Projekt 17-02-2019r.

Uchwała Nr … /……/2019
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia …… 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Piorunów – Poznańska Północ

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn.zm.[1)]), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz.1945) 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.[2)]), na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Błoniu: uchwały Nr XLVI/322/10 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 22 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Piorunów, dla obszaru którego granice tworzy granica administracyjna wsi Piorunów: od północy ze wsią Pass, od zachodu granica z wsią Nowa Wieś, od wschodu granica ze wsią Błonie Wieś, od południa granicę wyznacza południowa linia rozgraniczająca drogi krajowej nr 2 w odległości 25 m od osi jezdni; uchwały Nr VI/35/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 kwietnia 2011 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Piorunów, którego granice tworzy granica administracyjna wsi Piorunów: od północy z wsią Pass, od zachodu granica z wsią Nowa Wieś, od wschodu granica z wsią Błonie Wieś, od południa granicę wyznacza południowa linia rozgraniczająca drogi krajowej nr 2 w odległości 25 m od osi jezdni, uchwały Nr IX/47/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VI/35/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 kwietnia 2011 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Piorunów oraz uchwały Nr XXIV/218/16 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 21 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLVI/322/10 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 22 lutego 2010 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Piorunów - Poznańska Północ, stwierdzając, zgodność planu 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 obszaru wsi Piorunów – Poznańska Północ**,** zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem**,** którego granice wyznaczają:

1) od zachodu, północy i wschodu granice administracyjne wsi Piorunów z wyłączeniem działki ew. nr 17/5 i części działki ew. nr 17/1;
2) od południa – wzdłuż prostej równoległej do osi drogi krajowej nr 92 ul. Sochaczewskiej (oś jezdni na działce ew. nr 27) oddalonej od tej osi 25,0 m, wzdłuż prostej prowadzonej w kierunku zachodnim do punktu wyznaczonego na przecięciu z prostą równoległą do zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 38/1 i oddaloną na

[1)] zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2018 r. poz.1000,1349,1420,2500.
[2)] zmiany tekstu ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2015 r. poz.1688.

wschód od granicy zachodniej działki ewidencyjnej nr 38/1 o 16,0 m, następnie w kierunku północnym, wzdłuż tej prostej, do granicy północnej działki ewidencyjnej nr 38/1, dalej w kierunku zachodnim wzdłuż północnych granic działek ewidencyjnych nr 63, 37 i 36, następnie w kierunku południowym po zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 36 do punktu stanowiącego przecięcie z prostą poprowadzoną równolegle do osi drogi krajowej nr 92 ul. Sochaczewskiej oddaloną od tej osi w kierunku południowym 25,0 m, następnie ponownie w kierunku zachodnim wzdłuż tej prostej do punktu przecięcia z zachodnią granicą wsi Piorunów.

