sierpień 2021 projekt

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Błonie – Radonice 4 – Obszar 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 zm. poz.1378: zm. z 2021r. poz. 1038), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 zm. z 2021 r. poz. 784, 922), w związku z uchwałą Nr XXXVI/301/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 12 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Błonie – Radonice 4 oraz uchwałą Nr XI/129/19 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 9 września 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVI/301/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 12 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Błonie – Radonice 4, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie uchwalonego uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu dnia 29 września 2011 r. Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu
§ 1.

1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Błonie - Radonice 4 – Obszar 1, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.
2. Granice obszaru planu obejmują działki ewidencyjne nr 148 i 150 położone we wsi Radonice.
3. Granice planu objętego ustaleniami planu, o którym mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

1) rysunek planu w skali 1 : 1 000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
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 planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie

odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   4) projektowany szpaler drzew;
   5) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do likwidacji, przesunięcia i skablowania;
   6) rejon lokalizacji przesuniętej i skablowanej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
   7) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
   8) kapliczka przydrożna;
   9) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   10) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu tereny zdrenowane jako elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych,
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. W planie określa się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz dziedzictwa kulturowego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
   4) zasady kształtowania krajobrazu;
   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) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
   7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
   8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:
   1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
   2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   3) granic i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.
3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **dojeździe** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych lub obiektów;
   2) **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;
   3) **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;
   4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, tymczasowych obiektów budowlanych oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
      a) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
      b) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 3,5 m, elementów wejścia do budynku,
      c) portierni,
      d) infrastruktury technicznej, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m^2, miejsc do parkowania i dojazdów;
   5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
   6) **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 funkcją podstawową budynku lub jego części;
   7) **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 może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

8) **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 może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
9) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
10) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej. Sięgacz jest frontem działki;
11) **usługach**– należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu (do 400 m^2 powierzchni sprzedaży), działalności biurowej, gastronomii, turystyki, hotelowe, banki, usługi rzemieślnicze, stacje paliw, naprawy samochodów i motocykli, transport, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
12) **usługach i produkcji** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub lokale użytkowe do prowadzenia działalności, niezaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującej przekraczania standardów, jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową lub produkcyjną posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej powodować przekraczanie standardów, jakości środowiska oraz zanieczyszczenia; rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji;
13) **szpalerach drzew** – należy przez to rozumieć nasadzenia drzew wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii, w odstępach zapewniających wytworzenie zwartej ściany zieleni przez korony drzew, z uwzględnieniem realizacji obiektów i urządzeń obsługi komunikacji publicznej, oświetlenia ulic i elementów infrastruktury podziemnej. Użyte na rysunku planu oznaczenie graficzne ma znaczenie symboliczne i nie jest tożsame z lokalizacją drzew. Dopuszcza się zmianę położenia linii nasadzeń w stosunku do wyznaczonej na rysunku planu poprzez jej równoległe przesunięcie maksymalnie o 2,0 m w przypadku jej kolizji z adaptowanymi przewodami istniejącej sieci infrastruktury technicznej;
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.

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

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem
§ 6.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu:
   1) teren usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
   2) tereny publicznych dróg klasy lokalnej–oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**.
2. Ustala się, że tereny **KDL** są przeznaczone dla realizacji inwestycji celu publicznego.

§7.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.
3. Określa się wspólne linie rozgraniczające terenu UP i granicy pasa drogowego dróg publicznych klasy lokalnej 1KDL (odcinki 1aKDL, 1bKDL) i 2KDL jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
4. Ustala się, że miejscami publicznymi są tereny dróg: 1KDL (odcinki 1aKDL, 1bKDL) oraz 2KDL.

Ustalenia szczegółowe

§ 8.

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem **UP.**

2. Dla terenu UP, ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy, magazyny;
   2) **przeznaczenie towarzyszące**: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, kioski, portiernie, obiekty i urządzenia ochrony przeciwpożarowej oraz infrastruktura techniczna- zbiorniki retencyjne, miejsca do parkowania;
   3) **przeznaczenie dopuszczalne**: dojazdy, stacja paliw.

