Projekt

Wnioskodawca.....
Akceptacja prawna……

Uchwała Nr ……/……/21

Rady Miejskiej w Błoniu

z dnia …….. 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dla części obszaru wsi Kopytów - Obszar 1

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873) na podstawie uchwały Nr III/20/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dla części obszaru wsi Kopytów - Obszar 1 i Obszar 2, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie uchwalonego uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu dnia 29 września 2011 r. Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji planu

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dla części obszaru wsi Kopytów - Obszar 1, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.

2. Granice obszaru planu wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1 : 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
3. Granice obszaru planu przebiegają następująco:
   1) od północy: zaczynając od północno-zachodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 20/1, następnie w kierunku wschodnim po północnych granicach administracyjnych wsi Koptów z przejściem przez drogową działkę ewidencyjną nr 26 (Al. Księży Orionistów) do północno-wschodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 27/5;
   2) od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy wsi Kopytów stanowiącej wschodnią granicę gminy Błonie, zaczynając od północno-wschodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 27/5, w kierunku południowym po wschodniej i południowej granicy działki ewidencyjnej nr 27/5 z przejściem przez drogową działkę ewidencyjną nr 13 i dalej w kierunku południowym po wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 92/1 z przejściem przez drogową działkę ewidencyjną nr 93 do przecięcia przedłużenie granicy działki ewidencyjnej nr 92/1 z południową granicą działki ewidencyjnej nr 93;
   3) od południa i zachodu: zaczynając od punktu przecięcia na południowej granicy drogowej działki ewidencyjnej nr 93 w kierunku zachodnim i północno zachodnim po południowej granicy tej działki drogowej nr ew. 93 do przecięcia z południową granicą drogowej działki ewidencyjnej nr 13 (fragment drogi krajowej, ul. Poznańska), dalej w kierunku zachodnim wzdłuż tej południowej granicy działki ewidencyjnej nr 13 do północno-zachodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 150/1;
   4) od zachodu" zaczynając od do północno-zachodniego narożnika działki ewidencyjnej nr 150/1, w kierunku północnym z przejściem przez drogową działkę ewidencyjną

nr 13 i dalej wzdłuż zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 20/1 do północno-zachodniego narożnika tej działki ewidencyjnej nr 20/2.

§2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

1) rysunek planu w skali 1 : 1 000 – stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3;
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.

§3.1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice:
      a) granice obszaru objętego planem,
      b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
      c) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania,
      d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
      e) strefa zieleni izolacyjnej;
      f) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytek archeologiczny,
      g) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV do zmiany przebiegu lub skablowania,
      h) przydrożna kapliczka;
   2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych:
      a) granice stref sanitarnych od cmentarza 50 m i 150 m,
      b) zasięg uciążliwości komunikacyjnych – akustycznych, uśredniona dobowa.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§4.1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasady kształtowania krajobrazu;
5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki,

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;

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

2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:
   1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
   2) granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

§5.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
2) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym granice pasów drogowych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
   a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
   b) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
   c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 3,5 m, elementy wejścia do budynku,
   d) części podziemnych budynków,
   e) portierni,
   f) infrastruktury technicznej,
   g) miejsc do parkowania,

h) dojazdów;

4) **powierzchni biologicznie czynnej –** należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
5) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
8) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
9) **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;
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) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 12 m i docelowej wysokości minimum 3 m, tworzący barierę wizualną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.);
12) **usługach lub zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy wbudowany w budynki o innej funkcji (mieszkalnej, gospodarczej), do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi oświaty, nauki, kultury, zdrowia, opieki społecznej, handlu (z ograniczeniem powierzchni sprzedaży wg ustaleń dla terenów), działalności biurowej, sportu i rekreacji, gastronomii, turystyki, hoteli, usługi rzemieślnicze, w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej: realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalnym, jako usługi w oddzielnych budynkach lub na terenie, z wyłączeniem lokowania na terenie MN-U składowisk opału i odpadów, złomowisk, stacji paliw, napraw samochodów i motocykli, zakładów wulkanizacji;
13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego użytkownik ma tytuł prawny, a dla prowadzonej działalności nie jest wymagane sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko; w przypadku lokalizowania lokalu usługowego w budynku działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza lokalem, w którym jest prowadzona;

14) **usługach i produkcji** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub lokale użytkowe do prowadzenia działalności, niezaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującej przekraczania standardów, jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową lub produkcyjną posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej powodować przekraczanie standardów, jakości środowiska oraz zanieczyszczenia rozumie się w szczególności hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji;
15) **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;
16) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (dwa segmenty) rozdzielone ścianami z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie;
17) **zabudowie zbliźniaczonej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze lub usługowe usytuowane wzdłuż wspólnej granicy sąsiednich działek budowlanych.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§6. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – MN-U;
2) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – U/MN;
3) tereny zabudowy usługowej – 1U, 2U, 3U;
4) teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1UP, 2UP;
5) tereny dróg wewnętrznych – 1KDW, 2aKDW, 2bKDW;
6) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – KDGP;
7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – 1KDL, 2KDL;
8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – KDD.

