Projekt

Wnioskodawca.....
Akceptacja prawna……
wrzesień 2021

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stare Faszczyce, gm. Błonie – etap I B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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 2021 r., poz. 741, 784, 922) na podstawie uchwały Nr XLV/374/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Faszczyce, gmina Błonie zmienionej uchwałą Nr XX/183/16 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLV/374/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Faszczyce, gmina Błonie zmienionej uchwałą Nr XXXI/260/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XX/183/16 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLV/374/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Faszczyce, gmina Błonie zmienionej uchwałą Nr XLII/336/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 listopada 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXI/260/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XX/183/16 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLV/374/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Faszczyce, gmina Błonie, 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 dla części wsi Stare Faszczyce, gm. Błonie – etap I B, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1 : 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. Granice etapu I B przebiegają następująco:
   1) od północy: południową granicą działki ewidencyjnej nr 38 (dr);
   2) od wschodu: zachodnią granicą administracyjną miasta Błonie od południowej granicy działki ewidencyjnej nr 38 do południowej granicy działki ewidencyjnej nr 64/4;
   3) od południa: południową granicą działek ewidencyjnych nr 64/4, 64/10, 64/9;
   4) od zachodu: zachodnią granicą działek ewidencyjnych nr 64/9, 63/5.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
   1) rysunek planu, sporządzony 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, 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 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.

§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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy istniejącej;
   6) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zmiany przebiegu lub do skablowania;
   7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.
3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych: tereny zdrenowane.
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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
   5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
   11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
   12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
   13) 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§4.

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 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;
   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 oraz linie rozgraniczające tereny tożsame z granicami obszaru objętego planem;
   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, elementów wejścia do budynku,
      d) części podziemnych budynków i budowli,
      e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dojazdów;
   4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy dla zabudowy istniejącej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy istniejącej nie dotyczą realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków;
   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 przeznaczeniem całego 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 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 większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
   9) **przeznaczeniu towarzyszącym –** należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe

lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

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;
11) **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, działalności biurowej, sportu i rekreacji, 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;
12) **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;
13) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
14) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (dwa segmenty) rozdzielone ścianami z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie.

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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
   2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.
2. Dla każdego z terenów oznaczonego symbolem 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. Terenem inwestycji celu publicznego są tereny 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 wspólne linie rozgraniczające i granice pasa drogowego drogi publicznej klasy dojazdowej KDD jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. 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 4 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla zabudowy istniejącej. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalną linią zabudowy dla zabudowy istniejącej). 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;
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 działki, 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 granicach pasa drogowego drogi KDD oraz pasa drogowego dróg poza obszarem planu (tożsamych z granicami obszaru objętego planem), z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,
   b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
   c) dopuszcza się ogrodzenia z metalu, drewna, kamienia, cegły,
   d) za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z blachy,
   e) 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;
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, zielonego; 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 budynków o nachyleniu od 20° do 45°:
      – zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
      – przylegających do siebie ścianami w zabudowie bliźniaczej.

§8.

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

1) w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, 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;
2) 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;
3) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna a także w ramach określonego w planie przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i towarzyszącego;
4) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakazuje się składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;

5) ustala się zasadę objęcia docelowo, obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych 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;
6) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód;
7) wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia;
8) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji od dróg KDD i przylegających dróg poza obszarem planu do ustalonej w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
9) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz nakazuje się:
   a) stosowanie w obiektach rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) w przypadku realizacji w granicach jednego terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi zapewnienie ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
10) ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami dla terenów;
11) 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.

§9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1) oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala się warunki ich ochrony: dopuszczenie zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego;
2) wyznacza się na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zmiany przebiegu lub skablowania:
   a) określa się 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:
      – 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,
      – zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią 15 kV i w pasie technologicznym linii,
   b) 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;
3) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50 m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10.

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 granicach pasa drogowego dróg publicznych lub 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 granicach pasa drogowego dróg dopuszcza się jej lokalizowanie pomiędzy granicą pasa drogowego 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 zlokalizowanej poza obszarem planu,
      b) dopuszczenie lokalizacji studni i źródeł służących do zaopatrzenia w wodę dla potrzeb gospodarczych,
      c) 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,
      d) zakaz sytuowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
   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 skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dróg oraz terenów z usługami 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 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 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg/ulic albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi,

e) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy elektroenergetycznej sieci napowietrznej SN-15kV 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 15kV w okresie nie dłuższym niż 15 lat – w przypadku zmiany przebiegu linii nakaz ich prowadzenia w terenie w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu;

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, o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

b) wykluczenie stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru oraz biogazowi,

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 o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi 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.

