UCHWAŁA NR IX/63/07
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia 25 kwietnia 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717) oraz Uchwały Nr XXIII/149/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 23 sierpnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr 41/X/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 2003 r. (Uchwała Nr IX/60/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Błonie dla terenu części wsi Bieniewice, ograniczonego od strony wschodniej granicą z wsią: Błonie Wieś, Faszczyce Stare oraz Faszczyce Nowe, od strony zachodniej granicą z wsią Dębówka, od strony południowej granicą z gminą Baranów (wieś Karolina), od strony północnej: południową granicą własności działek nr ewid. 3/1, 3/5, 7/1, 8, 46, 40 i 42 (granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego Uchwałą Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r. z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr 41/X/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 2003 r.) Rada Miejska w Błoniu uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla terenu części wsi Bieniewice, ograniczonego od strony wschodniej granicą z wsią: Błonie Wieś, Faszczyce Stare oraz Faszczyce Nowe, od strony zachodniej granicą z wsią Dębówka, od strony południowej granicą z gminą Baranów (wieś Karolina), od strony północnej: południową granicą własności działek nr ewid. 3/1, 3/5, 7/1, 8, 46, 40 i 42 (granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego Uchwałą Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r.), zwany dalej Planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek Planu w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały,
2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały,
3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Tereny kolei relacji Warszawa – Poznań, oznaczone na rysunku Planu symbolem KK, nie są objęte ustaleniami niniejszego Planu.

§ 4. Na rysunku Planu obowiązują następujące ustalenia:

1) granice obszaru objętego planem w obrębie którego obowiązują ustalenia,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) przeznaczenia obszarów – określone symbolem,
4) linie zabudowy – nieprzekraczalne,
5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunku.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego,

2) przeznaczeniu terenu – oznacza to określone dla terenu zagospodarowanie i funkcje zabudowy, oznaczonym symbolami o poniższej interpretacji:

a) symbol MN,U,P - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i zabudowy produkcyjnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków:
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów szczególnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.), a także innych usług o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków Planu,
- produkcyjnych i handlowych, magazynowych oraz składowych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

b) symbol MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków:
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów szczególnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.), a także innych usług o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków Planu,

c) symbol MN,RM,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i usług – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów szczególnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.), a także innych usługi o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków Planu,
- produkcyjnych, gospodarczych i mieszkalnych w siedliskach rolniczych, służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną,

d) symbol U – tereny obiektów usługowych – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
- użyteczności publicznej w interpretacji wg przepisów szczególnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- usługowych dla usług świadczonych bezpośrednio na rzecz ludzi, polegających na wytwarzaniu dóbr materialnych z gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo, piekarnictwo itp.) oraz innych usług o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- innych, wg ustaleń szczegółowych Planu dla poszczególnych obszarów,

e) symbol R – tereny rolnicze – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących, bądź realizację nowych budynków:
- produkcyjnych, gospodarczych i mieszkalnych w siedliskach rolniczych, służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- utrzymanie już istniejących na tym terenie budynków, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- pozostawienie gruntów w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym,

a) symbol W – teren urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągowej,
b) symbol K – teren urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej,
c) symbol ZP – teren zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny zieleni, z obiektami małej architektury, alejkami, urządzeniami służącymi rekreacji, wraz z infrastrukturą techniczną,
d) symbol ZP,U – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny zieleni z obiektami małej architektury, alejkami, urządzeniami służącymi rekreacji, oraz obiektami usługowymi (w tym użyteczności publicznej), wraz z infrastrukturą techniczną,
e) symbol KDz, KDd – tereny dróg publicznych, służących obsłudze terenów objętych Planem oraz terenów sąsiednich,

3) linii zabudowy nieprzekraczalnej – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania,

4) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2

urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,

5) ustaleniu – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane,

6) dopuszczeniu – oznacza to możliwość rozwiązań lub realizacji określonej dopuszczonej formy zagospodarowania w danym terenie przy spełnieniu pozostałych warunków Planu.

