Uchwała Nr XXIII/162/08
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 13 maja 2008 r..

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pass

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXIII/148/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 23 sierpnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pass

Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Zakres regulacji planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Pass**,** zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem**,** którego granice wyznaczają; północna granica działki nr ew. 1 stanowiąca środek rzeki Utraty, granice działki nr ew. 2/3 oraz oś drogi na działce nr ew. 3/1.

2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Stwierdza się, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie".

§ 3.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

1) rysunek planu w skali 1:2000 –stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania- stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 4.

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 obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
   5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
   6) oznaczenia granic obszarów chronionych ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (W. O. CH. K., obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zmeliorowane).
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5.

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 i przyrody;
   4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:
   1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dóbr kultury współczesnej i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 6.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **drogach wewnętrznych niepublicznych**– należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
   2) **dostępie bezpośrednim do drogi publicznej**– należy przez to rozumieć zjazd bezpośredni poprzez własną działkę;
   3) **linii rozgraniczającej-** należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący;
   4) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku lub budowli nie będącej liniami przesyłowymi lub sieciami uzbrojenia: od linii rozgraniczającej terenów komunikacji, od innych obiektów, od granic działki lub granic terenów chronionych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
   5) **maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnej liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć najwyższy nieprzekraczalny wymiar wysokości obiektu na danym terenie, mierzony od planowanego poziomu terenu i w sposób określony w przepisach odrębnych lub nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku;
   6) **maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danej działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu inwestycji;
   7) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowanej** (powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną) - należy przez to rozumieć, określoną w %, różnicę między 100% powierzchni działki, a ustalonym w planie procentem powierzchni terenu biologicznie czynnej;
   8) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
   9) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
   10) **powierzchni biologicznie czynnej**– – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona - określoną w %;
   11) **powierzchni użytkowej** liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych-należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;

12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
13) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
14) **przeznaczeniu uzupełniającym**- należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia generalnego charakteru tego użytkowania;
15) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który dopuszczony został na danym terenie i który można realizować równocześnie lub niezależnie od funkcji podstawowej po spełnieniu określonych warunków w ustaleniach planu;
16) **rysunku planu –** należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
17) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu– symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów albo tylko symbolem literowym;
18) **terenie inwestycji**-należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem, o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
19) **tunelach ekologicznych**- należy przez to rozumieć otwory (przepusty) w cokole ogrodzenia umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności ssaków wielkości jeża, płazów i gadów. Przepusty w ogrodzeniach powinny być wykonane w cokołach przy powierzchni terenu, mieć średnice, co najmniej 10cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 1,5m. Przepustami mogą być również prześwity pomiędzy cokołem, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli cokół będzie równy z powierzchnią terenu;
20) **uchwale –** należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Błoniu dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
21) **ustawie –** należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
22) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu-W.O.CH.K.** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870);
23) **zharmonizowaniu z otoczeniem**- należy przez to rozumieć skomponowanie formy przestrzennej (bryły, elewacji, zabudowy) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien; w sposób tworzący z obiektu nowopowstałego harmonijną całość z otoczeniem;
24) **obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi**-należy przez to rozumieć obszar wzdłuż rzeki Utraty, objęty ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne, uwzględniony w planie według „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej.

2. Przyjmuje się pojęcia zdefiniowane w obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie prawo budowlane i rozporządzeniach wykonawczych do tych ustaw. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w ust.1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi i aktami prawa.

DZIAŁ II
Ustalenia ogólne planu
Rozdział 1
Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni
Przeznaczenie terenu

§ 7.

1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

   1) teren zabudowy centrum usługowego - oznaczony na rysunku planu symbolem **U;**

   2) teren zieleni naturalnej-oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**;

   3) teren wód powierzchniowych -rzeka Utrata- oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;

   4) tereny komunikacji-oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD i KDW.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie uzupełniające i przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Ochrona i zasady kształtowanie ładu przestrzennego

§ 8.

1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.
2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej.
3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ochrona środowiska i przyrody

§ 9.

W strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W. O. CH. K, w którym znajduje się teren WS (teren rzeki Utraty) i teren ZN obowiązują odpowiednio ustalenia Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870), tj.;

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska) z wyjątkiem: elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych lub przedsięwzięć określonych w art. 51 ust. 1 pkt 2 Prawa ochrony środowiska;
2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu wodnego albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
3) w korytarzu rzeki Utraty, nie bliżej niż 20m od linii brzegu rzeki, zakazuje się lokowania obiektów budowlanych, a dla zachowania dostępności do rzeki Utraty i utworzenia nieutwardzonego pasa terenu dla obsługi eksploatacyjnej rzeki, zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6m od linii brzegu rzeki;
4) nakazuje się zachowanie w stanie nie przekształconym brzegi rzeki za wyjątkiem prowadzenia prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowy, utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
5) nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych, a przy realizacji robót ziemnych nakazuje się zdjęcie warstwy próchnicznej gleby, oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych.

§ 10.

1. Ustala się, że w obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest zachowanie walorów środowiska oraz uwzględnienie powiązań z terenami otaczającymi.

2. Ustala się ochronę układu hydrograficznego rzeki Utraty, a wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem tego układu lub przekształcenia powierzchni terenu wynikające z zabezpieczeń przeciwpowodziowych, wymagają uzgodnień na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się zasadę objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych.
4. Ustala się zakaz zanieczyszczenia wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i na terenach przyległych.
5. Przyjmuje się zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego.
6. Na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt 10.
7. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym przewodowym lub bezprzewodowym, olejem opałowym lekkim, energią elektryczną, innymi paliwa ekologicznymi lub odnawialnymi czynnikami grzewczymi.
8. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa i dopuszczalna produkcyjna powodująca oddziaływanie akustyczne i drgania nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać standardów dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, a w planowanej działalności usługowej i produkcyjnej należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko w szczególności na takie elementy jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo - wodne, krajobraz i klimat akustyczny poza terenem inwestycji, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Zasady uzbrojenia terenu:

§ 11.

1. Ustala się zasadę obsługi nowego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące, w tym istniejące poza obszarem planu przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane oraz poprzez urządzenia lokalne.
2. Dla sieci i przyłączy projektowanych ustala się prowadzenie sieci na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, co wymaga zawarcia odpowiedniej umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości, a inwestorem.
3. Dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
4. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez operatora sieci. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.
5. W liniach rozgraniczających dróg ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów planowanych w tym sieci elektroenergetycznych i gazowych.
6. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje gazowe czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
7. Infrastrukturę należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników.
8. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.

Zasady obsługi

Zaopatrzenie w wodę

§ 12.

1. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci, z ujęcia poza obszarem planu, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządzającego siecią.
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych (płytkich studni kopanych i wierconych) do celów gospodarczych, zaopatrzenia placu budowy lub na cele przeciwpożarowe. Zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych

§ 13.

1. Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej rozdzielczej do oczyszczalni w Błoniu, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządzającego. Dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu. Ustala się, że ścieki technologiczne przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji należy podczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach zlokalizowanych na własnych działkach.

2. Ustala się:
   1) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu z zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych (łapacze oleju, piaskowniki) poprzez zbiorniki retencyjno-odparowywalne do rzeki;
   2) odwodnienie dróg rowami odwadniającymi przydrożnymi, ze zrzutem do odbiornika (rowy melioracyjne lub inne sztuczne zbiorniki wodne), po uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych;
   3) zakaz odprowadzenia wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
   4) stosowanie zbiorników akumulacyjno -retencyjnych lub odparowywalnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

§ 14.

1. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci z napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.
2. Zaopatrzenie projektowanych inwestycji ze stacji istniejących lub nowej stacji transformatorowej pod warunkiem pełnego pokrycia zapotrzebowania zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci.
3. Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegający na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na budowie nowej stacji.
4. Dopuszczenie lokowania słupowych stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg lub na działkach o wymiarach 2m x 3m lub 20x20m (stacje wnętrzowe) przy drogach, z warunkiem zapewnienia dojazdu samochodem ciężarowym. Lokalizacja nowych stacji nie będzie wymagała zmian niniejszego planu.
5. Lokowanie urządzeń energetycznych w sposób umożliwiający udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń.
6. Pozostawienie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i nn napowietrznych lub kablowych podziemnych.
7. Dopuszczenie stosowania alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. wiatrowi, generatorów prądu.

Zaopatrzenie w gaz

§ 15.

