Rada Miejska w Błoniu
05-870 Błonie, Rynek 6
tel.fax 22 7526383

Uchwała Nr XXVIII/250/21
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 8 marca 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla wsi Cholewy-etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086, 1378 oraz Dz. U. z 2021 r. poz. 11) w związku z art. 12 ust. 3 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, 1688) na podstawie uchwały Nr VIII/59/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla wsi Cholewy, zmienionej uchwałą Nr XXI/196/20 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VIII/59/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla wsi Cholewy, 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 z 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 wsi Cholewy – etap I, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1 : 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. Granice etapu I przebiegają po granicach administracyjnych wsi Cholewy, z wyłączeniem Obszarów 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 wyznaczonych następującymi granicami:
   1) Obszar 1 wyznaczony granicami:
      a) od zachodu, północy i wschodu: po granicach administracyjnych wsi Cholewy,

      b) od południa: po południowej granicy działki ew. nr 50/3 i dalej z przejściem przez działkę ew. nr 49 do zachodniej granicy tej działki ew. nr 49, następnie wzdłuż zachodniej granicy tej działki ew. nr 49 do przecięcia z południową granicą działki ew. nr 10/3 i dalej w kierunku zachodnim po południowej granicy tej działki ew. nr 10/3 do przecięcia ze wschodnią granicą drogowej działki ew. nr 46 do punktu przecięcia przez prostą stanowiącą przedłużenie południowej granicy działki ew. nr 182/1, dalej w kierunku wschodnim z przejściem przez działkę ew. nr 182/3 i wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 182/1 do przecięcia z zachodnią granicą wsi Cholewy;

   2) Obszar 2 wyznaczony granicami:
      a) od zachodu: od punktu przecięcia konturu klasyfikacji glebowej RIVa na zachodniej granicy drogowej działki ew. nr 178 i dalej w kierunku północnym po granicy tej działki ew. nr 178 do północnego narożnika tej działki,

      b) od północy: zaczynając od narożnika działki ew. nr 178, następnie po południowej i wschodniej granicy działki ew. nr 76/8 do północnego narożnika tej działki ew. nr 76/8, dalej

w kierunku wschodnim po północnych granicach działek ew. nr 71/2, 71/33 do północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 71/33,

c) od wschodu: zaczynając od narożnika działki ew. nr 71/33, w kierunku południowym po wschodniej granicy działki ew. nr 71/33 do punktu na tej granicy wyznaczonego w odległości 56 m od południowo - wschodniego narożnika tej działki,

d) od południa: od punktu wyznaczonego na granicy działki ew. nr 71/33 w kierunku zachodnim z przejściem przez tę działkę ew. nr 71/33 i przez działki ew. nr 71/34, 71/14, 71/11, 76/12 i 178 wzdłuż linii poprowadzonej po granicy konturu klasyfikacji glebowej RIVa do punktu przecięcia konturu klasyfikacji glebowej RIVa na zachodniej granicy drogowej działki ew. nr 178;

3) Obszar 3 wyznaczony granicami:

a) od południa: wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 64/4 i południowej granicy działki ew. nr 173/1 do punktu na tej granicy wyznaczonego przez przecięcie konturu klasyfikacji glebowej ŁIII,

b) od zachodu i północy: od punktu na granicy działki ew. nr 173/1 w kierunku północnym wzdłuż konturu klasyfikacji glebowej ŁIII do przecięcia tego konturu z granicą działki ew. nr 173/1,

c) od wschodu: od punktu przecięcia konturu klasyfikacji glebowej ŁIII z granicą działki ew. nr 173/1, w kierunku południowym po granicy tej działki ew. nr 173/1, a następnie po granicach działek ew. nr 64/1, 64/2, 64/3 i 64/4;

4) Obszar 4: wyznaczony granicami działek ew. nr 96/14, 96/15, 96/16, 96/7, 96/23, 96/24, 96/21;

5) Obszar 5 wyznaczony granicami:

a) od zachodu: od południowego narożnika działki ew. nr 127/1 w kierunku północnym po wschodniej granicy działki ew. nr 127/1 i zachodnich granicach działek ew. 128/4, 128/3, 128/2, a następnie z przejściem przez drogową działkę ew. nr 131/1 do punktu przecięcia na północnej granicy tej działki ew. nr 131/1,

b) od północy i wschodu po granicy drogowej działki ew. nr 131/1, (z przejściem przez drogową działkę ew. nr 131/1, po wschodniej granicy tej działki) do południowego narożnika tej działki ew. 131/1,

c) od południa: po południowej granicy drogowej działki ew. nr 131/1 i dalej wzdłuż konturu klasyfikacji glebowej RV na działce ew. nr 128/5 do południowego narożnika działki ew. nr 127/1;

6) Obszar 6 wyznaczony granicami:

a) od zachodu: po zachodniej granicy działki ew. nr 139/5;

b) od północy: po północnej granicy działki ew. nr 139/5 z przejściem przez drogową działkę ew. nr 139/2 i dalej po granicy działki ew. nr 139/8,

c) od wschodu: po wschodniej granicy działki ew. nr 139/8;

d) od południa: po południowych granicach działek ew. nr 139/8, 139/2 i 139/5;