§ 6. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:
a) symbol MN,U,P – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i zabudowy produkcyjnej,
b) symbol MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
c) symbol MN,RM,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług,
d) symbol U – tereny obiektów usługowych,
e) symbol R – tereny rolnicze,
f) symbol W – teren urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągowej,
g) symbol K – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej,
h) symbol ZP – teren zieleni urządzonej,
i) symbol ZP,U – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług,
j) symbol KDz, KDd – tereny dróg publicznych,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nowa zabudowa winna nawiązywać do charakteru istniejącej w danym terenie zabudowy w taki sposób, aby tworzyła harmonijną całość kompozycyjno – przestrzenną przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalno-przestrzennych,
2) ustala się, że składowanie surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności na zewnątrz budynków winno się odbywać w sposób zorganizowany i w miejscu osłoniętym od strony dróg i działek sąsiednich.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających ochronę elementów środowiska - takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze - przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń ustalonych zgodnie z przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu,
2) ustala się, iż szkodliwe oddziaływanie prowadzonej działalności usługowej w zakresie emisji gazów, zapylenia nie powinno powodować przekroczenia

standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,

3) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, tereny o symbolu MN,U pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zalicza się do terenów mieszkaniowych jednorodzinnych z usługami rzemieślniczymi, o których mowa w przepisach „Prawo ochrony środowiska",
4) na terenie objętym Planem nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko,
5) ustala się, zachowanie dostępności do rowów melioracyjnych w celu konserwacji i zachowania w pełnej sprawności melioracyjnej; ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – 3,0 m od górnej krawędzi koryta rowów,
6) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni terenu biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach już zainwestowanych o 20% w przypadku realizacji nowej inwestycji, niezależnie od ustaleń określonych dla poszczególnych terenów.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w obrębie terenu opracowania Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku Planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: 57-62/37, 57-62/49, 57-62/50, 57-62/51, 58-62/14, 58-62/28, 58-62/30, 58-62/36, 58-62/44, 58-62/45, 58-62/47, 58-62/49, 58-62/51,

a) na obszarze w/w stref Plan ustala:

- obowiązek uzyskania przez inwestora od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
- obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
- obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia na ich prowadzenie od wojewódzkiego konserwatora zabytków;

2) istniejący w obrębie terenu oznaczonego symbolem 5MN,U obiekt kultu religijnego (figurka Św. Nepomucena) – do zachowania.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w obszarze objętym granicami niniejszego Planu występującymi przestrzeniami publicznymi są tereny zieleni urządzonej oraz zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług,

2) dopuszcza się lokalizowanie w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów handlowych i usługowych, elementów małej architektury oraz nośników reklamowych na słupach za zgodą zarządzającego terenem;
powierzchnia zabudowy obiektu nie przekraczająca 15m^2, wysokość max. 3,0 m w kalenicy od p.t., dach wielospadowy o nachyleniu od 10^0 do 30^0; wielkość wolno stojących nośników reklamowych ustala się na max. 4,0 m^2 powierzchni reklamowej i max. 4,0 m wysokości od p.t.;
pozostałe warunki zagospodarowania zgodnie z ustaleniami § 11 ust.2 pkt 10 i 11.

§ 11. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia ogólne

1) usytuowanie obiektów, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem ulic obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem Planu;
w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną Planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym zarysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku nie może nastąpić w kierunku linii rozgraniczającej ulicy;
odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulic o symbolach KD ustala się na 6,0 m;
nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne nie wyznaczone Planem, a wydzielane wg potrzeb, ustala się na 5,0 m;
ustala się, że nieprzekraczalną linię zabudowy od istniejących dróg widniejących w treści mapy lecz nie określonych rysunkiem Planu kształtuje się w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
2) usytuowanie obiektów budowlanych od górnej krawędzi koryta rowów przyjmuje się na min. 3,0 m,
3) ustala się zakaz stawiania od strony ulic ogrodzeń betonowych prefabrykowanych,
4) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic max. 1,6 m n.p.t.,
5) dopuszcza się adaptację, modernizację, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów pod warunkiem, że ich użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu oraz pozostałymi warunkami niniejszego Planu,
6) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m^2,
7) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic zgodnie z przepisami szczególnymi,
8) dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy, w przypadku działek o szerokości mniejszej niż 16,0 m lub w sytuacji, gdy nad działką przebiegają linie średniego lub wysokiego napięcia i zasięgi ich szkodliwego oddziaływania uniemożliwiają prawidłowe zagospodarowanie działki bez zbliżenia się do granicy sąsiada;
w pozostałych przypadkach lokalizacja zgodnie z przepisami szczególnymi,
9) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny kolejowe KK wynosi 10,0 m przy zachowaniu odległości minimum 20,0 m od skrajnego toru.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub zasadach i warunkach zagospodarowania:

1) teren o symbolu 1MN,U,P

a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i zabudowy produkcyjnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się podpiwniczenie budynków jako dodatkową kondygnację,
- obiekty usługowe i produkcyjne o wysokości maksymalnej 10,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych– 1,4 m n.p.t.
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- dopuszcza się funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące budynki usługowe,
- dopuszcza się tworzenie działek o funkcji tylko usługowej lub produkcyjnej,
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni ogólnej działki budowlanej – dla działek o funkcji mieszkalnej i usługowej / produkcyjnej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% pow. ogólnej działki – dla działek o funkcji mieszkalnej i usługowej / produkcyjnej,
- dla działek o funkcji jedynie usługowej dopuszcza się powierzchnię zabudowy do 60%, a powierzchnię biologicznie czynną działki należy utrzymać na poziomie minimum 30%,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0, budynków gospodarczych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10^0 do 30^0,
- współistnienie obok siebie funkcji zgodnie z przeznaczeniem nie powinno się wzajemnie wykluczać, funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować i ograniczać funkcjonowania już istniejącej inwestycji zgodnej z przeznaczeniem,
- obsługa komunikacyjna terenu z drogi 29KDz i z istniejącej drogi znajdującej się na tym terenie, nie określonej rysunkiem Planu,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem;

2) tereny o symbolu 5MN,U, 8MN,U, 10MN,U

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się podpiwniczenie budynków jako dodatkową kondygnację,
- obiekty usługowe i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, o wysokości nie przekraczającej 10,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych– 1,4 m n.p.t.
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni ogólnej działki budowlanej,
- dopuszcza się funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące budynki usługowe,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% pow. ogólnej działki,
- maksymalna powierzchnia nowej zabudowy usługowej w obrębie działki mieszkaniowo-usługowej nie może przekroczyć 25% powierzchni działki,
- dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów usługowych przy zachowaniu wskaźnika całkowitej powierzchni zabudowy max. 40% i powierzchni biologicznie czynnej min. 50%,

- na terenie 8MN,U istniejący zakład przetwórstwa owocowo-warzywnego do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy i modernizacji,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20º do 45º, dachy budynków gospodarczych usługowych i produkcyjnych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- współistnienie obok siebie funkcji zgodnie z przeznaczeniem nie powinno się wzajemnie wykluczać, funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować i ograniczać funkcjonowania już istniejącej inwestycji,
- obsługa komunikacyjna terenów z dróg 26KDz, 29KDz, 30KDd, 39KDd oraz z istniejących dróg znajdujących się na poszczególnych terenach, nie określonych rysunkiem Planu,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 220 kV i 15 kV (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie inne działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- w strefie kontrolowanej od projektowanego gazociągu wysokoprężnego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, nasadzeń drzew oraz zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
- na terenie stref ochrony konserwatorskiej (58-62/28, 58-62/30 i 58-62/36 na terenie 8MN,U oraz 58-62/47 na terenie 5MN,U) obowiązują zasady ustalone w § 9 pkt 1 tekstu Planu,
- istniejąca w obrębie terenu oznaczonego symbolem 5MN,U figurka Św. Nepomucena do zachowania,
- tereny oznaczone symbolem 8 MN,U i 10MN,U są zmeliorowane - na terenach zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 15 ust. 4. pkt 7;