1. Zasilanie w gaz z rozbudowanej sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci.
2. Zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew lub odpowiednie odległości podstawowe.

3. Zasilanie w gaz według parametrów technicznych określonych przez operatora sieci, a w szczególności:
   1) zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia do 0,5m;
   2) lokowanie otwieranych na zewnątrz szafek gazowych w linii ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci.

Telekomunikacja

§ 16.

1. Ustala się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozprowadzenie linii abonenckich.
2. Ustala się zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej TP S.A lub innej należącej do alternatywnego operatora.

Zaopatrzenie w ciepło

§ 17.

Ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy lub bezprzewodowy, olej opałowy lekki, energię elektryczną, inne ekologiczne lub odnawialne czynniki grzewcze.

Usuwanie odpadów stałych

§ 18.

Ustala się zasadę usuwania odpadów stałych poza obszarem planu, a w szczególności:

1) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów komunalnych;

2) ustala się, że na każdej działce należy wydzielić odpowiednie miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych;

3) ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 19.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek lub ich zespołów określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w Rozdziale 1 Działu II niniejszej uchwały z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska i przyrody, o których mowa w Rozdziałach 2 i 3 Działu II niniejszej uchwały.

Rozdział 1

§ 20.

1. **Wyznacza się tereny zabudowy centrum usługowego oznaczone na rysunku planu symbolem 1U, 2U i 3U .**

2. **Określa się przeznaczenie terenu U i zasady zagospodarowania:**
   1) przeznaczenie podstawowe: usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności oraz usługi administracji, handlu detalicznego i ekspozycyjnego, handlu hurtowego, hoteli i restauracji, transportu, gospodarki magazynowej, poczty i telekomunikacji, administracji, pośrednictwa finansowego wraz z niezbędną komunikacją i infrastrukturą techniczną;
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej,
      b) komunikacja wewnętrzna, urządzenia: budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
      c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
   3) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) nieuciążliwa wytwórczość, magazynowanie, wbudowana funkcja mieszkaniowa;
      b) maszty reklamowe, maszty oświetleniowe lub maszty telefonii komórkowej;

4) zasady zagospodarowania:
budowa, roboty budowlane (montaż, remont, rozbiórka, przebudowa).

3. **Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
1) ustala się następujące warunki kształtowania układu urbanistycznego i zabudowy:
a) ustala się nasadzenia szpalerowe wzdłuż rowów odwadniających otwartych, lokowanych wzdłuż dróg KDW,
b) ustala się kształtowanie formy budynków w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury;
c) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na terenie inwestycji. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, remontu i wykonywania robót budowlanych;
d) ustala się harmonizowanie zabudowy: dotyczy wysokości budynków, kształtu dachów, kolorystyki elewacji, pokryć dachów.

4. **Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
1) zakazuje się lokowanie budynków i budowli:
a) w odległości mniejszej niż 10m od linii rozgraniczającej drogi KDD oraz w odległości mniejszej niż 6m od linii rozgraniczającej dróg KDW,
b) w odległości mniejszej niż 6m od granicy działki pełniącej funkcję niepublicznej drogi wewnętrznej,
c) w odległości mniejszej niż 3,5m od rowów otwartych (planowanych wzdłuż dróg KDW);
d) ustalenie lit. a, b, c i d nie dotyczy;
- parterowych portierni i elementów ogrodzeń,
- sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- obiektów małej architektury;
2) dopuszcza się cofnięcie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg publicznych lub od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych;
3) dopuszcza się sytuowania zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy;
4) ustala się na terenie działki budowlanej lub na terenie inwestycji:
a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej do 90%,
b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 2.0,
c) powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 10%;
5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 15m dopuszczając przekroczenie tej wysokości dla dominant przestrzennych pod warunkiem odpowiedniego ich wkomponowania w otaczającą przestrzeń oraz, że dominanty będą obiektami reprezentacyjnymi w formie i wykończeniu architektonicznym, a ich wysokość nie przekroczy 20 m;
6) ustala się maksymalną wysokość masztów oświetleniowych do 25m, masztów telefonii komórkowej do 40m, masztów wiatrowni do 80m;
7) ustalenie pkt. 5 i pkt. 6 nie dotyczy instalacji technologicznych;
8) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 35^0;
9) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości;
10) dopuszcza się usługi handlu do 300 m^2 powierzchni sprzedaży w jednym lokalu;
11) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych: w obrębie działki budowlanej na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na narożnych ścięciach linii ogrodzeń i co najmniej 1 m od tego skosu w każdą stronę;
12) dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń działek z zachowaniem następujących warunków:
a) sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub w granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,
b) lokowanie ogrodzeń wzdłuż rowów otwartych nie bliżej niż 1,5m od jego brzegu z jednej strony i nie bliżej niż 3,5m z drugiej strony,
c) ogrodzenia o max wysokości 2,2m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek),