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 : 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:
      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) rów melioracyjny do skanalizowania,
      c) przebieg ważniejszych ogólno-dostępnych powiązań pieszo - rowerowych,
      d) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu,
      e) projektowane szpalery drzew;
   3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym:
      a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - **MNU**,
      b) teren zabudowy usługowej - **U**,
      c) teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **UP**,
      d) teren infrastruktury technicznej – stacja elektrometryczna – **E**,
      e) teren wód - rowów – **WR**,
      f) teren dróg wewnętrznych – **KD-W,**
      g) teren dróg publicznych:
         - klasy głównej ruchu przyśpieszonego - **KD-GP,**
         - klasy zbiorczej - **KD-Z**,
         - klasy lokalnej - **KD-L**,
         - klasy dojazdowej - **KD-D;**
   4) oznaczenia ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
      a) obszary zdrenowane,
      b) zasięg uciążliwości komunikacyjnych – akustycznych uśredniona dobowa.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów 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 odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**– 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. Nieprzekraczalne linie zabudowy 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) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
   e) z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu pasów terenu wzdłuż rowu WR, linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
      - części podziemnych budynków,
      - portierni, kiosków;
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, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce lub terenie, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie może zajmować mniej niż 60% powierzchni działki lub terenu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
7) **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 lub terenie, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni działki lub terenu, 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 5,0 m i maksymalnej długości 60,0 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
10) **szpalerach drzew** – należy przez to rozumieć nasadzenia drzew wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii, w odstępach zapewniających wytworzenie przez korony drzew zwartej ściany zieleni, z uwzględnieniem realizacji obiektów i urządzeń obsługi komunikacji publicznej, oświetlenia dróg/ulic i elementów infrastruktury podziemnej. Użyte na rysunku planu oznaczenie graficzne ma znaczenie symboliczne i nie jest tożsame z lokalizacją drzew. Dopuszcza się zmianę położenia linii nasadzeń w stosunku do linii wyznaczonej na rysunku planu poprzez jej równoległe przesunięcie maksymalnie o 2,0 m w przypadku jej kolizji z adaptowanymi przewodami istniejącej sieci infrastruktury technicznej;
11) **usługach lub zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy wbudowany w budynki o innej funkcji (mieszkalnej, gospodarczej), do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu (do 500 m^2 powierzchni sprzedaży), handlu ekspozycyjnego, działalności biurowej, administracyjnej, usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, turystyki, hotelowe, bankowości, usługi rzemieślnicze, stacje paliw, usługi naprawy samochodów i motocykli, usługi transportowe, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
12) **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 w szczególności 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;
14) **zabudowie bliźniaczej –** należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (dwa segmenty) rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU;**
2) teren zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
3) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
4) teren infrastruktury technicznej- elektroenergetyka -stacja elektroenergetyczna – oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
5) tereny wód - rowów - oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;
6) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-W;**
7) tereny dróg publicznych:
   a) teren drogi klasy głównej ruchu przyśpieszonego - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP,**
   b) teren drogi klasy zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z,**
   c) teren drogi klasy lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L,**
   d) teren drogi klasy dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D.**

2. Ustala się, że tereny dróg publicznych: KD-GP, 1aKD-Z, 1bKD-Z, 1aKD-L, 1bKD-L, KD-D, E oraz rowów 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 oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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) 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 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,

c) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, pasy terenu wzdłuż rowu WR, chroniące rów, a także mające szczególne znaczenie dla kształtowania układu przyrodniczego obszaru wsi Piorunów,

d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

6) obowiązują następujące zasady realizacji kiosków:

a) dopuszcza się lokalizowanie kiosków na terenach MNU, UP obok przystanków komunikacji publicznej lokalizowanych w terenach dróg publicznych,

b) dopuszcza się lokalizowanie kiosków na terenach MNU, UP i U,

c) ustala się zachowanie jednakowej formy architektonicznej i wystroju tych obiektów lokalizowanych w jednym miejscu,

d) ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową kiosku na 12 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,

e) ustala się wykonanie ścian z gładkich, trwałych materiałów oraz dopuszcza się wypełnienia ze szkła,

f) zakazuje się stosowania na elewacji blachy falistej lub trapezowej;

7) obowiązują następujące zasady realizacji portierni:

a) ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową budynku portierni na 35 m^2, maksymalną wysokość na 6,5 m, a w terenach UP i U z podłogą wyniesioną nad poziom terenu do 80 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,

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) obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny KD-GP, KD-Z, KD-L i KD-D:

b) na terenach KD-Z, KD-L, KD-D dopuszcza się obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczania widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych,

c) na terenach KD-Z, KD-L, KD-D należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz rodziców z wózkami dziecięcymi,

d) w terenach wymienionych w lit a ustala się:

– dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczania widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych,

- w terenach wymienionych w lit a ogrodzenia, tablice i urządzenia reklamowe oraz obiekty małej architektury i elementy wyposażenia odpowiednio zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§8.1. W celu ochrony środowiska i przyrody, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, obszar oddziaływania obiektu winien być ograniczony do terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku lokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalno-usługowym – do lokalu, w którym jest prowadzona ta działalność.

