Projekt

Wnioskodawca.....

Akceptacja prawna……

Uchwała Nr ……
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia …… r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Radonice przy Obwodnicy – etap 3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 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]), 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]), w związku z uchwałą Nr XII/69/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Radonice przy Obwodnicy, zmienionej Uchwałą Nr XXXIII/257/13 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 15 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XII/69/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Radonice przy Obwodnicy oraz uchwałą Nr X/91/2015 r. Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 7 września 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XII/69/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Radonice przy Obwodnicy zmienionej uchwałą Nr XXXIII/257/13 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 15 kwietnia 2013 r., 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 części wsi Radonice przy Obwodnicy – etap 3, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.

2. Granice planu wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1 : 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Granice te przebiegają następująco:
   1) od północy: zaczynając od punktu położonego na przecięciu przedłużenia północnej granicy działki ew. nr 170 i zachodniej granicy działki drogowej nr ew. 129 do północno -wschodniego narożnika działki ew. nr 170;

[1)] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232.

[2] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r.poz.1566.

[3] zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1688.

2) od wschodu: zaczynając od północno - wschodniego narożnika działki ew. nr 170, w kierunku południowym, wschodnimi granicami działek ew. nr 170, 171 i 172/1 do przecięcia z granicą administracyjną wsi Radonice;
3) od południa: wzdłuż granicy administracyjnej wsi Radonice wspólnej z granicą administracyjną gminy Błonie i gminy Grodzisk Mazowiecki do przecięcia z zachodnią granicą działki ew. nr 129;
4) od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy drogowej działki ew. nr 129 w kierunku północnym do przecięcia przedłużenia północnej granicy działki ew. nr 170 na zachodniej granicy drogowej działki nr ew. 129.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
1) rysunek planu w skali 1 : 1 000 – 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) linie zabudowy nieprzekraczalne;
   5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym;
   6) projektowane szpalery drzew.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu tereny zdrenowane jako elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione 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 kulturowego;
   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;
   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;
10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się: zasad ochrony 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 obszarów osuwania się mas ziemnych.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 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 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) 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,
      b) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 3,5 m, elementów wejścia do budynku,
      c) części podziemnych budynków,
      d) portierni, obiektów małej architektury,
      e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
      f) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
   3) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
   4) **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 a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
   5) **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, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
7) **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;
8) **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;
9) **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 2000 m^2 powierzchni sprzedaży), działalności biurowej, gastronomii, turystyki, hotelowe, banki, usługi rzemieślnicze, stacje paliw, naprawy samochodów i motocykli, transport, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
10) **usługach i 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;
11) **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 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 – oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
   2) teren publicznej drogi klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**.

2. Ustala się, że teren KD-L jest przeznaczony dla realizacji 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-L jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 8.

Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1) przyjmuje się docelowo, zorganizowany system zaopatrzenia terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w komunalną sieć wodociągową i komunalną sieć kanalizacji sanitarnej;
2) do czasu realizacji zorganizowanego systemu dopuszcza się lokalne rozwiązania uwzględniające wymagania przepisów odrębnych;
3) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym w terenach dróg (w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych), z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
4) w przypadku braku możliwości lokalizowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych dopuszcza się jej lokalizowanie na terenie UP pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
5) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
6) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe oraz inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny;
7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i przeniesienie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w tym dopuszcza się zmianę przekrojów przewodów istniejących;
8) ustala się projektowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę wszystkich użytkowników;
9) wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, określone w przepisach odrębnych;
10) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 35 m;
11) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
    a) nakaz zaopatrzenia w wodę z projektowanej komunalnej sieci wodociągowej położonej poza obszarem planu o średnicy minimum 90 mm, z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu,
    b) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody na obszarze planu,
    c) sieci wodociągowe i hydranty winny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zapewnieniem odpowiedniej ilości wody do celów gaśniczych;
12) w zakresie odprowadzenia ścieków, ustala się:
    a) odprowadzenie ścieków komunalnych do projektowanej jako grawitacyjnej, sanitarnej sieci kanalizacji rozdzielczej o średnicy minimum 160 mm lub do sieci tłocznej o średnicy minimum 50 mm, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni poza obszarem planu,
    b) do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków,
    c) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (pompowni),
    d) obowiązek podczyszczenia, w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych, ścieków technologicznych (przemysłowych) nie spełniających wymogów umożliwiających ich bezpośredni zrzut do sieci kanalizacji,
    e) zakaz odprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
13) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:
    a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
    b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne,

c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg oraz terenów usługowych do sieci kanalizacji deszczowej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 100 mm,
d) podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;
a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wymaga kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych;

14) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
   a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej NN i SN, w tym kablowej linii elektroenergetycznej 15 kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi oraz z istniejących poza obszarem planu lub projektowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wnętrzowych, wolno stojących lub wbudowanych w budynki o innych przeznaczeniu,
   b) lokalizowanie linii elektroenergetycznych SN i NN w liniach rozgraniczających dróg,
   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;
15) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
   a) zasilanie w gaz ziemny istniejącą i projektowaną siecią rozbiorczą o średnicy minimum 32 mm,
   b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
16) w zakresie telekomunikacji, ustala się:
   a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe lub napowietrzne ich rozprowadzenie,
   b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
   c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
17) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną, ustala się:
   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 odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru oraz biogazowi,
   c) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła;
18) 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.

§ 9

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:
1) podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, poprzez wydzieloną liniami rozgraniczającymi drogę publiczną KD-L – klasy lokalnej;
2) obsługę terenów przyległych w sposób bezpośredni z drogi KD-L;
3) dopuszczenie dostępu do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne lub sięgacze;
4) podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodnik jednostronny wydzielony w liniach rozgraniczających drogi KD-L; uwzględniając lokalne możliwości terenowe chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym;
5) dopuszczenie prowadzenia dróg rowerowych w drodze KD-L;

6) realizacja ustaleń planu wymaga zaprojektowania odpowiednich dróg pożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 10.

1. **Dla terenu usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** oznaczonego na rysunku planu **UP**, ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe**: obiekty produkcyjne, magazyny, składy, usługi;
   2) **przeznaczenie uzupełniające**: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, kioski;
   3) **przeznaczenie dopuszczalne**: drogi wewnętrzne.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
   1) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
   2) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 8 pkt 17;
   3) 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;
   4) nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenu UP;
   5) zakazuje się lokalizacji instalacji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
   6) ustala się nakaz lokalizacji i budowy urządzeń oraz sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych oraz z uwzględnieniem ochrony przed polami elektromagnetycznymi;
   7) wzdłuż zachodniej granicy terenu UP, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się projektowane szpalery drzew.
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 nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustaleń § 5 ust. 1 pkt 2;
   2) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów, okiennych i drzwiowych, przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
   3) ustala się:
      a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, co najmniej 10%,
      b) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalny 0,1; maksymalny 3,5,
      c) maksymalną wysokość zabudowy 25 m, w tym:
         – 25 m dla zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
         – 6,5 m dla budynków gospodarczych, portierni lub garaży,
         – 3,5m dla portierni , kiosków i obiektów małej architektury,
      d) ustalenie maksymalnej wysokości obiektów infrastruktury technicznej odpowiednio zgodnie z § 8 pkt 10,
      e) dopuszczenie posadowienia budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
   4) w zakresie geometrii dachów:

a) ustala się stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci płaskich do 12°, a skośnych w zakresie 12°-45°,
b) dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;

5) 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) 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,
c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestora,
d) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku do 60% sumy powierzchni elewacji;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
a) 1 500 m^2 dla zabudowy usługowej,
b) 2 000 m^2 dla obiektów produkcyjnych, magazynów, składów;

7) ustala się zasady realizacji miejsc do parkowania:
a) nakazuje się lokowanie miejsc do parkowania na działkach budowlanych: na poziomie terenu, jako stanowiska w garażach podziemnych, naziemnych lub nadziemnych,
b) ustala się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc do parkowania, dopuszczając rotację, dla:
– usług handlu – 1 miejsce do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni sprzedaży,
– obiektów biurowo-administracyjnych – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy;
– gastronomii – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumenckie,
– hoteli – 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,
– sezonowych obiektów handlowych – 3 miejsca do parkowania na obiekt;
– miejsc obsługi podróżnych – 40 miejsc do parkowania na 1 000 m^2 powierzchni użytkowej,
– obiektów produkcyjnych – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy;
– składów i magazynów – 3 miejsca do parkowania na 1 000 m^2 powierzchni użytkowej,
– obiektów i urządzeń 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:
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,
d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