7) Obszar 7 wyznaczony granicami:

a) od północy: od punktu przecięcia konturu klasyfikacji glebowej W na działce ew. nr 147 z południową granicą drogowej działki ew. nr 123 w kierunku północno- wschodnim wzdłuż południowej granicy tej działki ew. nr 123 do wschodniej granicy wsi Cholewy,

b) od wschodu i południa: po granicy administracyjnej wsi Cholewy do punktu przecięcia prostej stanowiącej przedłużenie wschodniego konturu klasyfikacji glebowej W na działce ew. nr 147, z południową granicą wsi Cholewy,

c) od zachodu: od punktu przecięcia prostej, stanowiącej przedłużenie wschodniego konturu klasyfikacji glebowej W na działce ew. nr 147, z południową granicą wsi Cholewy w kierunku północnym z przejściem przez działkę ew. nr 150 (rzeka Utrata) po wschodniej granicy konturu klasyfikacji glebowej W na działce ew. nr 147.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:
   1) rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 2 000 – 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
   4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   4) granica strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego;
   5) granica strefy ochrony konserwatorskiej – teren ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
   6) granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
   7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   8) oś widokowa;
   9) szpalery drzew do ochrony;
   10) pojedyncze drzewa do ochrony;
   11) przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo - rowerowych;
   12) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu;
   13) rowy melioracyjne do likwidacji lub skanalizowania;
   14) kapliczki przydrożne;
   15) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
   1) tereny zdrenowane;
   2) granice i oznaczenie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat (1%);
   3) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 10 lat (10%);
   4) granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat (0,2%);
   5) granice strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
   6) drzewa ustanowione jako pomniki przyrody wraz ze strefą ochronną;

7) granica i obszar zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków;
8) strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granic lasu.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§3.

1. W planie określa się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   5) 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;
   6) granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
   7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
   13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
   14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
   15) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
   16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:
   1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
   2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§4.

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) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
   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 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, elementy wejścia do budynku,
d) części podziemnych budynków,
e) portierni,
f) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
g) ustalenia lit a – e nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż rowów oznaczonych symbolem WR,
h) ustalenia lit a – e nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż rzeki Utraty – od terenu 1aWS (granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią), 1bWS,
i) ustalenia lit a – e nie dotyczą granicy strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy konturu lasu;

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 do parkowania** – 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 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;
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 budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
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 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej;
10) **szpalerach drzew do ochrony** – należy przez to rozumieć istniejące nasadzenia drzew wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii, wskazane do ochrony 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;
11) **strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – W.O.CH.K.** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody: na dzień uchwalenia planu rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870 z późn. zm.);
12) **usługach** – 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 (z ograniczeniem powierzchni sprzedaży wg ustaleń dla terenów), działalności biurowej, sportu i rekreacji, gastronomii, turystyki, hoteli, 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;

13) **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; w przypadku lokalizowania lokalu usługowego w budynku działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza lokalem, w którym jest prowadzona;

14) **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;

15) **zabudowie zbliźniaczonej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze lub garażowe usytuowane wzdłuż wspólnej granicy sąsiednich działek budowlanych.

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

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem
§5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
   2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym – oznaczone na rysunku planu symbolem **MNL**;
   3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-U**;
   4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
   5) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
   6) teren zieleni parkowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/MN/U**;
   7) tereny zieleni nieurządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
   8) tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
   9) tereny wód – rowów – oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;
   10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
   11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
   12) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.
2. Dla każdego z terenów oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym ustala się przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Ustala się, że: symbol literowy przeznaczenia terenu rozdzielony myślnikiem oznacza równorzędność albo wymienność każdej z funkcji ustalonej w ramach przeznaczenia terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
4. Ustala się, że: symbol literowy przeznaczenia terenu rozdzielony ukośnikiem oznacza funkcje ustalone w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

5. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: wód powierzchniowych WS, wód – rowów WR, dróg publicznych klasy lokalnej KDL oraz dróg publicznych klasy dojazdowej KDD.

§6.

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 terenów: wód – rowów WR, wspólne linie rozgraniczające i granice pasa drogowego dróg publicznych klasy lokalnej KDL oraz dróg publicznych klasy dojazdowej KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Określa się linie rozgraniczające terenów wód powierzchniowych WS jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
5. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

§7.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala 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 § 4 ust. 1 pkt 3 ustala się lokalizowanie nowych obiektów budowlanych z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   b) dopuszcza się cofnięcie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg lub od rowu,
   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 zabudowy gospodarczej i garaży ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
   e) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy działki drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu lub 4 m od granicy sięgacza;
2) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę z zachowaniem wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych planem;
3) jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, zbiorników bezodpływowych, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jak również hydrantów, dojść i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu;
4) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
   a) dopuszcza się realizacje ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,
   b) dopuszcza się ogrodzenia od granicy rowów WR w odległości nie mniejszej niż 3 m,
   c) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,

d) dopuszcza się ogrodzenia z metalu, drewna, kamienia, cegły,
e) za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z blachy,
f) ustala się: maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8 m od urządzonego poziomu terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe pomiędzy słupkami minimum 50% powierzchni przęsła (nie dotyczy ogrodzeń z wypełnieniem z drewna), cokół pełny maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu oraz umieszczanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych;

5) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:
a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: figurki, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki,
b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

6) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
a) lokalizacja na płaszczyźnie elewacji budynków, maksymalnie do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją nadziemną,
b) lokalizacja na konstrukcji wolnostojącej z zastrzeżeniem, iż w ramach takiej konstrukcji istnieje możliwość umieszczenia: jednego znaku bądź reklamy, jednej tablicy czy urządzenia reklamowego,
c) maksymalna jednostkowa powierzchnia informacyjna do 1,5 m^2,
d) łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej do 5 m^2,
e) zakaz stosowania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu;

7) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej, nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego, grafitowego oraz dachów spośród kolorów: 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, nieprzekraczających 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,
c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestora oraz przeszklenia elewacji budynku do 60% sumy powierzchni elewacji,
d) nakazuje się ujednolicenie (zharmonizowanie) kolorystyki pokryć dachów stromych budynków:
– zlokalizowanych na jednej nieruchomości,
– przylegających do siebie ścianami w zabudowie „zbliźniaczonej".