2. 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; dopuszcza realizację się przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji towarzyszących lub dopuszczalnych;

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, docelowo, 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. Zakazuje się odprowadzania ścieków do wód i ziemi.

6. Ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na terenie położonym w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych – akustycznych drogi KD-GP, określonych na podstawie przepisów odrębnych i oznaczonych na rysunku planu, ustala się ograniczanie emisji hałasu, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Na działkach w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych – akustycznych , o których mowa w ust. 6 nakazuje się realizację zabudowy w sposób uwzględniający te uciążliwość i zapewniający dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska standardów akustycznych, odpowiednio do realizowanych rodzajów przeznaczenia w obiektach na terenach MNU, UP i U.

8. Określa się zasięgi uciążliwości komunikacyjnych od dróg KD-Z, KD-L, KD-D pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy.

9. Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MNU do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

10. Ustala się maksymalną ochronę istniejących zadrzewień przydrożnych i zadrzewień na terenie drogi KD-GP oraz wzdłuż rowu WR i odpowiednio na przyległych terenach.

11. Na terenach UP wzdłuż granic z terenami MNU ustala się realizację szpalerów drzew do nasadzeń o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m.

12. Dla poszczególnych terenów, ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, wartość, której określa się w ustaleniach szczegółowych dla tych 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 z zakresu prawa wodnego,
   b) o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, zachowuje się odcinki otwartego rowu melioracyjnego U-5/10 oznaczone na rysunku planu symbolem WR, dla funkcji odwodnienia terenów zabudowy zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego,
   c) na terenach MNU i UP, przylegających do terenów WR, wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pasy terenu o zmiennej szerokości (po obu stronach rowu WR) niezbędne dla wykonywania prac konserwacyjnych przy rowie oraz dla kształtowania układu przyrodniczego obszaru wsi Piorunów,
   d) oznacza się skanalizowane odcinki rowu melioracyjnego oraz wyznacza się odcinki tego rowu do skanalizowania,
   e) dopuszcza się skanalizowanie– przekrycie rowu WR celem realizacji przejść i przejazdów,
   f) zakazuje się zabudowy w terenie WR z wyjątkiem, urządzeń wodnych, przejść drogowych i przejść infrastrukturą techniczną;
2) na terenach 1UP, KD-D, 3UP, U i 4UP wyznacza się na rysunku planu granice pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV (ze strefą potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 19,0 m w każdą stronę od osi linii) oraz ustala 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 110 kV i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu tej linii,
   c) dopuszcza się po trasie istniejącej linii 110 kV inne rozmieszczenie słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii bez naruszania ustalonego pasa technologicznego;
3) w terenach 4UP,6UP i 6MNU oznacza się na rysunku planu napowietrzną linię elektroenergetyczną 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w tych pasach:
   a) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 1,0 m na każdą stronę licząc od osi skablowanej linii) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych;
   b) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 5,0 m w każdą stronę licząc od osi napowietrznej linii) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych,

wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi,

c) w przypadku zmiany przebiegu linii 15 kV nakazuje się ich prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg;

4) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50,0 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 i sieci kanalizacji, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
   b) zaopatrzenie w gaz, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
   c) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
   d) zaopatrzenia w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
   e) sieci telekomunikacyjne 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 i sieci infrastruktury technicznej, pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym 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,
   c) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
   d) 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,
   e) 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 0,20 m, 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,
   e) zakaz sytuowania przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
   a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z drogi KD-GP poprzez rowy odwadniające lub 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 biogazowni,
   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, dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie,
   b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
   c) 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 zgodnie z rysunkiem planu:
   a) linii rozgraniczających dla terenów ulic/dróg wraz ze skrzyżowaniami,
   b) klasyfikacji technicznej ulic/dróg,
   c) skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym,
   d) trójkątnych poszerzeń dróg w obrębie skrzyżowań;
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-Z nr 410107W (w obszarze planu część publicznej drogi zbiorczej: odcinki 1aKD-Z i 1bKD-Z),
   c) droga gminna –oznaczona na rysunku planu symbolem KD-L (w obszarze planu część publicznej drogi lokalnej odcinki: 1aKD-L i 1bKD-L),
   d) droga gminna - oznaczona na rysunku planu symbolem KD – D droga publiczna dojazdowa;
4) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną działek lub terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane drogi:
   a) drogę publiczną klasy głównej ruchu przyśpieszonego oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-GP wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