2. Dla każdego z terenów oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym lub 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, a symbol literowy przeznaczenia terenu rozdzielony ukośnikiem oznacza funkcje ustalone w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
4. Ustala się, że tereny dróg publicznych KDGP, KDL i KDD przeznaczone są do realizacji celów publicznych.
5. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

§7. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.
3. Określa się linie rozgraniczające terenów: wspólne linie rozgraniczające terenów tożsamych z granicami pasa drogowego dróg publicznych klasy lokalnej KDL i klasy dojazdowej KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Określa się wspólne linie rozgraniczające terenów i granicy pasa drogowego terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego KDGP jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu;
2) określa się strukturę przestrzenną obszaru planu poprzez wyznaczenie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę oraz określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów: określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń pkt 3;
3) ustala się następujące zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
   a) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3,
   b) dopuszcza się przesunięcie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg lub od rowu,
   c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nieobejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,
   d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
   e) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
4) 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;
5) 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) oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu;

6) w zakresie geometrii dachów:
   a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od 12° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
   b) dopuszcza się dachy płaskie do 12° dla obiektów usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, budynków gospodarczych i garaży,
   c) dopuszcza się stosowanie rozwiązań niestandardowych, jak kopuły i dachy sferyczne,
   d) przy rozbudowie i nadbudowie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu w przypadku gdy forma i geometria dachu istniejącej zabudowy jest inna niż ustalona planem;
7) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
   a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach (w szczególności odcienie koloru żółtego, szarego, grafitowego, bieli, kremowego, brązowego), a dachy koloru szarego, grafitowego, brązowego, czerwonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
   b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia, szkła, powłok galwanicznych,
   c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestora oraz przeszklenia elewacji budynku do 60% sumy powierzchni elewacji,
   d) nakazuje się ujednolicenie (zharmonizowanie) kolorystyki pokryć dachów stromych budynków:
      – zlokalizowanych na jednej nieruchomości,
      – przylegających do siebie ścianami w zabudowie zbliźniaczonej lub bliźniaczej;
8) obowiązują następujące zasady realizacji kiosków/portierni:
   a) ustala się zachowanie jednakowej formy architektonicznej i wystroju kiosków/ portierni lokalizowanych na terenie działki budowlanej,
   b) ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową kiosków/portierni na 35 m^2,
   c) ustala się maksymalną wysokość na 4,5 m z podłogą wyniesioną nad poziom terenu do 20 cm,
   d) ustala się stosowanie dachów płaskich do 12°, jednospadowych lub łukowatych, a dachów dwuspadowych lub wielospadowych, tylko przy wielokątnym rzucie kiosku/portierni,
   e) ustala się stosowanie okapu dachu, który zapewni ochronę przed deszczem bez dodatkowych stałych daszków; dopuszczenie ruchomych markiz lub rolet oraz projektowanie elementów maskujących grubość dachu do 30 cm,

f) ustala się wykonanie ścian z gładkich, trwałych materiałów oraz dopuszcza się wypełnienia elewacji ze szkła do 40% powierzchni elewacji,
g) zakazuje się stosowania na elewacji blachy falistej lub trapezowej;

9) obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   a) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny dróg KDGP, KDL i KDD,
   b) w terenach wymienionym w lit a:
      – dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczania widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych,
      – należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność do terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób z wózkami dziecięcymi.

10) ustala się wprowadzenie strefy zieleni izolacyjnej w celu odizolowania wizualnego terenu:
   a) zabudowy usługowej 3U od terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN-U,
   b) zabudowy usługowej 2U od terenów na północ od jego granic - poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
   c) terenu zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 2UP od terenów na północ od jego granic - poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania w dostosowaniu do krajobrazu terenów otaczających, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
2) w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wszelka działalność usługowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
3) 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;
4) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem: terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDGP, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, urządzeń wodno-kanalizacyjnych i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej,

gazowej i elektroenergetycznej oraz stacji paliw w terenie U, a także w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji towarzyszących lub dopuszczalnych;

5) ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
6) ustala się zasadę objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków komunalnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych prawa wodnego;
7) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi;
8) wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia;
9) ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na terenie położonym w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych – akustycznych drogi KDGP, określonych na podstawie przepisów odrębnych i oznaczonych na rysunku planu (izofony), ustala się ograniczanie emisji hałasu, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
10) na działkach w zasięgu komunikacyjnych uciążliwości – akustycznych, o których mowa w pkt. 9 nakazuje się realizację zabudowy w sposób uwzględniający te uciążliwość i zapewniający dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska standardów akustycznych, odpowiednio do realizowanych rodzajów przeznaczenia w obiektach na terenach MN-U, U/MN, UP i U;
11) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji od dróg KDL i KDD pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
12) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz nakazuje się:
    a) stosowanie w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi 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,
    c) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb dzialki budowlanej, na której są wytwarzane;
13) ustala się, że składowanie na zewnątrz budynków surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności powinno się odbywać w sposób zorganizowany i w miejscu osłoniętym od strony dróg i działek sąsiednich;
14) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej;

