Rada Miejska w Błoniu
05-870 Błonie, Rynek 6
tel.fax 22 7526333

Uchwała Nr VII / 104 / 19

Rady Miejskiej w Błoniu

z 13 maja 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru Błonie – Wieś, ul. Sochaczewska – Etap I – Obszar A, Obszar B, Obszar C, Obszar D, Obszar E

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), 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 z późn.zm.[1)]), na podstawie Uchwały Nr XLVI/362/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 12 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Błonie – Wieś, ul. Sochaczewska, zmienionej Uchwałą Nr V/42/19 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 11 lutego 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLVI/362/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 12 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Błonie – Wieś, ul. Sochaczewska, 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 regulacji planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Błonie - Wieś, ul. Sochaczewska Etap I – Obszar A, Obszar B, Obszar C, Obszar D, Obszar E, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.
2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1 : 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Granice te przebiegają następująco:
   1) Obszar A:
      a) od północy - zaczynając od punktu stanowiącego południowo - zachodni narożnik drogowej działki ewidencyjnej nr 78, dalej w kierunku wschodnim wzdłuż południowej granicy tej działki do punktu stanowiącego północno - wschodni narożnik działki ewidencyjnej nr 86;
      b) od wschodu - zaczynając od punktu stanowiącego północno - wschodni narożnik działki ewidencyjnej nr 86, następnie w kierunku południowym wzdłuż wschodniej granicy tej działki do południowo zachodniego narożnika działki ewidencyjnej 87/12;
      c) od południa - w kierunku zachodnim od południowo zachodniego narożnika działki ewidencyjnej 87/12, następnie w linii prostej do przecięcia z zachodnią granicą drogowej działki ewidencyjnej nr 79/2;
      d) od zachodu - w kierunku północnym, odcinkiem 218,0m po zachodniej granicy drogowej działki ewidencyjnej nr 79/2, do północno wschodniego narożnika drogowej działki ewidencyjnej nr 59 i dalej po zachodniej granicy drogowej działki ewidencyjnej nr 79/2 do punktu stanowiącego południowo - zachodni narożnik drogowej działki ewidencyjnej nr 78;
   2) Obszar B:
      a) od północy - zaczynając od punktu, stanowiącego północno - zachodni narożnik działki ewidencyjnej nr 88, następnie w kierunku wschodnim wzdłuż północnej

1) zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60,235.

granicy działki ewidencyjnej nr 88,89 i 90/1 do punktu stanowiącego północno - wschodni narożnik działki ewidencyjnej nr 90/1;

b) od wschodu - zaczynając od punktu stanowiącego północno - wschodni narożnik działki ewidencyjnej nr 90/1, w kierunku południowym wzdłuż wschodniej granicy tej działki i działki ewidencyjnej nr 90/2, dalej odcinkiem długości 12,0m po wschodniej granicy działki ewidencyjny nr 91/4, a następnie prostopadle w kierunku zachodnim w linii prostej do przecięcia z zachodnią granicą działki ewidencyjnej nr 91/3, następnie w kierunku południowym odcinkiem długości 102,0m po wschodniej granicy działki ew. nr 89;

c) od południa – w kierunku zachodnim przez działkę ewidencyjną nr 89 i 88 odcinkiem długości 63,5m do przecięcia z zachodnią granicą działki ewidencyjnej nr 88;

d) od zachodu - w kierunku północnym, po zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 88 odcinkiem długości 228,0m, do punktu stanowiącego północno - zachodni narożnik działki ewidencyjnej nr 88.

3) Obszar C:

a) od północy - zaczynając od punktu, stanowiącego północno - zachodni narożnik działki ewidencyjnej nr 107/3 (dawna działka ewidencyjna nr 107/2), następnie w kierunku wschodnim wzdłuż północnej granicy tej działki do punktu stanowiącego północno - wschodni narożnik tej działki ewidencyjnej nr 107/3;

b) od wschodu - zaczynając od punktu stanowiącego północno - wschodni narożnik działki ewidencyjnej nr 107/3, następnie w kierunku południowym wzdłuż wschodniej granicy tej działki, do punktu stanowiącego południowo - zachodni narożnik działki ewidencyjnej nr 109/6;