§8.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w oznaczonej na rysunku planu strefie zwykłej W.O.CH.K., o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 11, w której znajdują się tereny 2R, 3MN-U, ZP/MN/U, 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 1aWS, 1bWS, 9WR, 11WR, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
2) oznacza się, ustanowione zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody, 4 drzewa pomniki przyrody (dwa wiązy szypułkowe, jesion wyniosły i lipa drobnolistna), wokół których określa się 15 m strefę ochronną; w strefie ochronnej wokół drzew pomników przyrody obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
3) oznacza się szpalery drzew oraz pojedyncze drzewa do ochrony, zakazując ich usuwania, za wyjątkiem czynności wynikających z przepisów odrębnych;

4) w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wszelka działalność usługowa 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;
5) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do 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 oraz obiektów ochrony przeciwpowodziowej;
6) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem: terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD, dróg wewnętrznych, urządzeń wodno-kanalizacyjnych i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej, a także w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji towarzyszących lub dopuszczalnych;
7) 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;
8) ustala się zasadę objęcia docelowo, obszaru planu 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;
9) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód;
10) wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia;
11) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji od dróg KDL i KDD pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
12) 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;
13) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej;
14) zakazuje się zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
15) ustala się zachowanie i ochronę kapliczek przydrożnych oznaczonych na rysunku planu.

§9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) podlega ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczony na rysunku zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków pod numerem C-108 (dotyczy terenów 2R i 1Z);
2) ustala się ochronę zabytków archeologicznych:
   a) nr ew. AZP 57-61/13 (dotyczy terenów 2R i 1Z), AZP 57-61/19 (dotyczy terenu 1R), AZP 57-61/21 (dotyczy terenów 12MN i 4KDW), AZP 57-61/22 (dotyczy terenów 12MN, 15MN i 5cKDW), w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
   b) na terenach położonych w granicach ww. strefy obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
3) ustala się ochronę terenu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków (park podworski, dotyczy terenu ZP/MN/U) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu. Na trenach położonych w granicach strefy ustala się:
   a) zachowanie i utrzymanie oraz uczytelnienie oryginalnej, historycznej struktury przestrzennej,
   b) zapewnienie ochrony komponentów krajobrazu kulturowego,
   c) dopuszczenie nowych obiektów i współczesnych elementów zagospodarowania na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
   d) oznacza się na rysunku planu oś widokową – nakazuje się zachowanie powiązań widokowych wzdłuż wyznaczonej osi poprzez zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających tę oś, w szczególności zieleni oraz obiektów małej architektury wyższych niż 1 m, oraz ogrodzeń pełnych.

§10.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1) oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala się warunki ich ochrony:
   a) dopuszczenie zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
   b) nakaz zachowania wydzielonych rowów otwartych, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach ustalonych na rysunku planu i w stanie zapewniającym swobodny spływ wód, z wyjątkiem sytuacji związanej z koniecznością realizacji urządzeń wodnych, lub infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
   c) nakaz likwidacji lub skanalizowania rowów melioracyjnych zgodnie z rysunkiem planu,
   d) odsunięcie zabudowy oraz ogrodzeń od granicy terenów WR (otwartych rowów melioracyjnych) na odległość nie mniejszą niż 3 m dla wyznaczenia pasów terenu niezbędnego dla wykonywania prac konserwacyjnych;
2) wyznacza się na rysunku planu granice pasa technologicznego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV (strefa potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 25 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 220 kV i w odległości 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
   c) dopuszcza się po trasie istniejącej linii 220 kV, budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej. Dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych odbudowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejącej linii, inne rozmieszczenie słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczas miejscach bez naruszania ustalonego pasa technologicznego;
3) wyznacza się na rysunku planu granice pasa technologicznego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV po 5 m od jej osi; w pasie technologicznym wymagane jest

zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych:
   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 15 kV i w pasie technologicznym linii;
4) określa się pas technologiczny skablowanej linii elektroenergetycznej 15 kV, po 1 m na stronę licząc od skrajnego przewodu; w pasie technologicznym skablowanej linii 15 kV, 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;
6) wyznacza się na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu: nakazuje się ich prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg lub na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
7) w obszarze planu wskazuje się ustalone na podstawie przepisów odrębnych:
   a) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
   b) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
   c) granice i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
   d) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w lit. a i b ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej oraz innego zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią,
   e) w granicach obszarów, zapisanych w lit. a, b i c zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w celu przepuszczenia wód wezbraniowych rzeki Utraty, z wyjątkiem działań związanych z ochroną przed powodzią oraz z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią;
8) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50 m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa budowlanego.

§11.

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 sieć 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 w granicach dróg wewnętrznych), poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obszarze miasta, 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 oraz likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
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,
10) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 15 m.

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 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 studni 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. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych lub z sieci wodociągowej;
   2) odprowadzanie ścieków bytowych:
      a) odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru planu przy pomocy sieci sanitarnej 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) obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych ścieków nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej,
      c) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu lub przydomowe oczyszczalnie ścieków realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
      a) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, a w szczególności: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno - infiltracyjne, rowy odwadniające, drenaż, deszczowe studnie chłonne, zbiorniki retencyjne lub inne formy zagospodarowania 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 i przeciwpożarowych, w tym do podlewania,

b) nakaz utwardzenia i skanalizowanie terenów parkingów 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,
c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dróg oraz terenów usługowych do sieci kanalizacji deszczowej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 0,20 m,
d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wymaga kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych;

4) zasilanie w energię elektryczną:
a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej NN i SN, w tym kablowej linii elektroenergetycznej 15 kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi oraz z istniejących poza obszarem planu lub projektowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wnętrzowych, wolno stojących lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu,
b) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz dopuszczenie realizacji mikroinstalacji o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,
c) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru), a w szczególności urządzeń kogeneracji,
d) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg/ulic albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi,
e) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy elektroenergetycznej sieci napowietrznej SN-15 kV kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem odtworzenia układu połączeń wyłącznie liniami skablowanymi,
f) przesunięcie lub skablowanie oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV w okresie nie dłuższym niż 15 lat – w przypadku zmiany przebiegu linii nakaz ich prowadzenia w liniach rozgraniczających dróg lub w terenie w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu,
g) 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) 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 dla celów bytowych i gospodarczych;

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 lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska,

b) wykluczenie stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru oraz biogazowni,
c) dopuszczenie obsługi 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) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
b) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę.
c) zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów na całym obszarze planu;

9) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru; dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

§12.