15) 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;
16) ustala się zasadę objęcia, docelowo obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§10.Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 57-63/2 (na terenach 1KDW, 3U, U/MN i MN-U) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
2) na terenach położonych w granicach strefy obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
3) ustala się zachowanie i ochronę (przeniesionej) kapliczki przydrożnej oznaczonej na rysunku planu w terenie 1KDW.

§11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
1) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50 m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) na terenie 3U, U/MN, 2KDL i 3KDL oznacza się na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zmiany przebiegu lub skablowania w okresie nie dłuższym niż 15 lat;
3) ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV (w pasach technologicznych):
   a) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 5 m w każdą stronę licząc od osi napowietrznej linii) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi,
   b) dopuszcza się wykonywanie napraw, remontów i prac konserwacyjnych oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę linii elektroenergetycznej 15kV,
   c) w pasie technologicznym (strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego po 1 m na każdą stronę licząc od osi skablowanej linii) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych,
   d) w przypadku zmiany przebiegu linii 15kV nakazuje się ich prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg lub na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
4) oznacza się na rysunku planu granice stref sanitarnych od cmentarza, w odległości 50 m i 150 m od granicy cmentarza, w których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu wymagań dla cmentarzy:

a) w strefie sanitarnej od cmentarza istniejącego poza obszarem planu, której szerokość ustalona w przepisach odrębnych i określona na rysunku planu wynosi 50 m od jego granic, obowiązuje zakaz realizacji ujęć wody oraz zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności i zakładów żywienia zbiorowego (teren 2U),
b) w strefie sanitarnej od granicy istniejącego cmentarza, której szerokość ustalona w przepisach odrębnych i określona na rysunku planu wynosi 150 m od jego granic, obowiązuje zakaz realizacji ujęć wody oraz zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności i zakładów żywienia zbiorowego. Powyższe zakazy nie obowiązują jeżeli w granicach od 50 m od granicy cmentarza do 150 m od tej granicy wszystkie budynki korzystające z wody zostaną podłączone do sieci wodociągowej (tereny 2UP, 2U i 1KDL);

5) cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w obszarze którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów.

§12. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
2) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°.

§13.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) przyjmuje się docelowo, zorganizowany system zaopatrzenia terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w komunalną sieć wodociągową i komunalną sieć kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, sieć gazową i elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz urządzeń telekomunikacyjnych;
2) do czasu realizacji zorganizowanego systemu dopuszcza się lokalne rozwiązania uwzględniające wymagania przepisów odrębnych;
3) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym w terenach dróg (w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych), poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obszarze gminy, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych;
4) w przypadku braku możliwości lokalizowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się jej lokalizowanie na terenach MN-U, U/MN, U, UP pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
5) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
6) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe oraz inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty lub prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę lub przeniesienie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w tym dopuszcza się zmianę przekrojów przewodów istniejących;

8) ustala się projektowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę wszystkich użytkowników;
9) wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, określone w przepisach odrębnych;
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 z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej położonej w obszarze planu i poza obszarem planu, o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu,
      b) dopuszczenie lokalizacji studzien i źródeł służących do zaopatrzenia w wodę dla potrzeb gospodarczych i na cele przeciwpożarowe,
      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,
      d) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z ujęć na działkach budowlanych lub z sieci wodociągowej;
   2) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych:
      a) odprowadzenie ścieków 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) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
      c) dopuszczenie zastosowania innych rozwiązań niż grawitacyjny zrzut ścieków, w tym sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (przepompowni),
      d) obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych ścieków nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej,
      e) dopuszcza się sytuowanie 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 skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) do czasu skanalizowania terenu dopuszcza się odwodnienie dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (np. rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
d) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dróg oraz terenów usługowych do sieci kanalizacji deszczowej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 0,20 m,
e) 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 15kV, 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, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego 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 liniach rozgraniczających dróg lub w terenie w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu,
   g) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg/ulic odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablowych podziemnych;

5) zaopatrzenie w gaz:
   a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
   b) uwzględnianie określonych w przepisach odrębnych, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, a w szczególności:
      – lokowania zabudowy i sadzenie drzew z zachowaniem odpowiednich stref kontrolowanych,

– dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;