c) od południa - w kierunku zachodnim, od południowo - zachodniego narożnika działki ewidencyjnej 109/6, w linii prostej stanowiącej przedłużenie południowej granicy dzialki ewidencyjnej nr 109/6, przez działkę ewidencyjną nr 107/3 do przecięcia z zachodnią granicą tej działki;

d) od zachodu - w kierunku północnym, po zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 107/3 odcinkiem długości 8,0m, do punktu stanowiącego południowo - wschodni narożnik działki ewidencyjnej nr 101/2 i dalej wzdłuż zachodniej granicy działki ewidencyjny nr 107/3 do punktu stanowiącego północno – zachodni narożnik tej działki ewidencyjnej 107/3.

4) Obszar D:

a) od północy - zaczynając w kierunku wschodnim od punktu odległego 15,0m od północno - zachodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 126/3, następnie w wzdłuż północnej granicy tej działki do północno - wschodniego jej narożnika;

b) od wschodu - zaczynając od punktu stanowiącego północno - wschodni narożnik działki ewidencyjnej nr 126/3, następnie w kierunku południowym wzdłuż wschodniej granicy działki ewidencyjny nr 126/3 i 126/5 do punktu odległego 86,0 m od północno-wschodniego narożnika działki ewidencyjny nr 126/5;

c) od południa - od miejsca wyznaczonego na wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 126/5, następnie prostopadle w linii prostej w kierunku zachodnim przez działkę ewidencyjną nr 126/5 odcinkiem długości 47,0m do punktu oddalonego 15,0 m od zachodniej granicy tej działki;

d) od zachodu - w kierunku północnym, równolegle do zachodniej granicy dzialki ewidencyjnej nr 126/5 i 126/3 wzdłuż prostej oddalonej 15,0m od tych zachodnich granic do punktu wyznaczonego na północnej granicy działki ewidencyjnej nr 126/3;

5) Obszar E:

a) od północy - zaczynając od punktu, stanowiącego północno - zachodni narożnik działki ewidencyjnej nr 133/3, następnie w kierunku wschodnim wzdłuż północnej granicy tej działki do punktu stanowiącego północno - wschodni narożnik działki ewidencyjnej nr 133/3;

b) od wschodu - zaczynając od punktu stanowiącego północno - wschodni narożnik działki ewidencyjnej nr 133/3, następnie w kierunku południowym wzdłuż wschodniej granicy tej działki do punktu odległego 258,5 m;
c) od południa - od miejsca wyznaczonego na wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 133/3, następnie prostopadle w linii prostej w kierunku zachodnim przez działkę ewidencyjną nr 133/3 do przecięcia z jej zachodnią granicą;
d) od zachodu - w kierunku północnym, od miejsca przecięcia z zachodnią granicą działki ewidencyjnej nr 133/3, następnie wzdłuż zachodniej jej granicy do północno - zachodniego narożnik działki ewidencyjnej nr 133/3 .

§ 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 220kV,
      e) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu;
   2) kształtowanie zabudowy- elementy kompozycji przestrzennej:
      nieprzekraczalne linie zabudowy,
   3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym.
3. Oznacza się, na rysunku planu elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych:
   1) obszary zdrenowane;
   2) zasięg uciążliwości komunikacyjnych – akustycznych (uśredniona dobowa).
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu 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;
   4) zasady kształtowania krajobrazu;
   5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   6) 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;

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

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
   1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
   2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   3) granic i sposobów zagospodarowania: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
   2) **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 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) części podziemnych budynków,
      e) portierni, kiosków,
      f) infrastruktury technicznej,
      g) miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
   3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
   4) **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;
   5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;

a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej; a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być doprecyzowana w ustaleniach szczegółowych;
7) **przeznaczeniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
8) **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;
9) **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 oświaty, nauki, kultury, zdrowia, opieki społecznej, handlu (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży zgodnie z ustaleniami dla terenów), działalności biurowej, sportu i rekreacji, gastronomii, turystyki, usługi rzemieślnicze, w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, z wyłączeniem lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk, stacji paliw, napraw samochodów i motocykli, zakładów wulkanizacji, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej: realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalnym, jako usługi w oddzielnych budynkach lub na terenie;
10) **usługach nieuciążliwych** -należy przez to rozumieć działalność , która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego użytkownik ma tytuł prawny, a dla prowadzonej działalności nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko;
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;
12) **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. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – MN-U;
   2) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – U/MN;
   3) tereny dróg wewnętrznych – KD-W;
   4) tereny dróg publicznych:
      a) klasy zbiorczej – KD-Z,
      b) klasy lokalnej - KD-L.
2. Terenami inwestycji celu publicznego jest teren drogi publicznej KD-Z i KD-L.
3. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 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.
3. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy zbiorczej KD-Z oraz KD-L jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 8.