3. **W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego:**
   1) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
   2) wzdłuż zachodniej granicy terenu UP, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się rejon realizacji szpaleru drzew; użyte oznaczenie graficzne ma znaczenie symboliczne i nie jest tożsame z lokalizacją drzew;
   3) ustala się harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu;
   4) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów dla osób z niepełnosprawnościami;
   5) w odniesieniu do oznaczonego na rysunku planu obiektu dziedzictwa kulturowego – kapliczki, nie wpisanej do rejestru lub ewidencji zabytków ustala się:
      a) obowiązek utrzymania i konserwacji obiektu, z zachowaniem jego charakteru i formy,

b) zakaz działań powodujących obniżenie wartości historycznych i estetycznych tych obiektu,
c) sytuowanie z zachowaniem rejonu lokalizacji przy skrzyżowania dróg 1bKDL i 2KDL.

4. **W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
   1) w celu ochrony środowiska, przyrody, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, emisje wytwarzane przez planowane zagospodarowanie nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach poza obszarem, do którego podmiot odpowiedzialny za ich wytwarzanie posiada tytuł prawny. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko w szczególności na takie elementy jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo - wodne, krajobraz i klimat akustyczny, a także emisja oświetlenia poza terenem inwestycji do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny;
   2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
   3) ustala się zasadę docelowego objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków komunalnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych Prawa wodnego;
   4) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód i ziemi;
   5) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji dla dróg KDL pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
   6) nie określa się dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

5. **W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   1) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz odpowiednio ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4;
   2) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów, okiennych i drzwiowych, przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
   3) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
      a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10%,
      b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1; maksymalny 3,5,
      c) maksymalną wysokość zabudowy 25 m, w tym:
         – 25 m dla zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
         – 6,5 m dla budynków gospodarczych, portierni lub garaży,
         – 3,5 m dla kiosków;

4) ustalenie maksymalnej wysokości obiektów infrastruktury technicznej odpowiednio zgodnie z ust. 8 pkt 10;
5) dopuszcza się kondygnacje podziemne budynków;
6) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m^2;
7) w zakresie geometrii dachów:
   a) ustala się stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci płaskich do 12°, a skośnych w zakresie 12°-45°,
   b) dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
8) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
   a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,
   b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,
   c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestora, a w szczególności kolor granatowy,
   d) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku do 60% sumy powierzchni elewacji;
9) obowiązują następujące zasady realizacji kiosków:
   a) ustala się zachowanie jednakowej formy architektonicznej i wystroju kiosków lokalizowanych na terenie działki budowlanej,
   b) ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową kiosku na 35 m^2, maksymalną wysokość na 3,5 m z podłogą wyniesioną nad poziom terenu do 20 cm, stosowanie dachów płaskich do 12°, jednospadowych lub łukowatych, a dachów dwuspadowych lub wielospadowych tylko przy wielokątnym rzucie kiosku, stosowanie okapu dachu, który zapewni ochronę przed deszczem bez dodatkowych stałych daszków; dopuszczenie ruchomych markiz lub rolet oraz projektowanie elementów maskujących grubość dachu do 30 cm,
   c) ustala się wykonanie ścian z gładkich, trwałych materiałów oraz dopuszcza się wypełnienia elewacji ze szkła,
   d) zakazuje się stosowania na elewacji blachy falistej lub trapezowej;
10) obowiązują następujące zasady realizacji portierni:
   a) ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową budynku portierni na 35m^2, maksymalną wysokość na 6,5 m, stosowanie dachów płaskich, do 12°, jednospadowych lub łukowatych, a dachów dwuspadowych lub wielospadowych tylko przy wielokątnym rzucie obiektu, stosowanie okapu dachu, który zapewni ochronę przed deszczem bez dodatkowych stałych daszków; dopuszczenie ruchomych markiz lub rolet oraz projektowanie elementów maskujących grubość dachu do 30 cm,
   b) ustala się wykonanie ścian z gładkich, trwałych materiałów oraz dopuszcza się do wypełnienia ze szkła do 40% powierzchni elewacji,
   c) zakazuje się stosowania na elewacji blachy falistej lub trapezowej;
11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
   a) 1 500 m^2 dla zabudowy usługowej,
   b) 2000 m^2 dla obiektów produkcyjnych, magazynów, składów;
   c) dla obiektów infrastruktury technicznej i dojazdów powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m^2,
   d) ustalenia lit. a, b i c nie dotyczą powiększenia działek sąsiednich;