6) zaopatrzenie w energię cieplną:
   a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
   b) wykluczenie stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru oraz biogazowni,
   c) dopuszczenie obsługi ze wspólnych źródeł ciepła;
7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne:
   a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozprowadzenie linii abonenckich,
   b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
   c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
8) w zakresie gospodarki odpadami:
   a) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
   b) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę.
   c) zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów na całym obszarze planu;
9) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru; dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

§14.1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) zachowuje się przebiegi dróg podstawowego układu komunikacyjnego stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, zachowuje się hierarchię funkcjonalną dróg;
2) ustala się zasady budowy systemów komunikacji poprzez określenie zgodnie z rysunkiem planu:
   a) linii rozgraniczających (granic pasa drogowego) dla terenów ulic/dróg wraz ze skrzyżowaniami,
   b) klasyfikacji technicznej ulic/dróg,
   c) skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym,
   d) trójkątnych poszerzeń dróg w obrębie skrzyżowań;
3) podstawowy układ drogowo - uliczny obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru, tworzą następujące drogi publiczne:

a) droga krajowa nr 92 (ulica Poznańska) – oznaczona na rysunku planu symbolem KDGP – droga główna ruchu przyśpieszonego,
b) droga gminna – oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL – droga publiczna klasy lokalnej – Al. Księży Orionistów,
c) droga gminna – oznaczona na rysunku planu symbolem 2 KDL – droga publiczna klasy lokalnej – (w części na terenie wsi Święcice poza obszarem planu),
d) droga gminna – oznaczona na rysunku planu symbolem 3 KDL – droga publiczna klasy lokalnej,
e) droga gminna – oznaczona na rysunku planu symbolem KDD – droga publiczna klasy dojazdowej;

4) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną działek budowlanych lub terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane drogi:
   a) drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczoną na rysunku planu symbolem KDGP, poprzez skrzyżowania z drogami KDL oraz zjazdy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
   b) drogi publiczne KDL i KDD poprzez wyznaczone skrzyżowania oraz zjazdy sytuowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych dla dróg tych klas,
   c) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez 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 uniemożliwia wydzielenie dojazdu do nieruchomości dopuszcza się miejscowe zawężenie dojazdu nie mniej jednak niż do szerokości 5 m;
6) ustala się powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu;
7) w liniach rozgraniczających dróg (tożsamych z granicami pasa drogowego) ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z infrastrukturą techniczną drogi, z komunikacją pieszą lub rowerową lub z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy oraz infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą - jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;
8) nakazuje się uwzględnienie potrzeb osób z niepełnosprawnościami w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
9) ustala się budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości;
10) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki obustronne, lub jednostronne wydzielone w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego) wszystkich dróg publicznych, z uwzględnieniem, że w przekroju drogowym chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym odsunięte od jezdni zależnie od lokalnych możliwości terenowych;
11) w zakresie ruchu pieszo- rowerowego:
   a) dopuszcza się zachowanie istniejących powiązań pieszo-rowerowych w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego) drogi KDGP,
   b) ustala się wprowadzenie powiązań pieszo-rowerowych w liniach rozgraniczających dróg KDW oraz dopuszcza się realizację dodatkowych dróg rowerowych w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego) dróg KDL;

12) dopuszcza się obsługę publicznym transportem autobusowym w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego) drogi KDGP i KDL;
13) ustala się zapewnienie odpowiednich dojazdów pożarowych do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

2. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc do parkowania:
   1) ustala się miejsca do parkowania: na działkach budowlanych realizowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc parkingowych lub jako stanowiska w garażach podziemnych albo naziemnych;
   2) dopuszcza się odpowiednie zatoki postojowe w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego) dróg publicznych (KDL lub KDD) o minimalnej szerokości 12 m oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych pod warunkiem zapewnienia miejsca dla ruchu pieszego;
   3) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów, parkingów wymaga zapewnienia rozwiązań technicznych dla poruszania się osób ze szczególnymi niepełnosprawnościami (w tym z dysfunkcją wzroku);
   4) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
      b) hurtownia – 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
      c) zakład produkcyjny – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,
      d) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce do parkowania na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,
      e) dla usług handlu – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży,
      f) handel ekspozycyjny – 20 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na autokar na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
      g) handel – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży,
      h) gastronomia – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumenckie,
      i) hotele – 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce parkingowe dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
      j) miejsce obsługi podróżnych – 40 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
      k) obiekty biurowo – administracyjne – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,
      l) składy i magazyny – 1 miejsce do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
      m) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
   5) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych. .