Obowiązują ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   1) ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu;
   2) określa się strukturę przestrzenną obszaru planu poprzez wyznaczenie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę oraz określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów:
      określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń pkt 3;
   3) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
      a) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz odpowiednio ustaleń § 5 ust. 1 pkt 2,
      b) dopuszcza się cofnięcie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg;
      c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nieobejmującą 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,
      d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
      e) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,

f) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 4,0m od granicy działki drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu lub 4,0m od granicy sięgacza;

4) w zakresie geometrii dachów:
   a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od 12° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się dachy płaskie do 12°,
   b) w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej geometria dachu w obu segmentach budynku bliźniaczego lub w segmentach zabudowy szeregowej powinna być jednolita,
   c) dopuszcza się stosowanie rozwiązań niestandardowych, jak kopuły i dachy sferyczne oraz dachy płaskie (do 12°) dla obiektów usług;

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 (w szczególności odcienie koloru żółtego, szarego, bieli, kremowego, brązowego), a dachy koloru szarego, grafitowego, brązowego, czerwonego; 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, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
   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, szkła, powłok galwanicznych,
   c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestora oraz przeszklenia elewacji budynku do 60% sumy powierzchni elewacji,
   d) w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej kolor pokrycia dachu w obu segmentach budynku bliźniaczego lub w segmentach zabudowy szeregowej powinien być jednolity (zharmonizowany);

6) obowiązują następujące zasady realizacji małych obiektów handlowych/portierni:
   a) ustala się zachowanie jednakowej formy architektonicznej i wystroju małych obiektów handlowych /portierni z obiektami usług lokalizowanych na terenie działki budowlanej,
   b) ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową małych obiektów handlowych / portierni na 35 m^2, maksymalną wysokość na 4,5 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 małych obiektów handlowych /portierni, 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,
   c) ustala się wykonanie ścian z gładkich, trwałych materiałów oraz dopuszcza się wypełnienia elewacji ze szkła do 40% powierzchni elewacji,
   d) zakazuje się stosowania na elewacji blachy falistej lub trapezowej;

7) obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   a) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny KD-Z, KD-L:
   b) 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) 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 terenie wymienionym w lit a ustala się:

- 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,
- 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.

§ 9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wszelka działalność usługowa i magazynowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalno – usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
3) 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;
4) 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;
5) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji nakazuje się zapewnienie podczyszczenia wód opadowych i drenażowych jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia;
7) 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 krajowej nr 92 (ul. Sochaczewskiej przylegającej od północy do obszaru planu) określonych na podstawie przepisów odrębnych i oznaczonych na rysunku planu, ustala się ograniczanie emisji hałasu, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przed hałasem;
8) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji od drogi KD-Z pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;

9) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz nakazuje się:
   a) stosowanie w obiektach rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
10) ustala się, że składowanie na zewnątrz budynków surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności powinno się odbywać w sposób zorganizowany i w miejscu osłoniętym od strony dróg i działek sąsiednich;
11) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej;
12) dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
13) ustala się zasadę objęcia, docelowo obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 10.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
1) oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala warunki ich ochrony:
   zabudowa możliwa po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego,
2) 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;
3) wyznacza się na rysunku planu granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV (strefa potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 25,0 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 220kV i w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu tej linii,
   c) dopuszcza się po trasie istniejącej linii 220kV inne rozmieszczenie słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii bez naruszania ustalonego pasa technologicznego;
4) oznacza się na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu. W przypadku zmiany przebiegu linii 15 kV nakazuje się ich prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg. Określa się pas technologiczny skablowanej linii elektroenergetycznej 15kV, po 1,0 m na stronę licząc od skrajnego przewodu; w pasie technologicznym skablowanej linii 15kV, 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;

5) w pasach technologicznych linii określonych w pkt 3 i 4 dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę.