1. W zakresie 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 lokalnych KDL i dojazdowych KDD;
2) ustala się zasady budowy systemów komunikacji poprzez określenie zgodnie z rysunkiem planu:
a) linii rozgraniczających (granic pasa drogowego) 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) ustala się obsługę komunikacyjną od strony dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) nakazuje się uwzględnianie potrzeb osób z niepełnosprawnościami w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
5) w liniach rozgraniczających dróg (tożsamych z granicami pasa drogowego) 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;
6) wyznacza się na rysunku planu korytarze i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW dla funkcji komunikacji kołowej, lokowania sieci infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych;
7) dopuszcza się dostęp do działek lub terenów poprzez inne tereny lub drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 8 m lub sięgacze;
8) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący, odpowiednio: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg, które mają szerokość równą lub większą niż 10 m oraz komunikację pieszą niewydzieloną w drogach wewnętrznych;
9) ustala się wprowadzenie dróg rowerowych w korytarzu drogi 3KDL oraz dopuszcza się wprowadzanie dróg rowerowych w korytarzu drogi 2KDL;

10) dopuszcza się obsługę publicznym transportem autobusowym w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego) drogi KDL i KDD;
11) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad realizacji 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 (granicach pasa drogowego) dróg publicznych o minimalnej szerokości 12 m oraz w granicach dróg wewnętrznych pod warunkiem zapewnienia miejsca dla ruchu pieszego;
   3) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów, parkingów wymaga zapewnienia rozwiązań technicznych dla poruszania się osób ze szczególnymi niepełnosprawnościami (w tym z dysfunkcją wzroku);
   4) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
      a) zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
      b) usługi handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
      c) gastronomia – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumenckie,
      d) pozostałe usługi – 2 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
      e) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
      f) 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:
         - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
         - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
         - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
         - 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§13.

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§14.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9aMN, 9bMN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**
   a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
   b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
   c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
   b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
   c) z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 12, kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   d) na terenie 3MN (działka ew. nr 32/2) oznacza się kapliczkę przydrożną do ochrony i zachowania z dopuszczeniem przesunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
   a) na terenie 12MN zabytek archeologiczny nr AZP 57-61/21 i AZP 57-61/22,
   b) na terenie 15MN zabytek archeologiczny AZP 57-61/22,
   c) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego, o którym mowa w lit a i b obowiązują ustalenia § 9 pkt 2;
   d) dopuszczenie przesunięcia kapliczki na teren 16MN;

4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   a) na działce budowlanej, w zakresie zabudowy mieszkaniowej, ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego, garaże i budynki gospodarcze,
   b) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
      - wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni ustalonej w lit. m,
      - wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi ustalone w lit. g,
   c) realizację usług dopuszcza się 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,
   d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
   e) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
   f) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio: 6 m od linii rozgraniczających dróg 1KDD, 4KDD,
   g) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
      - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
      - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
      - maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
      - maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, w tym: 10 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 6,5 m dla budynków gospodarczych, garaży,
   h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
   i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
   j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 6,
   k) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 7,
   l) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 20° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12° dla budynków gospodarczych i garażowych,

m) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m^2 z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu,
n) 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,
o) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej 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 terenu MN wydzielonego w planie liniami rozgraniczającymi;
p) dla obiektów infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m^2,
q) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 ust. 2;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** z uwzględnieniem ustaleń § 13:
a) ustala się minimalną powierzchnię działki na 2000 m^2,
b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m,
c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°,
d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia według § 10 pkt 1,
b) na terenach 6MN, 8MN, 9aMN, 10MN, 11MN, określa się granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej – 220kV ustalenia według § 10 pkt 2,
c) na terenach 10MN, 11MN, 12MN określa się granice pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 3, 4 i 5,
d) na terenach 13MN, 16MN, 20MN, wyznacza się napowietrzną linię elektroenergetyczną 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu, ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 6,
e) w terenach 6MN, 7MN i 8MN strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu – ustalenia według § 10 pkt 9;

7) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**: odpowiednio zgodnie z § 11;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** z uwzględnieniem ustaleń §12:
obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5aKDW, 5bKDW, 5cKDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW;

9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, w szczególności dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z prawem do rozbudowy, przebudowy i remontów,
b) do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, ustalenia według § 10 pkt 3, 4 i 5;

10) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§15.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNL i 2MNL,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**
   a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca na działkach z gruntem leśnym,
   b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
   c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
   b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
   c) z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 12 kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   a) na działce budowlanej, w zakresie zabudowy mieszkaniowej, ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego, garaże i budynki gospodarcze,
   b) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
      - wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni ustalonej w lit. m,
      - wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi ustalone w lit. g.
   c) realizację usług dopuszcza się 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,
   d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
   e) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
   f) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
   g) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
      - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
      - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
      - maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
      - maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, w tym: 10 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 6,5 m dla budynków gospodarczych, garaży,
   h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
   i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
   j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 6,

k) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 7,
l) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 20° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12° dla budynków gospodarczych i garażowych,
m) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m^2 z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu,
n) 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,
o) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej 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 terenu MNL wydzielonego w planie liniami rozgraniczającymi,
p) dla obiektów infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m^2,
q) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 ust. 2;

4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** z uwzględnieniem ustaleń § 13:
   a) ustala się minimalną powierzchnię działki na 2000 m^2,
   b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m,
   c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°,
   d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   dla terenów zdrenowanych – ustalenia według § 10 pkt 1;

6) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**, odpowiednio zgodnie z § 11;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** z uwzględnieniem §12: obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: 1KDD i 4KDD;

8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, w szczególności dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z prawem do rozbudowy, przebudowy i remontów;

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 10%.