3) tereny o symbolu 2MN,U, 3MN,U, 6MN,U, 16MN,U

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się podpiwniczenie budynków jako dodatkową kondygnację,
- na terenie 6MN,U istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny do zachowania, z możliwością rozbudowy i modernizacji,
- obiekty usługowe i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, o wysokości nie przekraczającej 10,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych– 1,4 m n.p.t.
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni ogólnej działki budowlanej,
- dopuszcza się funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące budynki usługowe,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% pow. ogólnej działki,
- maksymalna powierzchnia nowej zabudowy usługowej w obrębie działki mieszkaniowo-usługowej nie może przekroczyć 25% powierzchni działki,
- dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów usługowych przy zachowaniu wskaźnika całkowitej powierzchni zabudowy max. 40% i powierzchni biologicznie czynnej min. 50%,
- na terenie 6MN,U istniejąca hurtownia torebek do zachowania z możliwością

przebudowy, rozbudowy i modernizacji,

- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20º do 45º, dachy budynków gospodarczych usługowych i produkcyjnych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- współistnienie obok siebie funkcji zgodnie z przeznaczeniem nie powinno się wzajemnie wykluczać, funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować i ograniczać funkcjonowania już istniejącej inwestycji,
- istniejące obiekty służące prowadzonej działalności gospodarczej, a także sposób zagospodarowania działki, nie spełniające wymogów planu § 8 pkt 1-3, należy zmodernizować w kierunku wyeliminowania ewentualnej uciążliwości wykraczającej poza granice własności celem dostosowania do wymogów planu § 8 pkt 1-3,
- obsługa komunikacyjna terenu 2MN,U z dróg 26KDz, 29KDz, 33KDd oraz z sieci istniejących dróg znajdujących się na tym terenie, nie określonych rysunkiem Planu, obsługa komunikacyjna terenu 3MN,U z drogi 26KDz, obsługa terenu 6MN,U z drogi 26KDz, 27KDz, 30KDd, 34KDd i istniejących dróg na tym terenie, nie określonych rysunkiem Planu, obsługa komunikacyjna terenu 16MN,U z drogi 26KDz i 28KDz,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 220 kV i 15 kV (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie inne działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią,
- na terenie 6MN,U dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- teren oznaczony symbolem 2MN,U, 3MN,U i 16MN,U jest zmeliorowany - na terenach zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 15 ust. 4. pkt 7;

4) tereny o symbolu 11MN,U, 13MN,U , 14MN,U

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się podpiwniczenie budynków jako dodatkową kondygnację,
- obiekty usługowe i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, o wysokości nie przekraczającej 10,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych– 1,4 m n.p.t.
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni ogólnej działki budowlanej,
- dopuszcza się funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące budynki usługowe,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% pow. ogólnej działki,
- maksymalna powierzchnia nowej zabudowy usługowej w obrębie działki mieszkaniowo-usługowej nie może przekroczyć 25% powierzchni działki,
- dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów usługowych przy zachowaniu wskaźnika całkowitej powierzchni zabudowy max. 40% i powierzchni biologicznie czynnej min. 50%,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20º do 45º, dachy budynków gospodarczych usługowych i produkcyjnych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°,

- na terenie 11MN,U dopuszcza się realizację urządzeń sportowych (np. boiska sportowe) z niezbędną infrastrukturą do ich obsługi,

- współistnienie obok siebie funkcji zgodnie z przeznaczeniem nie powinno się wzajemnie wykluczać, funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować i ograniczać funkcjonowania już istniejącej inwestycji,
- obsługa komunikacyjna terenów z dróg 26KDz, 29KDz, 28KDz, 38KDd oraz z istniejących dróg nie określonych rysunkiem Planu, a znajdujących się na poszczególnych terenach,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie inne działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- na terenie stref ochrony konserwatorskiej (58-62/44 na terenie 13MN,U i 58-62/47 na terenie 11MN,U) obowiązują zasady ustalone w § 9 pkt 1 tekstu Planu;