§ 11.

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°.

§ 12.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   1) przyjmuje się docelowo, zorganizowany system zaopatrzenia terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w komunalną sieć wodociągową i komunalną siecią kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, sieć gazową i elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz urządzeń telekomunikacyjnych;
   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), poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obszarze miasta lub gminy, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych;
   4) w przypadku braku możliwości lokalizowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się jej lokalizowanie 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 lub prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
   7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę lub 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, określone w przepisach odrębnych, ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych do tych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną:
   1) w zakresie zaopatrzenie w wodę, ustala się:
      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 (studni kopanych lub wierconych),
      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 odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi hydranty nadziemne lub podziemne oraz ich odpowiednie parametry;

2) w zakresie odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych, ustala się:
   a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 0,20 m lub ciśnieniowej o minimalnej średnicy ∅ 0,10 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 budowlanych ścieków nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej;
   e) zakaz sytuowania przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) w zakresie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, ustala się:
   a) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, 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. Dopuszczenie budowy systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,
   b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg w szczególności poprzez powierzchniowe odwodnienie pasa drogowego z dopuszczeniem zastosowania indywidualnych rozwiązań urządzeń odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) odwodnienia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska, z dopuszczeniem zastosowania w razie konieczności urządzeń zabezpieczających środowisko przed zanieczyszczeniami spływającymi z dróg,
   d) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 0,20 m,
   f) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg,
   g) takie kształtowanie terenu na działkach budowlanych i drogach, aby nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;

4) w zakresie zasilania w energię elektryczną, ustala się:
   a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, ze stacji transformatorowych SN/NN istniejących i projektowanych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
   b) dopuszczenie zasilania 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 100kW oraz stosowanie generatorów prądu i urządzeń kogeneracji,

c) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg/ulic albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi,
d) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg/ulic odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablowych podziemnych;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
   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 dla celów bytowych i gospodarczych;
6) 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 z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy nie przekraczającej 100 kV lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
   b) zakaz stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru oraz biogazowni,
   c) dopuszczenie obsługi ze wspólnych źródeł ciepła;
7) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne, ustala się:
   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, ustala się:
   a) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie,
   b) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
   c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§ 13.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji, ustala się:
   1) podstawowy układ drogowo – uliczny obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym, poprzez następujące drogi publiczne:
      a) drogę główną ruchu przyśpieszonego, poza obszarem planu, obsługującą wyłącznie istniejące i projektowane zagospodarowanie z zabudową mieszkaniową i zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
      b) drogę zbiorczą KD-Z – ul. Purzyckiego;
   2) dostępność i obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane:
      a) drogę zbiorczą ul. Purzyckiego - oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-Z,
      b) drogę lokalną – nowoprojektowaną – oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-L,
      c) drogi wewnętrzne - oznaczone na rysunku planu symbolem KD-W;

d) drogi nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości, o minimalnej szerokości 8,0m oraz sięgacze,
e) drogi zlokalizowane poza obszarem planu;

3) powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania;
4) szerokość terenów dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
5) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
6) zasadę budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
   a) linii rozgraniczających dla terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami,
   b) klasyfikacji technicznej dróg / ulic,
   c) skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym,
   d) zgodnie z rysunkiem planu trójkątnych poszerzeń dróg w obrębie skrzyżowań;
7) zakaz realizacji, w liniach rozgraniczających dróg, 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) nakaz budowy i przebudowy układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości;
9) w zakresie ruchu pieszo- rowerowego:
   a) dopuszcza się zachowanie istniejących powiązań pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających drogi KD-Z,
   b) ustala się wprowadzenie powiązań pieszo - rowerowych jako realizację dodatkowych dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg KD-W;
10) dopuszcza się obsługę publicznym transportem autobusowym w liniach rozgraniczających drogi KD-Z;
11) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, do których taki dojazd jest wymagany, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
   1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych albo naziemnych;
   2) dopuszcza się odpowiednie zatoki postojowe w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych pod warunkiem zapewnienia miejsca dla ruchu pieszego;
   3) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
      b) dla zabudowy usługowej -1 miejsce parkingowe na każde 200 m2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na lokal usługowy;
      c) handel ekspozycyjny - 20 miejsc parkingowych na 1 000 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe na autokar na 1 000 m^2 powierzchni użytkowej,
      d) handel – 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni sprzedaży,
      e) usługi gastronomiczne – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumenckie,
      f) hotele - 20 miejsc parkingowych na 100 łóżek, 1 miejsce parkingowe dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
      g) miejsce obsługi podróżnych - 40 miejsc parkingowych na 1 000 m^2 powierzchni użytkowej,

h) obiekty biurowo – administracyjne - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,
i) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
j) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;

4) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu 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.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U.** Dla terenów MN-U, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
   zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;
   2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz infrastruktura techniczna;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, małe obiekty handlowe, portiernie.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej;
   2) ustala się zachowanie odpowiednio ustaleń § 9;
   3) z uwzględnieniem zasięgu akustycznych uciążliwości komunikacyjnych od drogi krajowej 92 znajdującej się poza obszarem planu oraz ustaleń § 9 pkt 9 pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny 1MN-U do 7MN-U, do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej";
   4) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków w formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu i wykonywania robót budowlanych;
   5) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego albo z usługami w oddzielnych budynkach;
   2) usługi realizowane w formie oddzielnego budynku lub w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m^2 powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
   3) w zakresie usług obowiązują odpowiednio ustalenia § 5 ust.1 pkt. 9, lecz nie więcej niż 200 m^2 powierzchni sprzedaży na działce tylko z usługami;
   4) 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;

5) z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń zapisanych w § 8 pkt 3, nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
6) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania na działce budowlanej:
   a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
   d) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, w tym:
      - 12,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do III kondygnacji z trzecią kondygnacją w dachu,
      - 12,0 m dla budynków z usługami,
      - 6,5 m dla budynków gospodarczych, 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;
7) w zakresie geometrii dachów:
   obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 4;
8) zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji i dachów budynków:
   obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 5;
9) w zakresie lokalizacji małych obiektów handlowych i portierni obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 6;
10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1 – 5 i 8;
11) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu;
12) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla terenów MN-U wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi;
13) na działce budowlanej, w zakresie zabudowy mieszkaniowej, ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego segmentu zabudowy bliźniaczej albo jednego segmentu zabudowy szeregowej z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 11, ustala się:
   1) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1 000 m^2,
   2) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku bliźniaczym (jeden segment) z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego - 500 m^2,
   3) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku szeregowym (jeden segment) z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego - 300 m^2,
   4) 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 1 000 m^2,

5) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy tylko usługowej w oddzielnych budynkach na 1 500 m^2;
6) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy ustalonej pkt 1, 2, 4 i 5 na 20,0 m;
7) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy ustalonej pkt 3 na 10,0 m;
8) zasady ustalone w pkt od 1 do 7 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub drogi wewnętrzne.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
   2) dla terenu 5MN-U obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 4 i 5;
   3) obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 2.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów MN-U, ustala się:
   1) obsługa odpowiednio: od strony drogi KD-Z; projektowanych dróg 1KD-W, 2KD-W, oraz odpowiednio dróg położonych poza obszarem planu, a przylegających do terenów;
   2) dopuszczenie obsługi od strony drogi krajowej poza obszarem planu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy o drogach publicznych, dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
   3) dopuszczenie obsługi poprzez nie wyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne i sięgacze;
   4) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 13 ust. 2.
7. W zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia § 12.
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 oraz miejsc do parkowania;
   2) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z prawem przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu z zachowaniem ustalonych dla terenów MN-U parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
   3) na terenie 5MN-U do czasu skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia: w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 5,0m w każdą stronę od osi 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.

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 %.