b) drogę publiczną klasy zbiorczej oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-Z poprzez zjazdy sytuowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych dla dróg tej klasy,
c) drogi publiczne KD–L i KD–D poprzez wyznaczone skrzyżowania oraz zjazdy sytuowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych dla dróg tej klasy,
d) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KD-W;

5) dopuszcza się dostęp do działek lub terenów poprzez inne tereny lub drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 8,0 m lub sięgacze;
6) ustala się powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu;
7) 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;
8) nakazuje się uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
9) ustala się budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości;
10) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki obustronne, lub jednostronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg publicznych, z uwzględnieniem, że w przekroju drogowym chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym odsunięte od jezdni zależnie od lokalnych możliwości terenowych;
11) 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 KDZ i KD-L;
12) dopuszcza się obsługę publicznym transportem autobusowym w liniach rozgraniczających drogi KD-GP i KD-Z;
13) ustala się zapewnienie odpowiednich dojazdów pożarowych do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

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 odpowiednie zatoki postojowe w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych o minimalnej szerokości 12,0 m oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych pod warunkiem zapewnienia miejsca dla ruchu pieszego;
3) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych:
    a) zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
    b) hurtownia - 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
    c) zakład produkcyjny – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,
    d) dla zabudowy usługowej -1 miejsce parkingowe na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na lokal usługowy;

a) handel ekspozycyjny - 20 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe na autokar na 1 000 m^2 powierzchni użytkowej,
b) handel – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży,
c) gastronomia – 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumenckie,
d) hotele - 20 miejsc parkingowych na 100 łóżek, 1 miejsce parkingowe dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
e) miejsce obsługi podróżnych - 40 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
f) obiekty biurowo – administracyjne - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,
g) składy i magazyny- 1 miejsce parkingowe na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
h) 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,
d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

3. 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU i 7MNU,** ustala się:
przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe;
2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz infrastruktura techniczna;
3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:
1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 40% 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. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu i wykonywania robót budowlanych;
4) ustala się lokalizowanie budynków mieszkalnych w układzie wolno stojącym, lub bliźniaczym;
5) 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) usługi dopuszcza się w formie wbudowanych lokali użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub jako oddzielne budynki; dopuszcza się realizacje zabudowy mieszkaniowej bez usług lub usług bez zabudowy mieszkaniowej;
3) z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 7 pkt 5 nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki:
   a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
   c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%,
   d) maksymalną wysokość zabudowy 12,0 m, w tym:
      - 12,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      - 12,0 m dla budynków z usługami,
      - 6,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
   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) 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: stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czerwonego i ich odcieni; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
   b) dopuszcza się kolory stanowiące logo firmy,
   c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
   d) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;
6) obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 w tym pkt 6;
7) na działce budowlanej, w zakresie zabudowy mieszkaniowej, ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub segmentu zabudowy bliźniaczej z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 2:
   1) ustala się:
      a) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego na 1000 m^2 ,
      b) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku bliźniaczym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego na 500 m^2 ,
      c) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących lub bliźniaczych z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego oraz z zabudową usługową w oddzielnych budynkach na 1 500 m^2;

2) ustala się, minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy ustalonej lit a i c na 20,0 m;
3) ustala się, minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy ustalonej lit. b na 10,0 m;
4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 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 odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3 i 4.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów MNU, ustala się odpowiednio:
   1) obsługa od strony dróg KD- GP wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej; z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy o drogach publicznych;
   2) obsługa odpowiednio od strony dróg 1bKD-Z, KD-D;
   3) dopuszczenie obsługi poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu i sięgacze oraz poprzez przylegle tereny;
   4) wskaźniki miejsc parkingowych odpowiednio zgodnie z § 12 ust. 2.