§16.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**
   a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i usługi,

b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
c) tereny 3MN-U w części w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1,
d) na terenie 4MN-U oznacza się kapliczkę przydrożną do ochrony i zachowania miejsca sytuowania,
e) z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 12 kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
a) na działce budowlanej, w zakresie zabudowy mieszkaniowej, ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego, garaże i budynki gospodarcze,
b) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
- wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni ustalonej w lit. n,
- wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi ustalone w lit. h,
c) na działce budowlanej dopuszcza się realizację usług w formie budynków wolno stojących z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi lub bez wbudowanych lokali mieszkalnych, 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,
d) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m^2 w oddzielnych budynkach,
e) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
g) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
h) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, w tym: 10 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 10 m dla usług w oddzielnych budynkach, 6,5 m dla budynków gospodarczych, garaży,
i) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
j) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
k) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 6,
l) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 7,
m) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 20° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12° dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych,

n) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m^2 z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu,
o) 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,
p) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej 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 terenu MN-U wydzielonego w planie liniami rozgraniczającymi,
q) dla obiektów infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m^2,
r) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 ust. 2;

4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** z uwzględnieniem ustaleń § 13:
a) ustala się minimalną powierzchnię działki na 2000 m^2,
b) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m,
c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia według § 10 pkt 1,
b) na terenie 4 MN-U, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – ustalenia według § 10 pkt 7,
c) zakazuje się realizacji usług z zakresu baz transportowych oraz technicznego zaplecza motoryzacji, w tym warsztatów samochodowych oraz stacji paliw;

6) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**, odpowiednio zgodnie z § 11;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** z uwzględnieniem ustaleń §12:
obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: 3KDL i 4KDD;

8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, w szczególności dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z prawem do rozbudowy, przebudowy i remontów;

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%.

§17.

Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych w rozumieniu przepisów odrębnych;
b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze i urządzenia służące bezpośrednio do produkcji rolniczej oraz inne obiekty i elementy zagospodarowania działek budowlanych niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania, zieleń urządzona,
c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna istniejąca lub dla potrzeb rolnictwa, drogi dojazdowe, usługi agroturystyki;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
c) na terenie 6RM w części strefa ochronna pomnika przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
d) z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 12 kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy zagrodowej;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
a) na działce budowlanej, w zakresie zabudowy mieszkaniowej, ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, garaże i budynki gospodarcze,
b) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
- wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni ustalonej w lit. l,
- wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi ustalone w lit. f,
c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
d) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, w tym: 10 m dla budynków mieszkalnych, 10 m dla budynków gospodarczych, garaży,
g) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
h) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
i) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia § 7 pkt 6,
j) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 7,
k) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 12° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12° dla budynków gospodarczych i garażowych,
l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu,
m) 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,

n) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej 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 terenu RM wydzielonego w planie liniami rozgraniczającymi,
dla obiektów infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m^2,

o) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 ust. 2;

4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia według § 10 pkt 1,
   b) na terenie 5RM oznacza się pojedyncze drzewa do zachowania – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 3,
   c) na terenie 1RM określa się granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej – 220kV ustalenia według § 10 pkt 2,
   d) na terenie 1RM, określa się granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 3, 4 i 5,
   e) na terenie 5RM wyznacza się napowietrzną linię elektroenergetyczną 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu, ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 6;

5) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**, odpowiednio zgodnie z § 11;

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** z uwzględnieniem ustaleń §12:
   obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg: 1KDL, 2KDL, 3KDL poprzez teren 16MN, 6KDW, 10KDW;

7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
   a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,
   b) do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej, na terenie 5RM, napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, ustalenia według § 10 pkt 3, 4 i 5;

8) **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 10%.

§18.

Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R, 2R, 3R, 4R, 5R,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**
   a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
   b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze i urządzenia służące bezpośrednio do produkcji rolniczej,
   c) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa, infrastruktura techniczna istniejąca lub dla potrzeb rolnictwa, drogi dojazdowe, usługi agroturystyki;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
c) teren 2R w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1,
d) z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 12 kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy zagrodowej;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
a) na terenie 2R zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków C-108, obowiązują ustalenia § 9 pkt 1,
b) na terenie: 1R zabytek archeologiczny nr AZP 57-61/19,
c) na terenie: 2R zabytek archeologiczny nr AZP 57-61/13,
d) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego, o którym mowa w lit. b i c obowiązują ustalenia § 9 pkt 2;

4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
a) dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej: lokalizację obiektów budowlanych wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
c) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, w tym: 10 m dla budynków mieszkalnych, 12 m dla budynków gospodarczych, garaży,
e) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
f) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
g) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni informacyjnej do 2 m^2,
h) kolorystyka elewacji budynków i dachów – odpowiednio według § 7 pkt 7,
i) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 20° do 42° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12^0 dla budynków gospodarczych i garażowych
j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
k) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 ust. 2;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia według § 10 pkt 1,
b) na terenie 2R, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – ustalenia według § 10 pkt 7;

6) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną,** odpowiednio zgodnie z § 11;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** z uwzględnieniem ustaleń §12:
obsługa komunikacyjna z dróg: 2KDL, 3KDL przez tereny 16MN, 2RM, 3RM dla obsługi terenu 1R oraz przez tereny 17MN, 4RM, 1MN-U, 19MN dla obsługi terenu 2R, z dróg 5aKDW, 5bKDW, 7KDW, 10 KDW;

8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

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 0%.

§19.