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§15.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U.**

2. Dla terenu MN-U, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;
   2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz infrastruktura techniczna;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: dojazdy.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej;
   2) ustala się zachowanie odpowiednio ustaleń § 9;
   3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MN-U do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej" z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 9 pkt 12;
   4) w przypadku realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży nakazuje się zapewnienie, na fragmentach tego terenu przeznaczonego pod te funkcje, standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 9 pkt 12,
   5) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków w formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu i wykonywania robót budowlanych;
   6) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolno stojącej, lub bliźniaczej: na działce budowlanej może być realizowany budynek mieszkalny bez usług,
   2) usługi na działce budowlanej:
      a) usługi jako lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny,
      b) usługi jako lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny i usługi w oddzielnym budynku,
      c) tylko usługi w oddzielnym budynku lub budynkach,
      d) usługi w oddzielnych budynkach z budynkiem mieszkalnym bez lokalu użytkowego;
   3) usługi realizowane w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m^2 powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
   4) usługi handlu realizowane w oddzielnych budynkach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m^2;
   5) w zakresie usług obowiązują odpowiednio ustalenia § 5 ust.1 pkt. 12 i 13;
   6) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do

obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

7) z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń zapisanych w § 8 pkt 3 nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
8) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania na działce budowlanej:
   a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
   d) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, w tym:
      – 12 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do III kondygnacji, w tym z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w dachu,
      – 12 m dla usług w oddzielnych budynkach,
      – 6,5 m dla budynków gospodarczych, garaży,
   e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
   f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
9) w zakresie geometrii dachów obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 6;
10) zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji i dachów budynków obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 7;
11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem wolno stojącym z wbudowanym lub bez, lokalem użytkowym – 1000 m^2,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem bliźniaczym (jeden segment) z wbudowanym lub bez, lokalem użytkowym – 500 m^2,
   c) dla usług w oddzielnych budynkach – 1500 m^2;
12) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług na działkach budowlanych w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu oraz na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,
13) dla działek budowlanych, które w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej itp.) nie spełniają parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla terenu MN-U wydzielonego w planie liniami rozgraniczającymi;
14) na działce budowlanej, w zakresie zabudowy mieszkaniowej, ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego segmentu zabudowy bliźniaczej z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;
15) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
   a) wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w pkt. 11,

b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi pkt 8.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 12, ustala się:
   1) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem wolno stojącym z wbudowanym lub bez, lokalem użytkowym – 1000 m^2;
   2) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem bliźniaczym (jeden segment) z wbudowanym lub bez, lokalem użytkowym – 500 m^2 ;
   3) minimalną powierzchnię działki dla usług w oddzielnych budynkach – 1500 m^2;
   4) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem wolno stojącym z wbudowanym lub bez, lokalem użytkowym na 20 m;
   5) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem bliźniaczym (jeden segment) z wbudowanym lub bez, lokalem użytkowym na 10 m;
   6) minimalną szerokość frontu działki dla usług w oddzielnych budynkach na 20 m;
   7) zasady ustalone w pkt od 1 do 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub dojazdy.
6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w terenie strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 10 pkt.1 i 2.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu z zakazem zabudowy: dla terenu MN-U obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 pkt 1 i 5.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu MN-U, ustala się:
   1) obsługa od drogi KDD i z projektowanej drogi 2 KDL;
   2) dopuszczenie obsługi poprzez dojazdy i sięgacze;
   3) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 2.
9. W zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia § 13.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego:
    1) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy oraz miejsc do parkowania;
    2) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z prawem przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu z zachowaniem ustalonych dla terenów MN-U parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 12 %.

§15.1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN.**

2. Dla terenu U/MN, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
   2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz infrastruktura techniczna;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dojazdy.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej;
   2) ustala się zachowanie odpowiednio ustaleń § 9;
   3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren U/MN do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej" z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 9 pkt 12;
   4) w przypadku realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży nakazuje się zapewnienie, na fragmentach tego terenu przeznaczonego pod te funkcje, standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 9 pkt 12,
   5) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków w formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu i wykonywania robót budowlanych;
   6) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolno stojącej,
   2) usługi na działce budowlanej:
      a) usługi jako lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny,
      b) usługi jako lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny i usługi w oddzielnym budynku,
      c) usługi w oddzielnym budynku lub budynkach,
      d) usługi w oddzielnych budynkach z budynkiem mieszkalnym bez lokalu użytkowego;
   3) usługi realizowane w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m^2 powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
   4) usługi handlu realizowane w oddzielnych budynkach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m^2;
   5) w zakresie usług obowiązują odpowiednio ustalenia § 5 ust.1 pkt. 12 i 13;
   6) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
   7) z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń zapisanych w § 8 pkt 3 nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   8) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania na działce budowlanej:
      a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
      b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,8,
      c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
      d) maksymalna wysokość zabudowy 20 m, w tym:

- 12 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do III kondygnacji, w tym z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w dachu,
- 20 m dla budynków usługowych,
- 6,5 m dla budynków gospodarczych, garaży,

e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

9) w zakresie geometrii dachów obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 6;

10) zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji i dachów budynków obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 7;

11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m^2;

12) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług na działkach budowlanych w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu oraz na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,

13) 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 U/MN wydzielonego w planie liniami rozgraniczającymi;

14) na działce budowlanej, w zakresie zabudowy mieszkaniowej, ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;

15) ustala się możliwość budowy na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:

a) wielkość działki budowlanej oraz lokalizacja budynków będzie umożliwiała wydzielenie działek budowlanych dla każdego z budynków o powierzchni określonej w pkt. 11,

b) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych wydzielonych dla każdego z budynków będą spełniały wymogi pkt 8.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 12, ustala się:
   1) minimalną powierzchnię działki na 1500 m^2 ,
   2) minimalną szerokość frontu działki na 20 m;
   3) zasady ustalone w pkt od 1 do 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub dojazdy.
6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w terenie strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 10 pkt.1 i 2.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu z zakazem zabudowy: dla terenu U/MN obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 pkt 1, 2, 3 i 5.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu MN-U, ustala się:
   1) obsługa od drogi KDD, z projektowanej drogi 3 KDL oraz drogi wewnętrznej 1KDW;
   2) dopuszczenie obsługi poprzez dojazdy i sięgacze;

3) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 2.

9. W zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia § 13.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego:
    1) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy oraz miejsc do parkowania;
    2) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z prawem przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu z zachowaniem ustalonych dla terenów U/MN parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 12 %.

§16.1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1U i 2U**.

2. Dla terenów 1U i 2U ustala się:
    1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
    2) przeznaczenie towarzyszące: wbudowana funkcja mieszkaniowa, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, kioski, portiernie, zieleń urządzona oraz infrastruktura techniczna;
    3) przeznaczenie dopuszczalne: dojazdy, składy, magazyny, stacje paliw, stacje napraw samochodów i motocykli, zakłady wulkanizacji, produkcja w formie konfekcjonowania.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:
    1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
    2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań zapisanych w § 9;
    3) ustala się strefę zieleni izolacyjnej na terenie 2U - odpowiednio według § 8 pkt 10;
    4) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu i wykonywania robót budowlanych;
    5) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych.
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    1) z uwzględnieniem stref ochrony sanitarnej od cmentarza na terenie 2U funkcja mieszkaniowa realizowana jako lokal mieszkalny wbudowany, albo zamieszkania zbiorowego w hotelu, motelu;
    2) usługi handlu do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży;
    3) w zakresie usług obowiązują odpowiednio ustalenia § 5 ust.1 pkt. 12, 13 i 14;
    4) usługi:
        a) jako budynek z wbudowanym lokalem mieszkalnym,
        b) usługi, składy, magazyny w oddzielnych budynkach;
    5) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do

obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

6) z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 8 pkt 3 nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
7) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
   a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,8,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
   d) maksymalną wysokość zabudowy 25 m, w tym:
      – 25 m dla budynków z usługami, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
      – 6,5 m dla budynków gospodarczych, portierni lub garaży,
      – 3,5 m dla kiosków,
   e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
   f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
8) w zakresie geometrii dachów: obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 6;
9) w zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji i dachów budynków obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 7;
10) w zakresie realizacji portierni i kiosków obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 8;
11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem ustaleń § 12 ustala się:
   1) minimalną powierzchnię działki na 1500 m^2 ;
   2) minimalną szerokość frontu działki na 20 m;
   3) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub dojazdy.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 pkt 1, 4 i 5;
   2) zakazuje się lokowania: usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m^2, nowych budynków mieszkalnych, nowej zabudowy zagrodowej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów 1U i 2U, ustala się:
   1) teren 1U obsługa odpowiednio od strony drogi 2aKDW;
   2) teren 2U obsługa odpowiednio od strony drogi 1KDL, 2bKDW lub drogi poza obszarem planu położonej wzdłuż północnej granicy terenu 2U;
   3) dopuszczenie obsługi poprzez dojazdy i sięgacze oraz poprzez przyległe tereny;
   4) dopuszczenie obsługi od strony drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
   5) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 2.
8. W zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną, obowiązują odpowiednio ustalenia § 13.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
   1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,

realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji, miejsc parkingowych oraz realizacji farm fotowoltaicznych;

2) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z prawem przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu z zachowaniem ustalonych dla terenów U parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

§17.1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **3U.**

2. Dla terenu 3U, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
   2) przeznaczenie towarzyszące: wbudowana funkcja mieszkaniowa, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, kioski, portiernie, zieleń urządzona oraz infrastruktura techniczna;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: dojazdy, składy, magazyny, stacje paliw, stacje napraw samochodów i motocykli, zakłady wulkanizacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:
   1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
   2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań zapisanych w § 9;
   3) ustala się strefę zieleni izolacyjnej - odpowiednio według § 8 pkt 10;
   4) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce lub terenie. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu i wykonywania robót budowlanych;
   5) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) funkcja mieszkaniowa realizowana jako lokal mieszkalny wbudowany, albo zamieszkania zbiorowego w hotelu, motelu;
   2) usługi handlu do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży;
   3) w zakresie usług obowiązują odpowiednio ustalenia § 5 ust.1 pkt 12 i 13;
   4) usługi w oddzielnych budynkach;
   5) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
   6) z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 8 pkt 3 nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   7) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
      a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
      b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,8,
      c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
      d) maksymalną wysokość zabudowy 20 m, w tym:
         – 20 m dla budynków z usługami, składów i magazynów,