ażurowe min. w 50 %, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,

d) ogrodzenie wzdłuż terenu ZN ażurowe,
e) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne,
f) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek wzdłuż granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, w takich przypadkach, przeznacza się na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki,
g) z wyłączeniem placów do zawracania ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m,
h) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów). Zakaz dotyczy także ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami budowlanymi,
i) dopuszcza się obiekty małej architektury: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci.

5. **Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) ustala się, że w wyniku podziału na terenie U nie mogą powstać działki budowlane mniejsze niż 3000m^2 i o powierzchni biologicznie czynnej mniejszej niż ustalona w ust.4 pkt. 4 lit. c;
   2) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
   3) ustala się wydzielanie działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu tych działek na 30m z dopuszczalnym zmniejszeniem tych szerokości: na łuku drogi, na łuku drogi z podjazdem do budynku lub wokół placu do zawracania;
   4) ustala się kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych do linii rozgraniczającej dróg na zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°);
   5) ustala się, że każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej oraz zachowane ustalone minimalne powierzchnie biologicznie czynne;
   6) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej).

6. **Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
   1) ze względu na istniejącą melioracje (tereny zmeliorowane oznaczono na rysunku planu) ustala się:
      a) likwidacje lub przebudowę drenażu rolniczego,
      b) nakaz uzgadniania z zarządzającym siecią; wszelkiej zabudowy i zagospodarowywania terenów, likwidacji sieci drenarskich oraz odprowadzania wód opadowych;

   2) zakazuje się w szczególności lokowania: usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 300m^2 powierzchni, zabudowy zagrodowej i usług których oddziaływanie powodowałoby przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny;

   3) przed przystąpieniem do działań projektowych należy wykonać badania gruntowe dla ustalenia odpowiednich wymagań dla posadowienia obiektów.

7. **Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody:**
   1) ustala się zachowanie uwarunkowań zapisanych w § 10;

   2) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

3) wzdłuż granic działek przylegających do dróg nakazuje się nasadzenia szpalerowe drzew lub żywopłoty.

8. **Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
   1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów U, wiaduktem nad drogą KDD w ciągu drogi położonej poza obszarem planu i doprowadzającej ruch od Trasy Poznańskiej dla pojazdów powyżej 3,5 t. oraz poprzez skrzyżowanie drogi KDW z drogą KDD dla pozostałych pojazdów;
   2) dopuszcza się, co najmniej jeden dodatkowy zjazd na drogę KDD w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
   3) zakazuje się innych niż ustalone w pkt. 1 i 2 bezpośrednich zjazdów na drogę KDD;
   4) w zakresie budowy niepublicznego wewnętrznego układu komunikacyjnego, ustala się:
      a) zakaz tworzenia niepublicznych dróg wewnętrznych węższych niż 10m,
      b) zakaz podziałów w wyniku, których zostaną wyznaczone niepubliczne drogi wewnętrzne po obu stronach jednego rzędu działek,
      c) nakaz dwustronnego włączenia, niepublicznych dróg wewnętrznych, do drogi publicznej, z dopuszczeniem dróg o jednostronnym włączeniu zakończonych placem do zawracania (plac do zawracania o minimalnych wymiarach 20m x 20m lub średnicy nie mniejszej niż 20m),
      d) nakaz projektowania skrzyżowań pod kątem zbliżonym do kąta prostego i z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających,
      e) dopuszcza się, poza wyznaczonymi na rysunku planu drogami, tj. publiczną KDD i wewnętrznymi KDW dostęp do działek budowlanych poprzez inne drogi wewnętrzne i sięgacze;
   3) ustala się sytuowanie miejsc postojowych na terenie inwestycji;
   4) dopuszcza się zatoki postojowe w liniach rozgraniczających niepublicznych dróg wewnętrznych;
   5) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się z uwzględnieniem rotacji:
      a) zabudowa biurowo – administracyjna– 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej,
      b) hurtownie, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną – 5 miejsc postojowych dla samochodów chodów osobowych na 1000 m^2 p. użytkowej,
      c) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej – 5 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej,
      d) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej, ale nie mniej niż 4 miejsca na sklep,punkt usługowy,
      e) hotel z gastronomią – 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
      f) obiekty usług– 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej,
      g) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów,
      h) funkcje produkcyjne - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
      i) usługi oświaty –30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
      j) usługi zdrowia – 10 miejsc postojowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej, 2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce postojowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego,
      k) kultura, sport -20 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej.

