV inne rozmieszczenie słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii;

3) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50 m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
2) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°.

§ 11.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
a) sieć wodociągową,
b) sieci kanalizacji,
c) zaopatrzenie w gaz, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
e) zaopatrzenie w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
f) sieci telekomunikacyjne i telefoniczne;

2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
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 sieci infrastruktury technicznej, na terenie UP lub U 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 obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę:
      a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
      b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych,
      c) dopuszczenie lokalizacji studzien i źródeł służących do zaopatrzenia w wodę dla potrzeb gospodarczych,
      d) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry;
   2) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych:
      a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 0,20m, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,
      b) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
      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: ścieków technologicznych (przemysłowych) nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji;
   3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
      a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z drogi KD-GP poprzez zbiorniki retencyjno - odwadniające,
      b) z pozostałych terenów i dróg ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,

c) ustala się 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) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg,
f) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 0,30 m,
g) 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;

4) zasilanie w energię elektryczną:
   a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
   b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, (z wyjątkiem stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energie wiatru) o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz stosowanie generatorów prądu i urządzeń kogeneracji;
5) zaopatrzenie w gaz:
   a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
   b) uwzględnianie określonych w przepisach odrębnych, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, a w szczególności:
      – lokowania zabudowy i sadzenie drzew z zachowaniem odpowiednich stref kontrolowanych,
      – dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych;
6) zaopatrzenie w energię cieplną:
   a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej z 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 odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru oraz biogazowi,
   c) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła;
7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne:
   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 gospodarki odpadami:
a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
a) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.
b) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§ 12.

1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
1) zachowuje się przebiegi dróg podstawowego układu komunikacyjnego stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, zachowuje się hierarchię funkcjonalną dróg;
2) ustala się zasady budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
a) linii rozgraniczających dla terenów ulic/dróg wraz ze skrzyżowaniami,
b) klasyfikacji technicznej ulic/dróg,
3) podstawowy układ drogowo - uliczny obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru, tworzą następujące drogi publiczne:
a) droga krajowa nr 92 ulica Sochaczewska - oznaczona na rysunku planu symbolem KD–GP droga główna ruchu przyśpieszonego,
b) droga gminna –oznaczona na rysunku planu symbolem KD-L (w obszarze planu część publicznej drogi lokalnej),
4) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną działek lub terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane:
a) drogę publiczną klasy głównej ruchu przyśpieszonego oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-GP zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
b) drogę publiczną klasy lokalnej poprzez zjazdy sytuowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych dla dróg tej klasy,
c) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KD-W;
5) dopuszcza się dostęp do działek lub terenów poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 8 m lub sięgacze;
6) w liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z infrastrukturą techniczną drogi, z komunikacją pieszą lub rowerową lub z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy oraz infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą - jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;
7) nakazuje się uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
8) ustala się budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości;
9) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki obustronne, lub jednostronne wydzielone w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem, że w przekroju drogowym chodniki należy sytuować za ro-

wem odwadniającym odsunięte od jezdni zależnie od lokalnych możliwości terenowych;

10) w zakresie ruchu pieszo- rowerowego:
    a) dopuszcza się zachowanie istniejących powiązań pieszo-rowerowych w liniach rozgraniczających drogi KD-GP,
    b) ustala się wprowadzenie powiązań pieszo-rowerowych w liniach rozgraniczających dróg KD-W oraz dopuszcza się realizację dodatkowych dróg rowerowych w liniach rozgraniczających drogi KD-L;
11) dopuszcza się obsługę publicznym transportem autobusowym w liniach rozgraniczających drogi KD-GP.

2. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:
    1) ustala się miejsca parkingowe na działkach lub terenach realizowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc parkingowych lub jako stanowiska w garażach podziemnych albo naziemnych;
    2) dopuszcza się zatoki parkingowe w liniach rozgraniczających drogi lokalnej o minimalnej szerokości 15 m oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych pod warunkiem zapewnienia miejsca dla ruchu pieszego;
    3) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych:
        a) hurtownia - 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
        b) zakład produkcyjny – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,
        c) dla zabudowy usługowej -1 miejsce parkingowe na każde 200m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na lokal usługowy;
        d) handel ekspozycyjny - 20 miejsc parkingowych na 1000m2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe na autokar na 1000m2 powierzchni użytkowej,
        e) handel wielkopowierzchniowy – 1 miejsce parkingowe na 50m^2 powierzchni sprzedaży,
        f) gastronomia – 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumenckie,
        g) hotele - 20 miejsc parkingowych na 100 łóżek, 1 miejsce parkingowe dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
        h) miejsce obsługi podróżnych - 40 miejsc parkingowych na 1000m2 powierzchni użytkowej,
        i) obiekty biurowo – administracyjne - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,
        j) składy i magazyny- 1 miejsce parkingowe na 1000 m2 powierzchni użytkowej,
        k) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
    4) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
        a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
        b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
        c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
        a) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
    5) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13.

1. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U i 2U,** ustala się:
   przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe: usługi,
   b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, magazynowe, kioski, portiernie, zieleń urządzona, obiekty małej architektury oraz infrastruktura techniczna;
   c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, pasy eksploatacyjne dla obsługi rowu WR.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:
   1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10% powierzchni działki;
   2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań zapisanych w § 8;
   3) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce lub terenie. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu i wykonywania robót budowlanych;
   4) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych, magazynów i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
   2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki:
      a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
      b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2.8,
      c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
      d) maksymalną wysokość zabudowy 20 m, w tym:
         – 20,0 m dla budynków usług,
         – 8,0 m dla budynków gospodarczych, i magazynów, garaży
         – 6,5 m dla portierni,
         – 3,5 m dla kiosków,
         – 3,0 m dl obiektów małej architektury,
      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;
   4) w zakresie geometrii dachów:
      a) obowiązuje stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 42^0,

b) dla usług sportu i rekreacji dopuszcza się dachy łupinowe,
c) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;

5) zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji 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) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu PCV, siding, płytek glazury lub blachy falistej,
d) 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,
e) dopuszcza się kolory stanowiące logo firmy,
f) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;

6) obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 2, ustala się:
1) minimalną powierzchnię działki na 1500 m^2,
2) minimalną szerokość frontu działki na 20 m;
3) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu z zakazem zabudowy:
1) dla terenów zdrenowanych obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
2) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 2;
2) obowiązują ustalenia § 9 pkt 3;
3) zakazuje się lokowania: usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 300 m^2, budynków mieszkalnych, zabudowy zagrodowej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów U, ustala się odpowiednio:
1) obsługa terenu 2U od strony drogi KD-GP z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy o drogach publicznych poprzez drogę 1KDW;
2) obsługa terenu 1U od strony drogi poza obszarem planu lub poprzez teren 2U do drogi KD-GP poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu;
3) dopuszczenie obsługi poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu i sięgacze;'
4) wskaźniki miejsc parkingowych odpowiednio zgodnie z § 12 ust. 2.

7. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną określa się odpowiednio zgodnie z § 11.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji oraz miejsc parkingowych.

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

§ 14.

1. Dla terenu usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP,** ustala się:
   przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe: usługi, obiekty produkcyjne, składy, magazyny,
   b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, kioski, portiernie, zieleń urządzona, obiekty małej architektury oraz infrastruktura techniczna;
   c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, pasy eksploatacyjne dla obsługi rowu WR.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:
   1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10% powierzchni działki;
   2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań zapisanych w § 8;
   3) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce lub terenie. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu i wykonywania robót budowlanych;
   4) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
   2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki:
      a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
      b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2.8,
      g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
      h) maksymalną wysokość zabudowy 20 m, w tym:
         – 20,0 m dla budynków z usługami, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
         – 8,0 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
         – 6,5 m dla portierni,
         – 3,5 m dla kiosków,
         – 3,0 m dl obiektów małej architektury,
      i) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
      j) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
   4) w zakresie geometrii dachów:
      a) obowiązuje stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 42^0,

b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;

5) zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji 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) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
   c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu PCV, siding, płytek glazury lub blachy falistej,
   d) 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,
   e) dopuszcza się kolory stanowiące logo firmy,
   f) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;
6) obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 2, ustala się:
   4) minimalną powierzchnię działki na 1500 m^2,
   5) minimalną szerokość frontu działki na 20 m;
   6) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zdrenowanych obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
   2) obowiązują ustalenia § 9 pkt 3;
   3) zakazuje się lokowania: usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 300 m^2, budynków mieszkalnych, zabudowy zagrodowej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu UP, ustala się odpowiednio:
   1) obsługa terenu UP poprzez tereny 1U i 2U do drogi KD-GP poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu;
   2) dopuszczenie obsługi poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu i sięgacze;
   3) wskaźniki miejsc parkingowych odpowiednio zgodnie z § 12 ust. 2.
7. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną określa się odpowiednio zgodnie z § 11.
8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji oraz miejsc parkingowych.
9. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 20 %.