5) tereny o symbolu 17MN,U i 18MN,U

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się podpiwniczenie budynków jako dodatkową kondygnację,
- obiekty usługowe i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, o wysokości nie przekraczającej 10,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych– 1,4 m n.p.t.
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni ogólnej działki budowlanej,
- dopuszcza się funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące budynki usługowe,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% pow. ogólnej działki,
- maksymalna powierzchnia nowej zabudowy usługowej w obrębie działki mieszkaniowo-usługowej nie może przekroczyć 25% powierzchni działki,
- dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów usługowych przy zachowaniu wskaźnika całkowitej powierzchni zabudowy max. 40% i powierzchni biologicznie czynnej min. 50%,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20º do 45º, dachy budynków gospodarczych usługowych i produkcyjnych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- współistnienie obok siebie funkcji zgodnie z przeznaczeniem nie powinno się wzajemnie wykluczać, funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować i ograniczać funkcjonowania już istniejącej inwestycji,
- obsługa komunikacyjna terenów z dróg 26KDz, 27KDz, 35KDd oraz z istniejących dróg nie określonych rysunkiem Planu, a znajdujących się na tych terenach,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220 kV (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie inne działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią,

- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- na terenie strefy ochrony konserwatorskiej (58-62/45 na terenie 17MN,U) obowiązują zasady ustalone w § 9 pkt 1 tekstu Planu;

6) tereny o symbolu 19MN,RM,U, 20MN,RM,U, 21MN,RM,U, 23MN,RM,U

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się podpiwniczenie budynków jako dodatkową kondygnację,
- obiekty usługowe i produkcyjne w gospodarstwach rolniczych o wysokości maksymalnej 10,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych– 1,4 m n.p.t.
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
- dopuszcza się funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące budynki usługowe,
- dopuszcza się tworzenie działek o funkcji tylko usługowej,
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni ogólnej działki budowlanej – dla działek o funkcji mieszkalnej i usługowej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% pow. ogólnej działki – dla działek o funkcji mieszkalnej i usługowej,
- dla działek o funkcji jedynie usługowej dopuszcza się powierzchnię zabudowy do 60%, a powierzchnię biologicznie czynną działki należy utrzymać na poziomie minimum 30%,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0, budynków gospodarczych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10^0 do 30^0,
- współistnienie obok siebie funkcji zgodnie z przeznaczeniem nie powinno się wzajemnie wykluczać, funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować i ograniczać funkcjonowania już istniejącej inwestycji zgodnej z przeznaczeniem,
- obsługa komunikacyjna terenów 19MN,RM,U z drogi 26KDz, obsługa terenu 20MN,RM,U z dróg 26KDz, 36KDd i 37KDd, obsługa terenu 21MN,RM,U z dróg 26KDz, 35KDd i 36KDd, obsługa komunikacyjna terenu 23MN,RM,U z dróg 27KDz, 31KDd oraz z istniejących dróg nie określonych rysunkiem Planu, a znajdujących się na tym terenie,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie inne działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią,
- na terenie 20MN,RM,U, 21MN,RM,U i 23MN,RM,U dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem;

7) tereny o symbolu 22MN,RM,U, 24MN,RM,U

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i usług

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się podpiwniczenie budynków jako dodatkową kondygnację,
- obiekty usługowe i produkcyjne w gospodarstwach rolniczych o wysokości

maksymalnej 10,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych– 1,4 m n.p.t.
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
- dopuszcza się funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące budynki usługowe,
- dopuszcza się tworzenie działek o funkcji tylko usługowej lub produkcyjnej,
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni ogólnej działki budowlanej – dla działek o funkcji mieszkalnej i usługowej / produkcyjnej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% pow. ogólnej działki – dla działek o funkcji mieszkalnej i usługowej / produkcyjnej,
- dla działek o funkcji jedynie usługowej dopuszcza się powierzchnię zabudowy do 60%, a powierzchnię biologicznie czynną działki należy utrzymać na poziomie minimum 30%,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0, budynków gospodarczych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10^0 do 30^0,
- współistnienie obok siebie funkcji zgodnie z przeznaczeniem nie powinno się wzajemnie wykluczać, funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować i ograniczać funkcjonowania już istniejącej inwestycji zgodnej z przeznaczeniem,
- obsługa komunikacyjna terenów z drogi 31KDd,
- teren jest zmeliorowany - na terenach zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 15 ust. 4. pkt 7;