Dla terenu zieleni parkowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/MN/U,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**
   a) przeznaczenie podstawowe: zieleń zabytkowego parku podworskiego,
   b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze i garażowe
   c) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi z zakresu kultury, wypoczynku, rekreacji, gastronomii, drogi wewnętrzne;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
   b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
   c) oznacza się granicę strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1,
   d) oznacza się drzewa (dwa jesiony szypułkowe i jesion wyniosły nr wpisu 848) ustanowione jako pomnik przyrody wraz ze strefą ochronną – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
   e) oznacza się pojedyncze drzewa do zachowania – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 3,
   f) z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 12 kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu mieszkaniowo - usługowego;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
   teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – teren ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 9 pkt 3;

4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   a) na działce budowlanej w strefach zabudowy wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w zakresie zabudowy mieszkaniowej, ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego, garaże i budynki gospodarcze,
   b) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
      - wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni ustalonej w lit. j,
      - wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi ustalone w lit. e,
   c) na działce budowlanej dopuszcza się realizację usług w formie budynków wolno stojących, 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,
   d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,

e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
   - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
   - minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
   - maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
   - maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
f) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,
g) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
h) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni informacyjnej do 1 m^2, o łącznej powierzchni dla działki budowalnej nie większej niż 3 m^2,
i) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 12° do 42° dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12^0 dla budynków gospodarczych i garażowych
j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2 z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu,
k) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 ust. 2;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** z uwzględnieniem ustaleń § 13:
   a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 3000 m^2,
   b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m,
   c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
   d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

6) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**, odpowiednio zgodnie z § 11;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** z uwzględnieniem ustaleń §12:
   obsługa komunikacyjna z drogi 3KDL;

8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

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%.

§20.

Dla terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**
   a) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona - łąki, pastwiska,
   b) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki i cieki wodne,
   c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna istniejąca lub dla potrzeb rolnictwa, drogi dojazdowe, obiekty związane z niezbędną ochroną przeciwpowodziową;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,

b) tereny Z w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1,
c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 95% powierzchni działki budowlanej,
d) maksymalna wysokość zabudowy: 3 m,
e) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
f) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
a) na terenie 1Z zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków C-108, obowiązują ustalenia § 9 pkt 1,
b) na terenie: 1Z zabytek archeologiczny nr AZP 57-61/13,
c) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytku archeologicznego, o którym mowa w lit. b obowiązują ustalenia § 9 pkt 2;

4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – ustalenia według § 10 pkt 7;

5) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**, odpowiednio zgodnie z § 11;

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** z uwzględnieniem ustaleń §12:
obsługa komunikacyjna z drogi 3KDL przez tereny przyległe do tej drogi oraz z dróg poza obszarem planu;

7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

8) **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.

Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1aWS, 1bWS,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**
a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – teren rzeki Utraty, z zielenią stanowiącą obudowę biologiczną,
b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, mosty drogowe, mostki – przejścia, infrastruktura techniczna, obiekty związane z niezbędną ochroną przeciwpowodziową;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
b) tereny 1aWS i 1bWS położone w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1,
c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni działki budowlanej,
d) maksymalna wysokość zabudowy: 3 m,
e) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń, obiektów małej architektury oraz tablic i urządzeń reklamowych,

f) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych oraz oczyszczonych ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
tereny w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – ustalenia według § 10 pkt 7;

4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**, odpowiednio zgodnie z § 11;

5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń §12:
obsługa komunikacyjna z drogi 3KDL (przez przylegle do drogi 3KDL tereny),

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

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%.

§22.

Dla terenów wód – rowów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WR, 2WR, 3WR, 4WR, 5WR, 6WR, 7aWR, 7bWR, 8WR, 9WR, 10WR, 11WR,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**
   a) przeznaczenie podstawowe: wody – rowy odwadniające z zielenią stanowiącą obudowę biologiczną;
   b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, mostki – przejścia, infrastruktura techniczna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
   b) rowy 9WR i 11WR w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1,
   c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni działki budowlanej,
   d) maksymalna wysokość zabudowy: 3 m,
   e) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń, obiektów małej architektury oraz tablic i urządzeń reklamowych;

2) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   a) obwiązują ustalenia według § 10 ust. 1;
   b) tereny 9WR i 11WR w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – ustalenia według § 10 pkt 7;

3) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**, odpowiednio zgodnie z § 11;

4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** z uwzględnieniem ustaleń §12:

obsługa komunikacyjna odpowiednio: z dróg: 1KDL, 2KDL, 3KDL i 5bKDW przez tereny przyległe do tych dróg oraz z dróg 1KDD, 2KDD, 3KDW, 8KDW oraz z dróg poza obszarem planu,

5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

6) **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%.

§23.

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL, 2KDL i 3KDL,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**
   a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa, drogi publiczne klasy lokalnej,
   b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
   c) przeznaczenie dopuszczalne: pasy pieszo – rowerowe, rowy odwadniające, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
   b) w linii rozgraniczającej drogi 3KDL:
      - oznacza się drzewo (lipa drobnolistna nr rej. 847) ustanowione jako pomnik przyrody oraz strefę ochronną wokół drzewa pomnika przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 2,
      - oznacza się strefę ochronną wokół drzewa pomnika przyrody na terenie ZP/MN/U,
   c) w drogach 2KDL i 3KDL oznacza się szpalery drzew do zachowania – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 3,
   d) w narożniku drogi 3KDL – kapliczka do ochrony; dopuszczenie przesunięcia na teren 16MN,
   e) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
      - dla drogi 1KDL ustala się wschodnią linię rozgraniczającą i 4 m pasa terenu w obszarze planu,
      - dla drogi 2KDL 12 m,
      - dla drogi 3KDL 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
   f) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
   g) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
   h) dopuszcza się realizacje ogrodzeń w liniach rozgraniczających drogi odpowiednio według § 7 pkt 4,
   i) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
   j) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych wewnątrz terenu drogi,
   k) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
   l) ustala się realizację drogi rowerowej w drodze 3KDL, dopuszcza się realizację drogi rowerowej w drodze 2KDL,
   m) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
b) dla terenów zdrenowanych – ustalenia według § 10 pkt 1;
c) na drodze 1KDL określa się granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej – 220kV ustalenia według § 10 pkt 2,
d) na drodze 2KDL określa się granice pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 3, 4 i 5,
e) na drodze 2KDL wyznacza się napowietrzną linię elektroenergetyczną 15kV do skablowania lub zmiany przebiegu, ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 6;

4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**, odpowiednio zgodnie z § 11;

5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

6) **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%.