§ 15.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem 1**U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7MN/U.** Dla terenów U/MN, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz infrastruktura techniczna;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, małe obiekty handlowe, portiernie.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej;
2) ustala się zachowanie odpowiednio ustaleń § 9;
3) z uwzględnieniem zasięgu akustycznych uciążliwości komunikacyjnych od drogi krajowej 92 poza obszarem planu oraz ustaleń § 9 pkt 9; pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny U/MN do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej";
4) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków w formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu i wykonywania robót budowlanych;
5) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
   1) w zakresie usług obowiązują odpowiednio ustalenia § 5 ust.1 pkt. 9, w tym:
      a) na działce tylko z usługami w terenie 2U/MN, i 7U/MN nie więcej niż 200 m^2 powierzchni sprzedaży,
      b) na działce tylko z usługami w terenach 1U/MN, 3U/MN,4U/MN, 5U/MN i 6U/MN nie więcej niż 2 000 m^2 powierzchni sprzedaży;
   2) usługi dopuszcza się również w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m^2 powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
   3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolno stojącej lub bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego albo z usługami w oddzielnych budynkach;
   4) 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;
   5) z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń zapisanych w § 8 pkt 3 nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   6) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania na działce budowlanej:
      a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
      b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
      c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
      d) maksymalna wysokość zabudowy 20,0 m, w tym:
         - 12,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do III kondygnacji z trzecią kondygnacją w dachu,
         - 20,0 m dla budynków z usługami,
         - 6,5 m dla budynków gospodarczych, 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;
   7) w zakresie geometrii dachów: obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 4;
   8) zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji i dachów budynków: obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 5;
   9) w zakresie lokalizacji małych obiektów handlowych i portierni obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 6;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej jak w ust. 4 pkt 1 - 5 i 8;
11) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu;
12) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, inne tereny publiczne, itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla terenów MN-U wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi;
13) na działce budowlanej, w zakresie zabudowy mieszkaniowej, ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub segmentu zabudowy bliźniaczej albo jednego segmentu zabudowy szeregowej z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 11, ustala się:
   1) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy tylko usługowej na 1 500m^2;
   2) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku wolno stojącym z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego – 1 000 m^2,
   3) 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 1 000 m^2,
   4) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku bliźniaczym (jeden segment) z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego - 500 m^2 ,
   5) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku szeregowym (jeden segment) z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego - 300 m^2 ,
   6) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy ustalonej pkt 1, 2, 3, 4 na 20,0 m;
   7) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy ustalonej pkt 5 na 10,0 m;
   8) zasady ustalone w pkt od 1 do 7 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub drogi wewnętrzne.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
   2) w terenie 7U/MN obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 3 i 5;
   3) obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 2.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów U/MN, ustala się:
   1) obsługa od strony drogi KD-Z, KD-L, dróg 1KD-W, 2KD-W, 3KD-W oraz drogi krajowej nr 92 – poza obszarem planu z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
   2) dla terenów 1U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN dopuszczenie obsługi od strony drogi krajowej poza obszarem planu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy o drogach publicznych, dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
   5) dopuszczenie obsługi poprzez drogi wewnętrzne i sięgacze nie wyznaczone na rysunku planu oraz odpowiednio z dróg położonych poza obszarem planu, a przylegających do terenów;
   6) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 13 ust. 2.
7. W zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia § 12.
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 oraz miejsc do parkowania;
2) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z prawem przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu z zachowaniem ustalonych dla terenów U/MN parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
3) na terenie 4U-MN do czasu skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia: w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 5,0m w każdą stronę od osi 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.

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 %.

§ 16.

1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-W, 2KD-W, 3KD-W.**
2. Dla terenów KD-W, ustala się
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi wewnętrzne;
   2) przeznaczenie towarzyszące: niezbędne dla funkcjonowania urządzenia infrastruktury technicznej, chodniki, zieleń urządzona;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą, miejsca do parkowania.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
   1) ustala się zachowanie odpowiednio ustaleń § 9;
   2) szerokość zgodnie z rysunkiem planu:
      a) 1KD-W – 8,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
      b) 2KD-W – 8,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
      c) 3KD-W – 2,0 m stanowiąca fragment placu do zawracania;
   3) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
   4) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
   5) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
   2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 2.
5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 12.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
7. 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 %.

§ 17.