8) teren o symbolu 12U

a) przeznaczenie – teren obiektów usługowych (istniejących),
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących obiektów,
- dachy jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącej na terenie zabudowy,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 30% pow. ogólnej działki,
- istniejąca przepompownia ścieków do zachowania;
- na terenie strefy ochrony konserwatorskiej (58-62/47) obowiązują zasady ustalone w § 9 pkt 1 tekstu Planu;

9) teren o symbolu 15U

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej (istniejącej),
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących obiektów,
- dachy jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącej na terenie zabudowy,
- ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki na 60% powierzchni ogólnej,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 30% pow. ogólnej działki,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie inne działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią;

10) teren o symbolu 7ZP

a) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:

- zachowanie terenu zieleni w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV,
- ustala się zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
- dopuszcza się wprowadzenie nowej zieleni niskiej i wysokiej,
- dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury z alejkami i urządzeniami terenowymi służącymi rekreacji, urządzenie boisk osiedlowych;

11) teren o symbolu 25 ZP,U

a) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się lokalizację obiektu użyteczności publicznej o max. wysokości w kalenicy 12,0 m, a w przypadku obiektów o specyficznej funkcji i architekturze (np. obiekt sakralny) nie określa się max. wysokości,
- dopuszcza się wprowadzenie urządzeń służących sportowi i rekreacji (boiska, korty tenisowe),
- dopuszcza się lokalizację małych parterowych obiektów budowlanych na potrzeby sportu i rekreacji, gastronomii i handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m^2,
- dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury oraz urządzenie spacerowych alejek utwardzonych,
- dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych na potrzeby w/w funkcji w ilości 30 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej wszystkich obiektów,
- powierzchnia zabudowy działki maksymalnie 40%,
- powierzchnia biologicznie czynna działki minimum 50%,
- obsługa komunikacyjna terenu z sieci dróg nie określonych rysunkiem planu, znajdujących się na terenie 2MN,U,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie inne działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią;
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- teren jest zmeliorowany – na terenach zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 15 ust. 4. pkt 7;

12) teren o symbolu 4K

a) przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- teren zainwestowany - istniejąca pompownia strefowa na sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się modernizację, przebudowę sieci i urządzeń zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;

13) teren o symbolu 9W

a) przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągowej
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- teren zainwestowany – istniejące ujęcie i stacja uzdatniania wody,
- dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem,
- dopuszcza się lokalizację nowych budynków związanych z funkcją stacji uzdatniania wody,
- strefa ochrony bezpośredniej zamyka się w granicach działki;

14) tereny o symbolu 41R, 42R, 43R, 44R, 45R

a) przeznaczenie – tereny rolnicze,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się adaptację istniejących siedlisk rolniczych,
- dopuszcza się zachowanie, rozbudowę i budowę budynków służących do prowadzenia działalności rolniczej i ogrodniczej w ramach istniejących siedlisk rolniczych w tym zabudowy mieszkaniowej.
- dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych w gospodarstwach rolnych o powierzchni powyżej 1 ha,
- w nowo powstałych siedliskach rolniczych dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, mieszkalnych i gospodarczych służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się podpiwniczenie budynków jako dodatkową kondygnacje,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 10,0 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych - 1,4 m n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 70% pow. ogólnej działki,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0, budynków gospodarczych i produkcyjnych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10^0 do 30^0.
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 220 kV i 15 kV (na terenach 42R, 44R i 45R wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie inne działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią,
- w strefie kontrolowanej od projektowanego gazociągu wysokoprężnego (na terenie 41R i 43R) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, nasadzeń drzew oraz zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
- na terenie 42R w pasie szerokości 10,0 m wzdłuż terenu PKP ustala się rezerwę pod drogę z zakazem zabudowy,
- na terenie stref ochrony konserwatorskiej (57-62/50 i 51, 57-62/49 na terenie 41R, 58-62/14, 58-62/47, 58-62/49 i 58-62/51 na terenie 42R oraz 57-62/37 na terenie 43R) obowiązują zasady ustalone w § 9 tekstu Planu,
- tereny są zmeliorowane – na terenach zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 15 ust. 4. pkt 7;