§24.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**
   a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa, drogi publiczne klasy dojazdowej,
   b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
   c) przeznaczenie dopuszczalne: pasy pieszo – rowerowe, rowy odwadniające, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
      - dla drogi 1KDD 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
      - dla drogi 2KDD od 7 m do 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
      - dla drogi 3KDD na odcinku ustala się zachodnią linię rozgraniczającą i 3,5 m pasa terenu w obszarze planu oraz dalej 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
      - dla drogi 4KDD na odcinku ustala się zachodnią linię rozgraniczającą i 7 m pasa terenu w obszarze planu oraz dalej 10 m,
   c) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
   d) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) dopuszcza się realizacje ogrodzeń w liniach rozgraniczających drogi odpowiednio według § 7 pkt 4,
   f) dla obiektów małej architektury obowiązują ustalenia § 7 pkt 5,
   g) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych wewnątrz terenu drogi,
   h) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
   i) dopuszcza się miejsca do parkowania,
   j) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
   b) dla terenów zdrenowanych – ustalenia według § 10 pkt 1,
   c) na drodze 2KDD, 3KDD i 4KDD określa się granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej – 220kV ustalenia według § 10 pkt 2,
   d) na drodze 2KDD, 4KDD określa się granice pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 3, 4 i 5;

4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**, odpowiednio zgodnie z § 11;

5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

6) **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%.

§25.

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5aKDW, 5bKDW, 5cKDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**
   a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
   b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, rowy odwadniające,
   c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
      - dla drogi 1KDW od 8 m do 12,5 m z placem do zawracania,
      - dla drogi 2KDW od 8 m do 12,5 m z placem do zawracania, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
      - dla drogi 3KDW od 6,5 m do 10,5 m z placem do zawracania,
      - dla drogi 4KDW od 8 m do 12,5 m z placami do zawracania i z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
      - dla drogi 5aKDW od 4 m do 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
      - dla drogi 5bKDW od 4 m do 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
      - dla drogi 5cKDW 8 m z poszerzeniami rejonie skrzyżowania,
      - dla drogi 6KDW 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
      - dla drogi 7KDW od 4 m do 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
      - dla drogi 8KDW 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
      - dla drogi 9KDW 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
      - dla drogi 10KDW od 5,5 m do 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
   c) minimalna szerokość pasa ruchu – 2 m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
   d) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
   e) dopuszcza się realizacje ogrodzeń w liniach rozgraniczających drogi odpowiednio według § 7 pkt 4,

f) ustala się zakaz realizacji obiektów małej architektury oraz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych wewnątrz terenu drogi,
g) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
h) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
a) na terenie: 4KDW zabytek archeologiczny nr AZP 57-61/21,
b) na terenie: 5cKDW zabytek archeologiczny nr AZP 57-61/22,
c) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w lit a i b obowiązują ustalenia § 9 pkt 2;

4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
b) dla terenów zdrenowanych – ustalenia według § 10 pkt 1;

5) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**, odpowiednio zgodnie z § 11;

6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

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 przejściowe i końcowe

§26.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§27.

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

Przewodniczący Rady
Tomasz Wiśniewski

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla wsi Cholewy- etap I został sporządzony na podstawie Uchwały Nr VIII/59/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla wsi Cholewy, zmienionej uchwałą Nr XXI/196/20 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VIII/59/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla wsi Cholewy.

Projektem planu objęty był obszar wsi Cholewy w jej granicach ewidencyjnych. Obszar planu uchwałą nr XXI/196/2020 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 czerwca 2020 r. został podzielony na dwa etapy. Przedmiotem planu przedkładanego jest część wsi Cholewy- etap I

Obszar planu Etap I zlokalizowany jest w części wsi Cholewy, która znajduje się w północno-zachodniej części gminy Błonie. Obszar planu Etap I graniczy z gminą Teresin, Leszno oraz wsiami Nowy Łuszczewek i Bieniewo-Parcela położonymi w Gminie Błonie. Granice przebiegają wzdłuż drogi, terenów rolnych i łąkowych oraz wzdłuż rzeki Utraty.

Celem sporządzanego planu jest wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową, a także wydzielenie terenów rolnych, terenów zieleni oraz układu hydrograficznego. O decyzji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego terenu zadecydowała konieczność zabezpieczenia terenów umożliwiających dalszy ich rozwój zgodnie z aktualnymi potrzebami.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie uchwalonego uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r.

Obszar objęty planem położony jest na wielofunkcyjnych terenach oznaczonych w Studium jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (MNU), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa (MRU), zabudowa zagrodowa (RM), zieleń urządzona – parkowa (Z), tereny zieleni w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Z/ZZ), tereny rolnicze (R).

Teren opracowania leży w zasięgu sieci zbiorowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki odprowadzane są do szczelnych zbiorników indywidualnych, skąd wywożone są do oczyszczalni poza obszarem planu lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Zaopatrzenie w gaz i ciepło rozwiązywane jest indywidualnie. W granicach opracowania występuje mozaika gleb klas od III do klas VI. Dominują gleby klasy IV i V, które miejscami uzupełniane są kompleksami gleb klasy III. W związku z tym konieczne było uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, którą uzyskano na podstawie Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 24 kwietnia 2018 r., znak GZ.tr.602.437.2017. Brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wszystkie wnioskowane tereny był przyczyną wyłączenia tych fragmentów bez zgody z Etapu I planu.