9. **Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
   przyjmuje się zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 3 Działu II.

10. **Określa się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
    1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
    2) dopuszcza się lokowanie obiektów tymczasowych pełniących funkcję zaplecza placu budowy lub parkingów.

11. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 20 %.

Rozdział 2

§ 21.

1. **Wyznacza się teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.**

2. **Określa się przeznaczenie terenu ZN i zasady zagospodarowania:**
   1) przeznaczenie podstawowe: użytki zielone wchodzące w skład terenów biologicznie czynnych doliny rzeki Utraty, pozostawione do naturalnej sukcesji roślinności łąkowej,

   2) przeznaczenie uzupełniające: ogólnie dostępna zieleń towarzysząca, stanowiąca obudowę biologiczną rzeki;

   3) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej i urządzenia wodne, stawy, zbiorniki retencyjno-odparowywalne dla wyrównania odpływów do rzeki, uprawy rolnicze (łąki, pastwiska- tereny mogą być wykorzystywane rolniczo), otwarte tereny rekreacji dla sąsiedniej zabudowy;

   4) zasady zagospodarowania: zachowanie, roboty budowlane, ochrona.

3. **Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   dopuszcza się użytkowanie terenu ZN wspólnie z sąsiadującymi działkami pod warunkiem stosowanie określonych planem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu ZN;
   .

4. **Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną, na co najmniej 90% powierzchni działki lub terenie ZN;
   2) dopuszcza się utwardzenie gruntu do 10% powierzchni terenu ZN;
   3) zakazuje się realizacji reklam;
   4) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wzdłuż brzegów rzeki i terenu ZN, dopuszczając ogrodzenia ażurowe wzdłuż granicy terenu U i ZN.

5. **Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   ustala się, że w wyniku podziału na terenie ZN nie mogą powstać działki budowlane mniejsze niż 5000m^2.

6. **Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**
   w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne (aktualnie art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Dz. U z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 ze zm.), a wszelkie prace planowane na terenie bezpośredniego zagrożenia wymagają uzyskania odpowiedniej decyzji zwalniającej od wyżej powołanych zakazów i ograniczeń.

7. **Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
   zakaz zabudowy nie związanej z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym.

8. **Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody:**
   1) ustala się ochronę zieleni stanowiącej obudowę biologiczną cieku;
   2) teren w W. O. Ch. K. ustalenia zgodnie z § 9.

9. **Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
   ustala się obsługę komunikacyjną z nieutwardzonej drogi eksploatacyjnej, lokalizowanej wzdłuż rzeki, w 6-cio m pasie terenu pomiędzy brzegiem rzeki, a ustaloną linią ogrodzeń oraz od strony terenu U.

10. **Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

nie określa się.

11. **Określa się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
    nie określa się.

12. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 0,1.

Rozdział 3

§ 22.

1. **Wyznacza się teren wód powierzchniowych –część rzeki Utrata, oznaczony na rysunku planu symbolem WS, położony w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.**

2. **Określa się przeznaczenie terenu WS i zasady zagospodarowania:**
   1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe -rzeka Utrata;
   2) przeznaczenie uzupełniające: ogólnie dostępna zieleń towarzysząca, stanowiąca obudowę biologiczną cieku;
   3) zasady zagospodarowania: zachowanie, roboty budowlane, ochrona.

3. **Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   ustala się zachowanie dla funkcji przyrodniczych, odwodnienia terenów oraz odprowadzenia oczyszczonych ścieków.