1. Wyznacza się teren części drogi publicznej klasy zbiorczej ul. Purzyckiego oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z.**
2. Dla terenu KD-Z, ustala się

1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - droga klasy zbiorczej;
2) przeznaczenie towarzyszące: niezbędne dla funkcjonowania urządzenia infrastruktury technicznej, chodniki, zieleń urządzona;
3) przeznaczenie dopuszczalne: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
   1) ustala się zachowanie odpowiednio ustaleń § 9;
   2) ustala się wschodnią linię rozgraniczającą z pasem terenu zgodnie z rysunkiem planu: od 2,3 m do 4,3 m (w obszarze planu część drogi);
   3) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
   4) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
   5) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
   6) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, rowerową dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
   7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 8 pkt 7, 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,
      d) za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
      e) nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich, jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią,
      f) dopuszcza się wyłącznie słupy ogłoszeniowo – reklamowe, nie będące szyldami o wymiarach: 1,6 m średnica, 3,6 m wysokości,
      g) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: figurki, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci do 1,5m wysokości.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   dla terenów zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1.
5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 12.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
7. 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. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L.
2. Dla terenu KD-L, ustala się
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - droga klasy lokalnej;
   2) przeznaczenie towarzyszące: niezbędne dla funkcjonowania urządzenia infrastruktury technicznej, chodniki, zieleń urządzona;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
   4) przeznaczenie dopuszczalne: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
   1) ustala się zachowanie odpowiednio ustaleń § 9;
   2) szerokość zgodnie z rysunkiem planu: droga KD-L -od 0,0m - 10,0 m stanowiąca poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
   3) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
   4) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
   5) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
   6) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, rowerową dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
   7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 8 pkt 7, 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,
      d) za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
      e) nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich, jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią,
      f) nie dopuszcza się tablic i urządzeń reklamowych.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   dla terenów zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1.
5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 12.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0 %.

Rozdział 4

Przepisy końcowe.

§ 19.

Z dniem wejścia w życie planu, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 222 poz. 6393 z dnia 6 listopada 2007 r.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§ 21.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Błonie.

Przewodniczący Rady

Tomasz Wiśniewski

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr VII/104/19
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 13 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru Błonie – Wieś, ul. Sochaczewska – Etap I – Obszar A, Obszar B, Obszar C, Obszar D, Obszar E

.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018, poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Błoniu przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru Błonie – Wieś, ul. Sochaczewska – Etap I – Obszar A, Obszar B, Obszar C, Obszar D, Obszar E

.

L.P	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Błonia w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Błoniu sprawie rozpatrzenia uwag	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7	8.	9.	10.
Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru Błonie – Wieś, ul. Sochaczewska – Etap I – Obszar A, Obszar B, Obszar C, Obszar D, Obszar E, odbyło się w dniach od 4 marca 2019 r. do dnia 2 kwietnia 2019 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 23 kwietnia 2019 r. W ustalonych terminach nie zgłoszono uwag do obszaru planu. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag.									

Przewodniczący Rady
Tomasz Wiśniewski

ZAŁĄCZNIK NR 3
do Uchwały Nr VII/104/19
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 13 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru Błonie – Wieś, ul. Sochaczewska – Etap I – Obszar A, Obszar B, Obszar C, Obszar D, Obszar E

W związku z 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 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru Błonie – Wieś, ul. Sochaczewska – Etap I – Obszar A, Obszar B, Obszar C, Obszar D, Obszar E.

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2019 r. poz. 506) - zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje realizowane samodzielnie przez Gminę zlokalizowane w obszarze planu w liniach rozgraniczającymi dróg gminnych.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy w odniesieniu do niniejszego planu to:

1) utrzymanie części drogi publicznej w granicach planu –KD-Z i KD-L;
2) utrzymanie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej;
3) przebudowa lub utrzymanie oświetlenia ulicznego znajdującego się na terenie objętym niniejszą uchwałą;
4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, oraz przepisami w zakresie gospodarki komunalnej i ochrony środowiska;
2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska t.j. Dz.U. z 2018. poz. 799 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu;
3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. , poz. 755 z późn. zm.);
4) realizacja i finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umów zainteresowanych stron.

§ 4.

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz.2077 z późn. zm.).
2. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala Rada Miejska w uchwale budżetowej.
3. Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletnim Planie Finansowym na lata 2018-2024.

§ 5.

1. Zadania w zakresie budowy części drogi publicznej finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.
2. Zadania z zakresu rozbudowy lub przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1152), na podstawie wieloletnich planów finansowych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. , poz. 755 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady

Tomasz Wiśniewski