15) tereny o symbolu 26KDz, 27KDz, 28KDz, 29KDz

a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze,

a) zasady i warunki zagospodarowania:

- szerokość w liniach rozgraniczających:
- 26KDz – 16,0 m i 30,0 m (droga powiatowa nr 1429),
- 27KDz – 14,0 m (droga powiatowa nr 1424),
- 28KDz – 14,0 m (droga powiatowa nr 1426),
- 29KDz – 12,0 m (droga gminna),
- ewentualne poszerzenia pasa drogowego do wymaganych parametrów symetrycznie względem osi jezdni,
- szerokość jezdni 5,5 ÷ 6,0 m,

- dopuszcza się obustronne pobocza i rowy odwadniające, oraz chodniki,
- dopuszcza się wykonanie ścieżek rowerowych w pasie drogowym;

16) tereny o symbolu 30KDd, 31KDd, 32KDd, 33KDd, 34KDd, 35KDd, 36KDd, 37KDd, 38KDd, 39KDd, 40KDd

a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających:
- 30KDd – 12,0 m - ustala się osiowe poszerzenie istniejącej drogi,
- 31KDd – 14,0 m, - istniejąca szerokość pasa drogowego łącznie z rowem odwadniającym,
- 32KDd, 33KDd, 39KDd - 10,0 m – nowo projektowana droga,
- 34KDd – 8,0 m, na zakończeniu placyk manewrowy szer. 15,0 m – nowo projektowana droga,
- 35KDd – 10,0 m – istniejąca droga, ustala się osiowe poszerzenie do 10,0 m,
- 36KDd, 37KDd – 10,0 m – istniejące drogi, ustala się osiowe poszerzenie do 10,0 m,
- 38KDd – 8,0 m – istniejąca droga, ustala się osiowe poszerzenie do 8,0 m,
- 40KDd – 8,0 m – nowo projektowana droga,
- szerokość jezdni min. 5,0m,
- dopuszcza się wykonanie chodników,
- dopuszcza się wykonanie ścieżek rowerowych.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - w obszarze objętym niniejszym Planem nie występują przedmiotowe tereny i obiekty.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami zagospodarowania określonymi niniejszą Uchwałą;
2) nowo wydzielane działki budowlane dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej o szerokości min. 20,0 m i wielkości powierzchni min. 1000 m^2, dla zabudowy bliźniaczej min. szerokość działki ustala się na 14,0 m przy min. powierzchni działki 700 m^2, a dla zabudowy szeregowej min. szerokość działki ustala się na 8,0 m przy min. powierzchni działki 400 m^2, dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wielkość działki powinna być dostosowana do charakteru i potrzeb prowadzonej działalności, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m i min. powierzchni 600 m^2,
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 40 - 90° w nawiązaniu do kąta położenia granic już istniejących na poszczególnych terenach,
4) dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach zmniejszenie ustalonych wielkości nowo wydzielonych działek do 5 %),
5) nowo wydzielone działki jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dojazd z dróg określonych Planem lub przylegających (a nie objętych Planem), lub z dróg istniejących nie określonych rysunkiem Planu, bądź po wydzieleniu dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0m, nie wyznaczonych Planem, a wydzielanych w miarę potrzeb.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:
   1) drogi publiczne określone niniejszym Planem, o symbolach KDz i KDd,
   2) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym Planem, wydzielane wg potrzeb na etapie podziału nieruchomości,
   3) istniejące drogi dojazdowe, zgodnie z treścią mapy, nie określone rysunkiem Planu,
   4) drogi publiczne przylegające do terenów, nie objęte niniejszym Planem,
   5) zachowuje się istniejące drogi dojazdowe nie określone rysunkiem Planu, z możliwością ich modernizacji.

2. Powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym opracowaniem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi powiatowe nr 1429 (26KDz), nr 1424 (27KDz), nr 1426 (28KDz) i drogę gminną (29KDz), oraz linię kolejową relacji Warszawa – Poznań (KK).

3. Ustala się obowiązek wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów w ilości uzależnionej od ich przeznaczenia; dla funkcji usługowej i produkcyjnej – 30 msc/1000 m^2 pow. użytkowej lub 40 msc/100 zatrudnionych lecz nie mniej niż 3 stanowiska na jeden punkt usługowy lub sklep; dla zabudowy jednorodzinnej ustala się min. 2 miejsca postojowe na jeden dom; potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej.

4. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
   1) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji,
   1) Plan dopuszcza możliwość modernizacji, przebudowy, rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń Planu,
   2) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację (na warunkach zarządzającego drogą) z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy i modernizacji, w uzgodnieniu i na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami,
   3) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji wymaga uzyskania zgody właściciela gruntu,
   5) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi,
   6) jeżeli przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej koliduje z projektowaną zabudową dopuszcza się ich przełożenie na warunkach zarządzającego daną siecią,
   7) wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściwym terytorialnie Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

5. Zaopatrzenie w wodę:
   ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej na warunkach zarządzającego siecią;

   dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć do czasu realizacji sieci wodociągowej.

6. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:
   1) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych (z utwardzonych terenów produkcyjnych i terenów przeznaczonych pod komunikację publiczną) wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych,
   2) ustala się, że ścieki sanitarne będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzającego siecią; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem ich na zlewnię przy oczyszczalni; z chwilą realizacji sieci kanalizacyjnej ustala się nakaz podłączenia do w/w sieci kanalizacji sanitarnej,
   3) ścieki technologiczne przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
   4) wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych,
   5) wody deszczowe z utwardzonych terenów produkcyjnych przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia .
   6) powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych do gruntu wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
   1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN wolnostojących, lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem i na warunkach zarządzającego siecią,
   1) dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych przy zapewnieniu dostępności od ulicy kołowej publicznej lub wewnętrznej,
   2) w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem Planu, obowiązuje zakaz sytuowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią; zasięg oddziaływania linii energetycznej:
      15 kV obejmuje pas terenu po 6,0 m od osi linii w obie strony,
      220 kV obejmuje pas terenu po 34,0 m od osi linii w obie strony.

8. Telekomunikacja:
   ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną na warunkach zarządzającego.

9. Zaopatrzenie w gaz:
   1) ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu

przewodowego na warunkach zarządzającego lub ze źródeł lokalnych,

1) projektowany gazociąg wysokoprężny wymaga zachowania strefy kontrolowanej po 3,0 m od osi gazociągu w obie strony, wolnej od obiektów

kubaturowych, nasadzeń drzew, z zakazem podejmowania wszelkiej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

10. Zaopatrzenie w energię cieplną:
    1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z źródeł indywidualnych ciepła, (z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych np. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny,
    2) dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.

11. Usuwanie odpadów
    1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz przez wyspecjalizowane firmy do zakładu utylizacji lub na wysypisko śmieci na podstawie umów, zgodnie z przyjętym gminnym programem gospodarki odpadami,
    2) docelowo ustala się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich gromadzenia z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne,
    3) ustala się zasadę, że ewentualne niebezpieczne odpady powstałe w wyniku prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki działające w oparciu o przepisy szczególne.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem; nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 17. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach KDz, KDd, K, W, ZP, ZP,U i R w wysokości - 0%, dla obszarów o symbolu MN,U,P, MN,U i MN,RM,U w wysokości – 10%, dla obszarów o symbolu U w wysokości 20%.

§ 18. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Błonie.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
/-/ Piotr Jakub Pniewski