W północnej części obszaru znajdują się również dwa kompleksy leśne o łącznej powierzchni niespełna 1,5 ha. Jeden z kompleksów stanowi las mieszany świeży, zaś drugi bór mieszany świeży. W obydwu gatunek dominujący stanowi brzoza. W związku z tym konieczne

było uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nieleśne, na które uzyskano na podstawie Decyzji Nr 66/2019 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2019 r.

Na analizowanym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Tym samym ewentualne zainwestowanie na tym obszarze mogłoby następować na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych (decyzja o warunkach zabudowy lub o lokalizacji inwestycji celu publicznego).

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w tym:

1) z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury. Sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury;

2) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3) z wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Projektem planu Etap I objęty jest fragment obszaru wsi Cholewy. Obszar planu został podzielony na dwa etapy. W granicach opracowania występuje mozaika gleb klas od III do klas VI. Dominują gleby klasy IV i V, które miejscami uzupełniane są kompleksami gleb klasy III. W związku z tym konieczne było uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, na które uzyskano na podstawie Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 24 kwietnia 2018 r., znak GZ.tr.602.437.2017. W północnej części obszaru znajdują się również dwa kompleksy leśne o łącznej powierzchni niespełna 1,5 ha. Jeden z kompleksów stanowi las mieszany świeży, zaś drugi bór mieszany świeży. W obydwu gatunek dominujący stanowi brzoza. W związku z tym konieczne było uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nieleśne, na które uzyskano na podstawie Decyzji Nr 66/2019 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2019 r. W obszarze objętym planem znajdują się cztery drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody. Trzy z nich – dwa wiązy szypułkowe oraz jesion wyniosły – znajdują się na terenie zabytkowego parku podworskiego (nr rej 848). Jedno drzewo – lipa drobnolistna – znajduje się w pasie zadrzewień przydrożnych wzdłuż drogi gminnej Cholewy-Nowy Łuszczewek (nr rej 847). Południowy fragment obszaru objętego opracowaniem – pas terenu o zmiennej szerokości wzdłuż koryta rzeki Utraty, objęty jest ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK). W południowej części planu wyznaczone zostały: obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat (1%), obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 10 lat (10%) oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat (0,2%). Dla tych terenów (wody 1% i

10%) wprowadzono zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w celu przepuszczenia wód wezbraniowych rzeki Utraty, z wyjątkiem działań związanych z ochroną przed powodzią oraz z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią. W planie nie występują inne obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Ciąg rzeki Utraty stanowi podstawę ciągu przyrodniczego o znaczeniu regionalny. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania;

4) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania znajdują się cztery zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerami AZP 57-61/13, AZP 57-61/19, AZP 57-61/21 – wyznaczone jako strefa ochrony konserwatorskiej oraz AZP 57-61/22 oraz zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków pod numerem C-108 (część stanowiska AZP 57-61/13), a także teren ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków (park podworski) również w formie strefy ochrony konserwatorskiej. W planie ustala się warunki postępowania przy realizacji inwestycji w obszarze stanowisk. Realizacja ustaleń planu będzie wiązała się z potencjalnym oddziaływaniem na zabytki. Na terenie objętym projektem planu nie występują inne obiekty o szczególnych wartościach kulturowych, objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

5) z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie nakazu realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową i określenie ich minimalnej liczby oraz nakazu stosowania;

6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż analizowany projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w strukturze wykorzystania tego terenu w porównaniu do stanu istniejącego;

7) z uwzględnieniem prawa własności – sporządzony plan nie narusza w sposób nieuzasadniony i nadmierny praw właścicieli gruntów – gruntów prywatnych;

8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obiekty ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa zgodnie z odrębnymi przepisami. Określone w planie ustalenia zostały pozytywnie uzgodnione przez stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa infrastruktury technicznej i dróg;

10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb w tym zakresie;

11) z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Błonie;

12) z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektem planu objęta jest część obszaru wsi Cholewy Etap I. Pierwotny obszar planu został podzielony na dwa etapy. Jest to teren częściowo zainwestowany z przeważającymi terenami rolnymi, w tym terenami klasy III dla, których uzyskano odpowiednio zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Celem sporządzanego planu jest określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z zgodnie z aktualnym i perspektywicznym zainwestowaniem gruntów.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analiz dotyczących aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie" przyjętych uchwałą Nr LIII/428/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 15 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu będzie miało pozytywny wpływ na budżet gminy. Należy pamiętać, iż w obliczeniach do prognozy finansowej, nie uwzględniono ewentualnego wzrostu wpływów od nieruchomości, które na chwilę obecną są zainwestowane, a których przeznaczenie lub wskaźniki nie uległy zmianie.

Odpowiednio do zakresu planu również została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko uchwalenia planu miejscowego. Prognoza została sporządzona zgodnie z wymaganiami ustaw, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych i była poddana opiniowaniu i uzgadnianiu łącznie z planem miejscowym.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247).

Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego.

Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19 października 2020 r. do 20 listopada 2020 r. w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do 14 grudnia 2020 r. trzy osoby fizyczne, złożyły łącznie dziesięć uwag. Wszystkie zostały odrzucone przez Burmistrza. Jedna osoba fizyczna złożyła uwagę, która nie dotyczyła etapu I. Dyskusja publiczna odbyła się 16 listopada 2020 r.

W związku z powyższym zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag. Informacje w sprawie uwag zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla wsi Cholewy-etap I spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Błoniu do uchwalenia oraz będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni zagwarantowano poprzez:

1) ukształtowanie struktury przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, czyli w obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazowe, sieci i urządzenia telekomunikacyjne oraz możliwy rozwój sieci kanalizacji sanitarnej adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Uwzględniając aspekty środowiskowe, ustalenia planu nie zakłócą ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Błonie.

Miejscowy plan niewątpliwie uporządkuje przestrzeń poprzez ustalenie zasad ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zasad obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

BURMISTRZ

mgr Zenon Reszka