12) ustala się lokowanie miejsc do parkowania na działkach budowlanych: na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, naziemnych lub nadziemnych,
   a) ustala się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc do parkowania, dla:
      – usług handlu – 1 miejsce do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni sprzedaży,
      – obiektów biurowo-administracyjnych – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy;
      – gastronomii – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumenckie,
      – sezonowych obiektów handlowych – 3 miejsca do parkowania na obiekt;
      – obiektów produkcyjnych – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy;
      – składów i magazynów – 1 miejsca do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
      – usług - 1 miejsce do parkowania na każde 200m 2 powierzchni użytkowej,
      – dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
   b) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
   1) nie wyznacza się terenu do scaleń i podziałów;
   2) ustala się minimalną powierzchnię działek:
      a) 1500 m^2 dla zabudowy usługowej,
      b) 2000 m^2 dla obiektów produkcyjnych, magazynów, składów;
   3) ustala się, minimalną szerokość frontu działek na 20 m, a kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60°-120°;
   4) parametry ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i dojazdy.

7. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
   1) oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala, że zabudowa możliwa po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego;
   2) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50 m nad poziom terenu wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
   4) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk;

5) przy realizacji stacji paliw obowiązuje uwzględnienie uwarunkowań hydrogeologicznych w zakresie wskazanym w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
6) oznacza się na rysunku planu, przebiegającą wzdłuż drogi 1aKDL i 1bKDL, napowietrzną linię elektroenergetyczną 15 kV i pas technologiczny dla części tej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV po 5 m w każdą stronę od osi linii, oraz ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w tym pasie:
   a) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 5 m w każdą stronę licząc od osi napowietrznej linii) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi,
   b) dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę linii elektroenergetycznej 15kV;
7) oznacza się na rysunku planu, odcinek, napowietrznej linii elektroenergetyczną 15 kV do likwidacji, przeniesienia i skablowania i ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu w pasie po 1 m od osi skablowanej linii na stronę – w pasie tym wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych, w tym:
   a) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 1 m na każdą stronę licząc od osi skablowanej linii) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych,
   b) nakazuje się przeniesienie tej linii i jej prowadzenie w liniach rozgraniczających drogi 1bKDL, 2KDL albo na terenie UP pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi 1bKDL oraz drogi 2KDL.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
   1) przyjmuje się zorganizowany system zaopatrzenia terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w komunalną sieć wodociągową i komunalną siecią kanalizacji sanitarnej;
   2) do czasu rozbudowy 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 dojazdów), poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obszarze gminy, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych;
   4) w przypadku braku możliwości lokalizowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się jej lokalizowanie na terenie UP pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
   5) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
   6) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe oraz inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny;

7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i przeniesienie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w tym dopuszcza się zmianę przekrojów przewodów istniejących;
8) ustala się projektowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę wszystkich użytkowników;
9) wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, określone w przepisach odrębnych;
10) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 35 m;
11) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
    a) zaopatrzenie w wodę z projektowanej komunalnej sieci wodociągowej położonej poza obszarem planu o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu,
    b) 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;
12) w zakresie odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych:
    a) odprowadzenie ścieków komunalnych do sanitarnej sieci kanalizacji rozdzielczej o średnicy nie mniejszej niż 0,20 m lub do sieci ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż 50 mm, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni poza obszarem planu,
    b) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (pompowni),
    c) obowiązek podczyszczenia, w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych, ścieków technologicznych (przemysłowych) nie spełniających wymogów umożliwiających ich bezpośredni zrzut do sieci kanalizacji,
    d) zakaz odprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
13) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:
    a) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne 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 (system akumulacyjno-retencyjno – odparowywalny naziemny, nadziemny lub podziemny) na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,
    b) nakaz utwardzenia i skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
    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) podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;
e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wymaga kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych;

14) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej NN i SN, w tym linii elektroenergetycznych 15 kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi oraz z istniejących poza obszarem planu lub projektowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wnętrzowych, wolno stojących lub wbudowanych w budynki o innych przeznaczeniu,
b) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy i wg warunków określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
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 likwidacji, przesunięcia i skablowania, wskazanej na rysunku planu, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15kV kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem przesunięcia w teren pomiędzy linią rozgraniczającą terenu UP, a nieprzekraczalną linią zabudowy lub na teren 2KDL i 1bKDL,
e) przesunięcie i skablowanie oznaczonej na rysunku planu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV w okresie nie dłuższym niż 15 lat;

15) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
a) zasilanie w gaz ziemny z istniejącej i projektowanej sieci rozbiorczej 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;

16) w zakresie telekomunikacji, ustala się:
a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe lub napowietrzne ich rozprowadzenie,
b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

17) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną, ustala się:
a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji, ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy i wg warunków określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska albo paliwami ekologicznymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

b) wykluczenie stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru,
c) dopuszczenie obsługi ze wspólnych źródeł ciepła;

18) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych, ustala się:
a) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
b) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
c) zakazuj lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

9. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej:**
1) ustala się zachowanie powiązań zewnętrznych dla obsługi komunikacyjnej terenu przeznaczonego pod zabudowę poprzez istniejące w części w obszarze planu i przylegające od zachodu i południa gminne drogi- 1KDL (odcinki 1aKDL, 1bKDL) oraz drogę 2KDL;
2) dopuszcza się obsługę obiektów w terenie UP poprzez dojazdy o minimalnej szerokości i 8 m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wyznaczenie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla dojazdu o jednostronnym włączeniu i dłuższym niż 60 m;
3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

10. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji oraz miejsc do parkowania;
2) do czasu likwidacji, przesunięcia i skablowania oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się odpowiednio uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio zgodnie z ust. 7 pkt 7**.**

11. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,** na poziomie 20%.

§ 9.

1. **Dla terenów komunikacji drogowej** – publicznych dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDL (odcinki **1a KDL, 1bKDL) i 2KDL**, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga klasy lokalnej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą, chodnik lub droga rowerowa.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody** oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) w obszarze planu drogi 1KDL (odcinki 1aKDL, 1bKDL) i droga 2KDL;

2) ustala się wschodnią linię rozgraniczającą odcinka drogi 1aKDL zgodnie z rysunkiem planu (poszerzenie drogi w kierunku wschodnim) i pas terenu o zmiennej szerokości od 0 m do 2 m;
3) ustala się wschodnią linię rozgraniczającą odcinka drogi 1bKDL zgodnie z rysunkiem planu (poszerzenie drogi w kierunku wschodnim) i pas terenu o szerokości 2 m;
4) ustala się północną linię rozgraniczającą drogi 2KDL zgodnie z rysunkiem planu (poszerzenie drogi w kierunku północnym) i pas terenu o szerokości 3 m;
5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 0,01 %;
6) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej, takie jak zatoki autobusowe;
7) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;
8) ustala się przesunięcie kapliczki z terenu 2KDL na teren UP.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
   1) w terenach zdrenowanych inwestowanie możliwe po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego;
   2) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
   3) w terenie 1aKDL linia i pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV:
      a) odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV z pasem technologicznym (strefą potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 5 m w każdą stronę licząc od osi napowietrznej linii) w którym obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi,
      b) dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę linii elektroenergetycznej 15kV;
   4) w terenie 1bKDL istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV:
      a) odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV do likwidacji, przesunięcia i skablowania,
      b) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 1 m na każdą stronę licząc od osi skablowanej linii) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych.

4. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 ust.8.

5. **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 likwidacji, przesunięcia i skablowania oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się odpowiednio uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu odpowiednio zgodnie z ust. 3 pkt 4**.**

6. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty,** o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: na poziomie 0 %.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§ 11.

1. **Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.**

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