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

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
   1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji, w tym dopuszcza się zachowanie zabudowy zagrodowej z prawem przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu z zachowaniem ustalonych dla terenów MNU parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
   2) na terenie 6MNU do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV lub zmiany przebiegu obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3.

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 12 %.

§ 14.1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**, ustala się:

przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, kioski, portiernie, zieleń urządzona oraz infrastruktura techniczna;
3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

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) z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 7 pkt 5 nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   3) 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 15,0 m, w tym:
         – 15,0 m dla budynków z usługami,
         – 6,5 m dla budynków gospodarczych, portierni lub garaży,
         – 3,5 m dla kiosków,
      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) 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: stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czerwonego i ich odcieni; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
      b) dopuszcza się kolory stanowiące logo firmy,
      c) 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,
      d) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
      e) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;
   6) obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 6 i 7.

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 1 500 m^2,
   2) minimalną szerokość frontu działki na 20,0 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 110 kV ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2;

3) obowiązują ustalenia § 9 pkt 4;
4) zakazuje się lokowania: usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 500 m^2, budynków mieszkalnych, zabudowy zagrodowej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu U, ustala się odpowiednio:
   1) obsługa od strony drogi 1aKD-L;
   2) dopuszczenie obsługi poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu i sięgacze oraz poprzez przyległe tereny;
   3) wskaźniki miejsc parkingowych odpowiednio zgodnie z § 12 ust. 2.

7. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną, 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 20 %.

§15.1. Dla terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UP, 2UP, 3UP, 3aUP, 4UP, 5UP i 6 UP**, ustala się:

przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, kioski, portiernie, zieleń urządzona oraz infrastruktura techniczna;
3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

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, magazynowych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
   5) ustala się zachowanie i uzupełnienia nasadzeń szpalerowych na terenach UP wzdłuż otwartych rowów melioracji szczegółowej, wzdłuż drogi KD-GP. Dopuszcza się nasadzenia szpalerowe wzdłuż dróg KD-Z i KD-L oraz nakazuje się izolacyjne nasadzenia szpalerowe drzew na terenach UP wzdłuż granic z terenami MNU.

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) z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 7 pkt 5 nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
3) 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 20,0 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,
   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) 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: stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czerwonego i ich odcieni; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
   b) dopuszcza się kolory stanowiące logo firmy,
   c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
   d) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;
6) obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 6 i 7.

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 2 000 m^2 ,
   2) minimalną szerokość frontu działki na 20,0 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 wysokiego napięcia 110 kV obowiązują ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2;
   3) obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3 i 4;
   4) zakazuje się lokowania: usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 500 m^2, budynków mieszkalnych, nowej zabudowy zagrodowej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów UP, ustala się odpowiednio:

1) obsługa od strony dróg KD-Z, KD-L, KD-D oraz ul. Stefana Batorego poza obszarem planu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy o drogach publicznych;
2) dopuszczenie obsługi z drogi 1KDW oraz poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu i sięgacze oraz poprzez tereny przyległe;
3) wskaźniki miejsc parkingowych odpowiednio zgodnie z § 12 ust. 2.

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

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
   1) 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;
   2) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie zabudowy zagrodowej z prawem przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu z zachowaniem ustalonych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
   3) na terenie 4UP i 6UP do czasu skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3.

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 %.