4. **Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:**

1) obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
a) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych: o powierzchni nie większej niż 10 m^2 i wysokości nośnika do 20 m w obrębie działki budowlanej; tablice reklamowe o powierzchni nie większej niż 2 m^2 dopuszcza się sytuować płasko na elewacjach, na dachach budynków lub na ogrodzeniach,
b) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na narożnych ścięciach linii ogrodzeń i co najmniej 1m od tego skosu w każdą stronę;

2) dopuszcza się ogrodzenia działek budowlanych pod warunkiem:

a) sytuowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, w granicy działek dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu lub w granicy sięgacza,
b) sytuowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ażurowych minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
c) dopuszczenia przesunięcia ogrodzeń w głąb działek maksymalnie do 2 m, wzdłuż linii rozgraniczających dróg KD-L lub granicy działek dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
d) stosowania narożnych ścięć linii ogrodzeń nie mniejszych niż 5 m wzdłuż linii rozgraniczających drogi KD-L oraz nie mniejszych niż 5 m wzdłuż granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi. Ustalenie nie dotyczy placów do zawracania,
e) wykluczenia stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów),
f) zachowania minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia do 0,5 m;

3) dopuszcza się lokowanie obiektów małej architektury: w szczególności pojemników z zielenią, słupków, murków, elementów placów zabaw, fontann, miejsc (obudowa) na pojemniki na śmieci;
4) obowiązują następujące zasady realizacji kiosków:
   a) dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie dwóch kiosków przy przystankach komunikacji publicznej lub na terenach 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;
5) obowiązują następujące zasady realizacji portierni:
   a) ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową budynku portierni na 35m^2, maksymalną wysokość na 3,5 m, z podłogą wyniesioną nad poziom terenu do 60cm, 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.

5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
1) nie wyznacza się terenu do scaleń i podziwów,
2) ustala się minimalną powierzchnię działek:
   a) 1 500 m^2 dla zabudowy usługowej,
   b) 2 000 m^2 dla obiektów produkcyjnych, magazynów, składów;
3) ustala się, minimalną szerokość frontu działek na 20 m, a kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°;
4) parametry ustalone w pkt 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
   1) oznacza się tereny zdrenowane oraz nakazuje się, przed inwestowaniem, przebudowę lub likwidację drenażu rolniczego;
   2) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50 m nad poziom terenu wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
   4) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej;
   5) przy realizacji stacji paliw obowiązuje uwzględnienie uwarunkowań hydrogeologicznych w zakresie wskazanym w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
   1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
      a) od drogi KD-L,
      b) dopuszcza się dostęp do wymienionej w lit a drogi, poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez sięgacze;
   2) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych, pod warunkiem:
      a) wydzielania działek dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wyznaczenie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m,
      b) projektowania skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami granic 5 m x 5 m,
      c) nie wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych oraz nie wyznaczania drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki budowlanej znajduje się droga publiczna;
   3) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 9;
   4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

8. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 8.

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

10. **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%.

§ 12.

1. **Dla terenu komunikacji drogowej** – publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: **KD-L**, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga klasy lokalnej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą, zieleń urządzona, chodnik jednostronny obustronne, droga rowerowa.
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:**
   1) w obszarze planu część dróg KD-L;
   2) ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi KD-L zgodnie z rysunkiem planu (poszerzenie drogi w kierunku wschodnim): 10 m zgodnie z rysunkiem planu;

3) obowiązuje jednojezdniowy przekrój drogi KD-L, co najmniej 2 pasy ruchu o szerokości jezdni zgodnie z parametrami dla drogi lokalnej z dopuszczeniem korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) ustala się powiązania, odpowiednio: drogi KD-L z drogą poza obszarem planu,
5) nie dopuszcza się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych oraz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu drogi;
6) dopuszcza się miejsca do parkowania oraz obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej, takie jak zatoki i przystanki autobusowe;
7) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) oznacza się tereny zdrenowane oraz nakazuje się przed inwestowaniem likwidację drenażu rolniczego;
   2) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury przy zachowaniu odpowiednich odległości od krawędzi jezdni.

4. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 8.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

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 %.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§ 14.

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.