– 6,5 m dla budynków gospodarczych, portierni lub garaży,
– 3,5 m dla kiosków,

e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
g) ustala się odsunięcie budynków zabudowy usługowej na terenie o symbolu 3U od granic (linii rozgraniczającej) terenów o symbolu MN-U oraz U/MN na odległość równą lub większą wysokości nowoprojektowanych budynków;

8) w zakresie geometrii dachów obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 5;
9) w zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji i dachów budynków obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 7;
10) w zakresie realizacji portierni i kiosków obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 8;
11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2 .

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem ustaleń § 12 ustala się:
   1) minimalną powierzchnię działki na 1500 m^2 ,
   2) minimalną szerokość frontu działki na 20 m;
   3) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub dojazdy.
6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w terenie strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 i 2.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 pkt 1 i 5;
   2) w terenie napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV – ustalenia odpowiednio według ust. 10 pkt 2;
   3) zakazuje się lokowania: usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m^2, budynków mieszkalnych, zabudowy zagrodowej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu 3U, ustala się:
   1) obsługa odpowiednio od strony drogi 2KDLi 1KDW;
   2) dopuszczenie obsługi poprzez dojazdy i sięgacze oraz poprzez przyległe tereny;
   3) dopuszczenie obsługi od strony drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
   4) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 2.
9. W zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną, obowiązują odpowiednio ustalenia § 13.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
    1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji, miejsc do parkowania oraz realizacji farm fotowoltaicznych;
    2) do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu , o których mowa w § 11 pkt 2 i 3.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 20 %.

§18.1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UP, 2UP.**

2. Dla terenu **UP**, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
   2) przeznaczenie towarzyszące: funkcja mieszkaniowa, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, kioski, portiernie, zieleń urządzona oraz infrastruktura techniczna;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: dojazdy, stacje paliw, stacje napraw samochodów i motocykli, zakłady wulkanizacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:
   1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
   2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań zapisanych w § 9;
   3) na terenie 2UP ustala się strefę zieleni izolacyjnej - odpowiednio według § 8 pkt 10;
   4) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce lub terenie. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu i wykonywania robót budowlanych;
   5) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych,

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) funkcja mieszkaniowa realizowana jako zamieszkanie zbiorowe w hotelu, motelu;
   2) usługi handlu do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży;
   3) w zakresie usług, produkcji obowiązują odpowiednio ustalenia § 5 ust.1 pkt 12, 13 i 14;
   4) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
   5) z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń §8 pkt 3 nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   6) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
      a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
      b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,8,
      c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
      d) maksymalną wysokość zabudowy 25 m, w tym:
         – 25 m dla budynków z usługami, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
         – 6,5 m dla budynków gospodarczych, portierni lub garaży,
         – 3,5 m dla kiosków,
      e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
      f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
   7) w zakresie geometrii dachów obowiązują odpowiednio ustalenia §8 pkt 6;

8) w zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji i dachów budynków obowiązują odpowiednio ustalenia §8 pkt 7;
9) w zakresie realizacji portierni i kiosków obowiązują odpowiednio ustalenia §8 pkt 8;
10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
    a) z zabudową usługową na 1500 m^2,
    b) z obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami na 2000 m^2.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem ustaleń § 12 ustala się:
   1) minimalną powierzchnię działki z zabudową usługową na 1500 m^2 ,
   2) minimalną powierzchnię działki z obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami, na 2000 m^2 ,
   3) minimalną szerokość frontu działki na 20 m;
   4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub dojazdy.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 pkt 1, 4 i 5;
   2) zakazuje się lokowania: usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m^2, budynków mieszkalnych, zabudowy zagrodowej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów 1UP i 2UP, ustala się:
   1) teren 1UP obsługa odpowiednio od strony drogi 2aKDW;
   2) teren 2UP obsługa odpowiednio od strony drogi 1KDL i 2aKDW;
   3) dopuszczenie obsługi poprzez dojazdy i sięgacze oraz poprzez przyległe tereny;
   4) dopuszczenie obsługi od strony drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
   5) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 14 ust. 2.
8. W zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną, obowiązują odpowiednio ustalenia § 13.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
   do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji oraz miejsc do parkowania.
10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 20 %.