§16.1. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczonego na rysunku planu symbolem **E**, ustala się:

przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: -stacja elektroenergetyczna 110/15 kV;
2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz infrastruktura techniczna;
3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

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. 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) z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 7 pkt 5 nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki:
      a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
      b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
      c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
      d) maksymalną wysokość zabudowy 25,0 m,

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;

7) 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;
8) zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji budynku:
   a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czerwonego i ich odcieni; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
   b) dopuszcza się kolory stanowiące logo firmy,
   c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
   d) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;
9) obowiązują odpowiednio ustalenia § 7.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 2, w tym:
   1) ustala się minimalną powierzchnię działki na 1 500 m^2,
   2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20,0 m.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu z zakazem zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 2 i 4.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu E, ustala się odpowiednio:
   1) obsługa od strony drogi 1bKD-L;
   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, 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 20 %.

§17.1. Dla terenów wód – rowów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WR, 2WR, 3WR,** ustala się:
przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: wody – rowy odwadniające;
2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, poprzeczne mostki – przejścia, niezbędne sieci lub obiekty infrastruktury technicznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:
   1) zachowuje się wyznaczone na rysunku planu skanalizowane odcinki rowu jako przejazdy;
   2) z uwzględnieniem ustaleń § 9 pkt 1 lit. b - f ustala się zachowanie rowów WR jako otwartych dopuszczając ich skanalizowanie pod drogi i przejazd;
   3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 90% powierzchni terenu;
   4) ustala się zachowanie rowów 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 z zakresu prawa wodnego.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
   obsługa komunikacyjna pasem eksploatacyjnym prowadzonym, odpowiednio w terenach 1UP, 2UP, 3UP, 3aUP, 3MNU, 4MNU, 4UP, 5UP, 6UP, 5MNU, 6MNU i 7MNU, z dróg 1bKD-Z, KD-D, 1KD-W, ul. Stefana Batorego poza obszarem planu.

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 0 %.

§18.1. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-W, 2KD-W i 3KD-W,** ustala się:
przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - drogi wewnętrzne wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, drogi pieszo- rowerowe, infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
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 10,09 m do 12,0 m,
      b) dla drogi 2KD-W - części drogi - północna linia rozgraniczająca w obszarze planu i szerokość zmienna od 3,3 m do 11,0 m,
      c) dla drogi 3KD-W - części drogi - północna linia rozgraniczająca w obszarze planu i szerokość zmienna od 7,0 m do 10,2 m;
   2) dopuszcza się przekrój jednojezdniowy;
   3) komunikację kołowa i pieszo- rowerową jako równorzędne;
   4) nakaz zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury techniczne;
   5) nakaz ochrony pojedynczych drzew i szpalerów drzew;
   6) dopuszczenie 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 %.

§19.1. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-GP** (droga krajowa nr 92), ustala się:

przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - droga klasy głównej ruchu przyspieszonego z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
2) 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 30,0 m do 37,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) w obszarze planu, szerokość pasa ruchu jezdni głównej według parametrów dla drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego;
   3) zachowanie ogólnodostępnych ciągów pieszo - rowerowych wzdłuż wskazanych na rysunku planu przebiegów ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo - rowerowych;
   4) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
   5) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy głównej ruchu przyśpieszonego;
   6) ustala się powiązania drogi KD-GP z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu;
   7) nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub infrastrukturę techniczną;
   8) nakaz ochrony istniejących pojedynczych drzew oraz uzupełnień w rejonach wskazanych na rysunku planu jako projektowane szpalery drzew;
   9) nakazuje się stosowanie rozwiązań ograniczających niekorzystne oddziaływanie akustyczne w dopuszczeniem ekranów akustycznych;
   10) poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
   11) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 7 pkt 8, w tym:
      a) dopuszcza się realizacje ogrodzeń w liniach rozgraniczających drogi z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,

b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
c) dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości 2,2 m od poziomu terenu, z ażurową strukturą, co najmniej od wysokości 0,6 m nad poziom terenu: nie dotyczy ogrodzeń niekubaturowych obiektów sportowych,
d) za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
e) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi dopuszcza się wyłącznie słupy ogłoszeniowo – reklamowe, nie będące szyldami o wymiarach: do 10,0 m^2 powierzchni i do 6,0 m wysokości.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu 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 pieszo-rowerową, 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%.