4. **Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną, na co najmniej 95% powierzchni terenu WS;
   2) dopuszcza się utwardzenie gruntu do 5% powierzchni terenu WS;
   3) zakazuje się realizacji reklam;
   4) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wzdłuż terenu WS i w poprzek terenu WS (z wyjątkiem balustrad i wygrodzeń mostu lub przepustu na drodze stanowiącej połączenie obustronnych dróg eksploatacyjnych rzeki Utraty (na rysunku planu wskazuje się miejsce sytuowania mostu).

5. **Określa się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w tym szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**
   zachowuje się teren WS w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

6. **Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**
   w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne (aktualnie art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Dz. U z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 ze zm.), a wszelkie prace planowane na terenie bezpośredniego zagrożenia wymagają uzyskania odpowiedniej decyzji zwalniającej od wyżej powołanych zakazów i ograniczeń.

7. **Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
   zakaz zabudowy nie związanej z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym. Zakaz zasypywania, zanieczyszczania i przekrycia.

8. **Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody:**
   1) ustala się ochronę zieleni stanowiącej obudowę biologiczną rzeki;
   2) ustala się zachowanie naturalnych brzegów rzeki za wyjątkiem prowadzenia prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym , utrzymaniem lub budową urządzeń wodnych;.
   3) teren w W. O. Ch. K. ustalenia zgodnie z § 9;
   4) zakaz samowolnego odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych do rzeki.

9. **Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
ustala się obsługę komunikacyjną z nieutwardzonej drogi eksploatacyjnej, lokalizowanej wzdłuż rzeki, na terenie ZN w 6-cio m pasie terenu liczonym od brzegu rzeki.

10. **Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
nie określa się.

11. **Określa się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
nie określa się.

12. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**
określa się stawkę procentową w wysokości 0,1.

Rozdział 4

§ 23.

1. **Wyznacza się teren drogi dojazdowej(część drogi), oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.**

2. **Określa się przeznaczenie terenu KDD i zasady zagospodarowania:**
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa -droga klasy dojazdowej;

   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) chodnik, ścieżka rowerowa, oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoki i przystanki autobusowe,
      b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, takie jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

      zasady zagospodarowania: zachowanie, roboty budowlane, ochrona.

   Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wyznacza się miejsce skrzyżowanie drogi KDD z drogą KDW oraz dopuszcza się zjazd z terenów U na drogę KDD w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

   2) wyznacza się miejsce dla realizacji wiaduktu dla poprowadzenia drogi KDW, nad drogą KDD;

   3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających części drogi KDD na 6 m w obszarze planu;

   4) określa się szerokość pasa ruchu w obszarze planu na 3,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;

   5) ustala się zakaz umieszczania tablic i obiektów reklamowych;

   6) dopuszcza się budowę w obrębie przystanków komunikacji samochodowej tymczasowych obiektów handlowych wbudowanych lub wolno stojących, służących usługom drobnego handlu,

   7) dopuszcza się wprowadzanie zieleni niskiej i wysokiej w otoczeniu budowli drogowych, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego (np. ograniczenia widoczności).

3. **Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
zakaz zabudowy nie związanej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym.

4. **Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody:**

nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, o ile nie koliduje t o z bezpieczeństwem ruchu drogowego.

5. **Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
   nie określa się.

6. **Określa się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
   nie określa się.

7. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** w wysokości 0,1.

Rozdział 5

§ 24.

1. **Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW**

2. **Określa się przeznaczenie terenu KDW i zasady zagospodarowania:**
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa -droga wewnętrzna;

   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) chodnik, ścieżka rowerowa, oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoki i przystanki autobusowe,
      b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
   3) zasady zagospodarowania: budowa, roboty budowlane, ochrona.

3. **Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   a) dopuszcza się zamienne traktowanie odcinków dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo – jezdnych,
   b) wzdłuż linii rozgraniczającej ustala się lokowanie rowów odwadniających i nasadzeń szpalerowych.

4. **Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi KDW zgodnie z rysunkiem planu;
   2) określa się szerokość pasa ruchu na 3,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych.

5. **Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
   zakaz zabudowy nie związanej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym.

6. **Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody:**
   nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, o ile nie koliduje t o z bezpieczeństwem ruchu drogowego.

7. **Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
   nie określa się.

8. **Określa się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
   nie określa się.

1. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** w wysokości 0,1.

DZIAŁ IV

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 25.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia niniejszego planu.

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Błonie.

§ 27.

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

Przewodniczący Rady
/-/ Piotr Jakub Pniewski