§11.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
   1) zachowuje się przebieg dróg podstawowego układu komunikacyjnego stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, zachowuje się hierarchię funkcjonalną dróg;
   2) ustala się zasady budowy systemów komunikacji poprzez określenie zgodnie z rysunkiem planu:
      a) granicy pasa drogowego dla terenu części drogi KDD,
      b) klasyfikacji technicznej drogi KDD;
   3) ustala się obsługę komunikacyjną od strony dróg poza obszarem planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
   4) nakazuje się uwzględnianie potrzeb osób z niepełnosprawnościami w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, parkingów;
   5) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez wydzielone dojazdy o parametrach:
      a) minimum 8 m szerokości,
      b) obowiązek zakończenia dojazdów do nieruchomości służących obsłudze więcej niż 4 nieruchomości, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m,
      c) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie trwale uniemożliwia wydzielenie dojazdu do nieruchomości dopuszcza się miejscowe zawężenie dojazdu nie mniej jednak niż do szerokości 5 m;
   6) dopuszcza się dostęp do działek lub terenów poprzez sięgacze;
   7) 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) 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);
   3) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
      a) dla zabudowy jednorodzinnej: 1 miejsce do parkowania na jeden dom/ jeden lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsce w garażu),

b) dla funkcji usługowej: 1 miejsce na 200 m^2 pow. użytkowej lub 4 miejsca na 10 zatrudnionych; dla obiektów handlowych – 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni sprzedaży,
c) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
d) 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.

§12.

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

§13.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-U,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**
   a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi,
   b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
   c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, dojazdy;

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, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8,
   c) z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 9 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 lub segmentu zabudowy bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego 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 lub segmentu zabudowy bliźniaczej o powierzchni ustalonej w lit. m,
      - wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków lub segmentu zabudowy bliźniaczej będą spełniały wymogi ustalone w lit. g,
   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 w budynek mieszkalny usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego lub segmentu zabudowy bliźniaczej,

d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
e) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
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: 40%,
   - minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
   - maksymalna intensywność zabudowy: 1,8,
   - maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, w tym: 10 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 10 m dla usług w oddzielnych budynkach, 6 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 20º do 45º z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
m) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
   - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 1000 m^2,
   - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m^2 na jeden segment bliźniaka,
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-U,
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 § 11 ust. 2;

4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** z uwzględnieniem ustaleń § 12:
   a) ustala się minimalną powierzchnię działek:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 1000 m^2,
      - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m^2 na jeden segment bliźniaka,
   b) ustala się minimalną szerokość frontu działek:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m,
      - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 14 m na jeden segment bliźniaka,
   c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 45º-135º,
   d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz dojazdy;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia według § 9 pkt 1,

b) zakazuje się realizacji usług z zakresu baz transportowych oraz technicznego zaplecza motoryzacji, w tym warsztatów samochodowych oraz stacji paliw,
c) wyznacza się napowietrzne linie elektroenergetyczną 15 kV do skablowania lub zmiany przebiegu, ustalenia odpowiednio według pkt 8 lit. b,
d) obowiązują ustalenia § 9 pkt. 3;

6) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną, odpowiednio zgodnie z § 10;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń §11:
obsługa komunikacyjna odpowiednio z dróg KDD i dróg położonych poza granicami planu;

8) **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 przebudowy i remontów,
b) do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, ustalenia według § 9 pkt 2;

9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 12%.

§14.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**
a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa, droga publiczna klasy dojazdowej,
b) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
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 przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio według § 8,
b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
– dla drogi 1KDD ustala się południową linię rozgraniczającą i pas terenu o zmiennej szerokości od 2 m do 0 m w obszarze planu,
– dla drogi 2KDD narożne ścięcie 5 m x 5 m,
c) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
d) dopuszcza się realizacje ogrodzeń w granicach pasa drogowego drogi odpowiednio według § 7 pkt 4,
e) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz małej architektury wewnątrz terenu drogi,
f) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
g) zakaz realizacji miejsc do parkowania,
h) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

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

zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną, odpowiednio zgodnie z § 10;

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%.

Rozdział 4
Przepisy przejściowe i końcowe

§15.
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§16.
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.