§20.1 Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej - odcinki oznaczone na rysunku planu symbolami **1aKD-Z i 1bKD-Z** (droga gminna nr 410107W), ustala się:
przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa droga gminna (w obszarze planu część publicznej drogi zbiorczej) z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, 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, zachodnią linię rozgraniczającą odcinków drogi oraz pas terenu pod drogę o zmiennej szerokości: teren 1aKD-Z od 0,0 m do 2,2 m oraz teren 1bKD-Z od 0,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) ustala się w obszarze planu pas ruchu o szerokości według parametrów dla drogi klasy zbiorczej;
   3) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy zbiorczej;
   4) nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub infrastrukturę techniczną;
   5) nakaz ochrony istniejących pojedynczych drzew;
   6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 7 pkt 8, w tym:

a) dopuszcza się realizacje ogrodzeń w liniach rozgraniczających drogi z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,
b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
c) dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości 2,2 m od poziomu terenu, z ażurową strukturą, co najmniej od wysokości 0,6 m nad poziom terenu: nie dotyczy ogrodzeń niekubaturowych obiektów sportowych,
d) za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
e) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi dopuszcza się wyłącznie słupy ogłoszeniowo – reklamowe, nie będące szyldami o wymiarach: do 2,0 m^2 powierzchni i do 3,6 m wysokości.

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%.

§.21.1 Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej - odcinki oznaczone na rysunku planu symbolami **1aKD-L i 1bKD-L** (droga gminna), ustala się:
przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - drogi klasy lokalnej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
2) 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 zmiennej szerokości od 1,8 m do 5,0 m teren 1aKD-L oraz od 4,5 m do 5,0 m teren 1bKD-L, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) ustala się w obszarze planu pasy ruchu o szerokości według parametrów dla drogi klasy lokalnej;
   3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym
   4) nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury techniczne;
   5) nakaz ochrony pojedynczych drzew i szpalerów drzew;
   6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 7 pkt 8, w tym:

a) dopuszcza się realizacje ogrodzeń w liniach rozgraniczających drogi z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,
b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
c) dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości 2,2 m od poziomu terenu, z ażurową strukturą, co najmniej od wysokości 0,6 m nad poziom terenu: nie dotyczy ogrodzeń niekubaturowych obiektów sportowych,
d) za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
e) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi dopuszcza się wyłącznie słupy ogłoszeniowo – reklamowe, nie będące szyldami o wymiarach: do 2,0 m^2 powierzchni i do 3,6 m wysokości.

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

5. 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 %.

§22.1. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D**, ustala się:
przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - drogi klasy dojazdowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
2) 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:
   3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 15,0m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą KD-GP i KD-L zgodnie z rysunkiem planu;
   4) ustala się w obszarze planu pasy ruchu o szerokości według parametrów dla drogi klasy dojazdowej;
   5) nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury techniczne;
   6) nakaz ochrony pojedynczych drzew i szpalerów drzew;
   7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 7 pkt 8, w tym:
      a) dopuszcza się realizacje ogrodzeń w liniach rozgraniczających drogi z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,
      b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,

c) dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości 2,2 m od poziomu terenu, z ażurową strukturą, co najmniej od wysokości 0,6 m nad poziom terenu: nie dotyczy ogrodzeń niekubaturowych obiektów sportowych,
d) za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
e) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi dopuszcza się wyłącznie słupy ogłoszeniowo – reklamowe, nie będące szyldami o wymiarach: do 2,0 m^2 powierzchni i do 3,6 m wysokości.

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) dopuszcza się skanalizowanie rowu melioracyjnego;
   3) 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

§23. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Piorunów uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/268/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 19 grudnia 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 59, poz. 1866.

§24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§25.1. 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.