§19.1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDW, 2aKDW, 2bKDW.**

2. Dla terenów **KDW**, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - drogi wewnętrzne wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, drogi pieszo- rowerowe, infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
   1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

a) 1KDW projektowana – szerokość zmienna od 7 m do 12,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
b) 2aKDW projektowana – szerokość zmienna od 7,5 m do 16 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
c) 2bKDW projektowana – szerokość 11 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,

2) dopuszcza się przekrój jednojezdniowy;
3) komunikacja kołowa i pieszo- rowerowa jako równorzędne;
4) nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury technicznej;
5) nakaz ochrony pojedynczych drzew i szpalerów drzew;
6) dopuszczenie miejsc do parkowania (zatoki postojowe).

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na terenie 1KDW:
   1) w terenie strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 10 pkt.1 i 2;
   2) w terenie kapliczka przydrożna (przeniesiona) obowiązują ustalenia § 10 pkt 3.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, w tym nie związaną z drogą, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
   2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 pkt 1 i 5.
6. W zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną, obowiązują odpowiednio ustalenia § 13.
7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
   1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
   2) w terenie 1KDW do czasu skalowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie odpowiednio ograniczeń w inwestowaniu , o których mowa w § 11 pkt 2 i 3.
8. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0 %.

§20.1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 92) oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGP.**

2. Dla terenu KDGP, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - droga klasy głównej ruchu przyspieszonego;
   2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
      przeznaczenie dopuszczalne: pasy pieszo – rowerowe, rowy odwadniające, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
   1) w granicach planu, północną i południową linię rozgraniczającą (granicę pasa drogowego) drogi KDGP oraz pas terenu pod drogę o zmiennej szerokości od 26 m do 34,5 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) w obszarze planu, szerokość pasa ruchu jezdni głównej według parametrów dla drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego;

3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy głównej ruchu przyśpieszonego;
5) ustala się powiązania drogi KDGP z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu;
6) nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub infrastrukturę techniczną;
7) nakaz ochrony istniejących pojedynczych drzew;
8) nakazuje się stosowanie rozwiązań ograniczających niekorzystne oddziaływanie akustyczne z dopuszczeniem ekranów akustycznych;
9) poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
10) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 8 pkt 9.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, z zakazem zabudowy:
   1) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszo-rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
   2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 pkt 1 i 5.
5. W zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną, obowiązują odpowiednio ustalenia § 13.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0%.

§21.1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL, 2KDL i 3KDL.**

2. Dla terenów KDL, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - drogi klasy lokalnej;
   2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: pasy pieszo – rowerowe, rowy odwadniające, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się
   1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających (granicach pasa drogowego) oraz narożne ścięcia linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu:
      a) 1KDL istniejąca Al Księży Orionistów – szerokość zmienna od 12 m do 17 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
      b) 2KDL projektowana – szerokość zmienna od 0 m do 19 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
      c) 3KDL część w obszarze planu szerokość od 6 m do 8,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,

2) ustala się w obszarze planu pasy ruchu o szerokości według parametrów dla drogi klasy lokalnej;
3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 0,1% zagospodarowanej zielenią urządzoną i nie wykorzystaną pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury technicznej;
4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z §8 pkt 9.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na terenie 3KDL: ustala się przeniesienie kapliczki przydrożnej w teren 1KDW – ustalenia odpowiednio § 10 pkt 3.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 pkt 1, 4 i 5;
   2) w terenie napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV – ustalenia odpowiednio według ust.7 pkt 2;
   3) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.
6. W zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną, obowiązują odpowiednio ustalenia § 13.
7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
   1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz miejsc parkingowych;
   2) w terenie 2KDL i 3KDL do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie odpowiednio ograniczeń w inwestowaniu, o których mowa w § 11 pkt 2 i 3.
8. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0 %.

§22.1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD.**

2. Dla terenu KDD, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - droga klasy dojazdowej;
   2) przeznaczenie towarzyszące: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: pasy pieszo – rowerowe, rowy odwadniające, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
   1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających oraz narożne ścięcia linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu: droga KDD ustala się północną linię rozgraniczającą i pas terenu o zmiennej szerokości od 6,5 m do 9,5 m w obszarze planu ze ścięciem narożników zgodnie z rysunkiem planu;
   2) ustala się w obszarze planu pasy ruchu o szerokości według parametrów dla drogi klasy dojazdowej;
   3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 0,1% zagospodarowanej zielenią urządzoną i nie wykorzystaną pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury technicznej;
   4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych odpowiednio zgodnie z § 8 pkt 9.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 pkt 1 i 5;
   2) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.
5. W zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną, obowiązują odpowiednio ustalenia § 13.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0 %.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§27. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Kopytów etap I uchwalonego uchwałą Nr LI/594/06 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 23 października 2006 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 18 listopada 2006 r. Nr 263, poz. 10343.

§28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

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