§ 15.

1. Dla terenu wód – rowu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WR** ustala się: przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe: wody - rów odwadniający,
   b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń nadbrzeżna, urządzenia wodne,

c) przeznaczenie dopuszczalne: poprzeczne mostki – przejścia, niezbędne sieci lub obiekty infrastruktury technicznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:
   1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 90% powierzchni terenu;
   2) ustala się zachowanie rowu w granicach ustalonych na rysunku planu i w stanie zapewniającym swobodny spływ wód, z wyjątkiem sytuacji związanej z koniecznością realizacji urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
   3) zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych oraz sytuowania ogrodzeń wzdłuż terenu WR i w poprzek terenu WR;
   4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2 m.
3. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
   obsługa komunikacyjna pasem eksploatacyjnym prowadzonym, odpowiednio w terenach 1U lub 2U.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: nie określa się.
5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
6. 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 %.

§ 16.

1. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-GP** (droga krajowa nr 92), ustala się:
   przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - droga klasy głównej ruchu przyspieszonego z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią urządzoną,
   b) przeznaczenie dopuszczalne: pasy pieszo - rowerowe, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy, infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
   1) w granicach planu, północną i południową linię rozgraniczającą drogi KD-GP oraz pas terenu pod drogę o zmiennej szerokości od 29,8 m do 35,0 m;
   2) w obszarze planu szerokość pasa ruchu jezdni głównej według parametrów dla drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego;
   3) zachowanie istniejących ogólnodostępnych ciągów pieszo - rowerowych wzdłuż wskazanych na rysunku planu przebiegów ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo - rowerowych;
   4) zakaz lokowania tablic i urządzeń reklamowych oraz sytuowania ogrodzeń w poprzek terenu KD-GP;
   5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5% terenu KD-GP;
   6) nakaz ochrony istniejących pojedynczych drzew i realizacji szpalerów drzew;
   7) poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, z zakazem zabudowy:
   zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną określa się odpowiednio zgodnie z § 11.
5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowej obsługi dotychczasowe zjazdy z drogi KD-GP zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
6. Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0%.

§ 17.

1. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L (droga gminna), ustala się:
   przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - droga klasy lokalnej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią urządzoną,
   b) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, drogi rowerowe, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się
   1) w granicach planu, południową linię rozgraniczającą drogi oraz pas terenu pod drogę o szerokości 4,5 m;
   2) ustala się w obszarze planu pas ruchu o szerokości według parametrów dla drogi klasy lokalnej;
   3) zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych oraz sytuowania ogrodzeń w poprzek terenu KD-L;
   4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 1 % terenu KD-L zagospodarowanej jako zieleń urządzona.
3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zdrenowanych obowiązują ustalenia § 9 pkt 1;
   2) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną określa się odpowiednio zgodnie z § 11.
5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
6. 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 0 %.

§ 18.

1. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-W, 2KD-W,** ustala się:

przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - drogi wewnętrzne wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
   b) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, drogi pieszo- rowerowe, infrastruktura techniczna.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się
   1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
      a) dla drogi 1KD-W – zmienna od 10,4 m do 12,0 m,
      b) dla drogi 2KD-W zmienna od 3,5 m do 7,9 m w obszarze planu;
   2) komunikację kołowa i pieszo- rowerową jako równorzędne;
   3) zakaz lokowania tablic i urządzeń reklamowych oraz sytuowania ogrodzeń w poprzek terenu KD-W;
   4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 1 % terenu KDW zagospodarowanej jako zieleń urządzona;
   5) nakaz ochrony pojedynczych drzew;
   6) dopuszczenie realizacji miejsc postojowych.
3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 1;
   2) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną odpowiednio zgodnie z § 11.
5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
6. 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 0 %.

Rozdział 4
Przepisy końcowe.

§ 19.

Z dniem wejścia w życie planu, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Nowa Wieś uchwalonego uchwałą Nr XXXI/210/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 kwietnia 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 177, poz. 5643 z dnia 1 sierpnia 2005 r.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§ 21.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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