projekt

UCHWAŁA Nr ……/11
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia ……2011 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Błonie dla części wsi Pass

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm. [1)]), 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. [2)]) oraz uchwały Nr XXXIII/241/09 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 23 marca 2010 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Błonie dla części wsi Pass, stwierdzając, zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie uchwalonego uchwałą Nr 41/X/03 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 2003 r. Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje.

Rozdział 1
Zakres regulacji planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Błonie dla części wsi Pass, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Błonie dla części wsi Pass uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/208/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 kwietnia 2005 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2005 r. Nr 289, poz. 10928**,** zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem**,** którego granice wyznaczają:
   1) od północy oś drogi na działce nr ew. 3/1 i 13;
   2) od wschodu oś drogi na działce nr ew. 24/1;
   3) od południa południowe granice działek nr ew. 6/1, 6/3 i 6/4;
   4) od zachodu wspólna granica administracyjna wsi Pass i wsi Górna Wieś.
2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 z 2008 Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113.

[2)] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2008 Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz.804, Nr 130, poz. 871,Nr 155, poz.1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159.

§ 2.

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.

§ 3.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem;

   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

   3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;

   4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;

   5) linie zabudowy nieprzekraczalne.

3. Oznacza się na rysunku planu elementy wynikające z wymogów przepisów odrębnych:
   1) tereny zdrenowane;

   2) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne 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 i przyrody;

   4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:
   1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;

   2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej;

   3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

   4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 5.

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) **działce budowlanej -** należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie;

   3) **działce inwestycyjnej -** należy przez to rozumieć działkę, zespół działek, lub część działki przewidzianej do wydzielenia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;

   4) **ekologicznych paliwach -** należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie, czyli należą do odnawialnych źródeł energii;

5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub inwestycyjnej do powierzchni tej działki;

6) **kogeneracji -** należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie Prawo energetyczne;

7) **linii rozgraniczającej -** należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub linię ustaloną, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Odległość ta dotyczy zewnętrznego obrysu budynku z wyłączeniem: balkonów, loggii, werand, wykuszy, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszeń, schodów zewnętrznych, ramp i innych podobnych elementów budynku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m. Odległość ta dotyczy zewnętrznego obrysu całego obiektu elektrowni wiatrowej wraz ze wszystkimi elementami takimi jak wieża, gondola i śmigło;

9) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchnie terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej w stanie wykończonym; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), ganki, werandy; do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów na gruncie, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu, studzienek lub okienek piwnicznych, daszków, okapów dachowych, nadwieszonych części budynków, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych, miejsc na śmietniki - wyrażoną jako procentowy udział w powierzchni terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej;

10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu jezdni drogi, podanego na podkładzie mapowym, położonego najbliżej najniżej położonego wejścia do budynku lub jego części, znajdującego się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Ustalenie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

11) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy, szyldy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;

12) **obszarze oddziaływania obiektu** – należy przez to rozumieć teren w otoczeniu obiektu budowlanego, wyznaczony na podstawie przepisów Prawa budowlanego wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu;

13) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

14) **odnawialnych źródłach energii** – należy przez to rozumieć źródła zdefiniowane w przepisach Prawa energetycznego;

15) **odpowiednich strefach bezpieczeństwa od gazociągu** – należy przez to rozumieć gazociąg wraz ze strefami, w których obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych: jako strefy kontrolowane lub jako odległości podstawowe;

16) **parkingu zielonym** – należy przez to rozumieć teren zieleni urządzonej lub łąkowej, przystosowany do krótkookresowego postoju samochodów osobowych w sposób umożliwiający umocnienie podłoża trawiastego lub ułatwiający jego rekultywację;

17) **pasie technologicznym linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wraz ze strefą techniczną i ochronną, w którym obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień według wymagań przepisów odrębnych Prawa energetycznego;

18) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

19) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub inwestycyjnej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy, a także parkingi zielone. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych;

20) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych** - należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;

21) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

22) **przeznaczeniu podstawowym**– należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej lub inwestycyjnej; przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej lub inwestycyjnej;

23) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem; przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej lub inwestycyjnej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;

24) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

25) **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 lub symbolem literowym i cyfrowym wyróżniającym go spośród innych terenów albo tylko symbolem literowym;

26) **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;

27) **usługach** – należy przez to rozumieć należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w tym w szczególności: handel detaliczny, ekspozycyjny i hurtowy, usługi motoryzacyjne, hotelowe, składowanie i magazynowanie, biura i pośrednictwo finansowe, transport, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, biura, kancelarie;

28) **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;

29) **urządzeniach infrastruktury technicznej –** należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią lub nad ziemią przewody lub urządzenia, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;

30) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub inwestycyjnej albo na terenie do powierzchni tej działki albo terenu;

31) **zgłoszeniu odpowiednim organom** – należy przez to rozumieć postępowanie zgodnie z przepisem Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. Nr 130 z 2003 r. poz. 1193 z późn. zm.);

32) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego.

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

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 6.

1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu:
   1) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;

   2) teren stacji elektroenergetycznej - oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**;

   3) tereny infrastruktury – elektrownie wiatrowe - oznaczone na rysunku planu symbolem **E;**

   4) teren wód powierzchniowych – rowów – oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;

   5) tereny komunikacji:
      a) teren drogi publicznej klasy zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z,**

      b) teren drogi publicznej klasy lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L,**

c) teren drogi publicznej klasy dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D,**

d) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Określone w planie przeznaczenia poszczególnych terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.

3. Ustala się, że tereny dróg KD-Z, KD-L i KD-D przeznaczone są do realizacji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:

a) nakaz lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,

b) dopuszczenie innych przebiegów sieci i urządzeń infrastruktury, w przypadku braku możliwości lokalizowania w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,

c) lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4kV 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,

d) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, na podstawie opracowań technicznych i bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny. Warunek ograniczenia obszaru oddziaływania obiektu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

e) dopuszczenie, bez zmiany planu, przebudowy, rozbudowy i przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną i istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu,

f) projektowanie urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z ujęć wody zlokalizowanych poza i na obszarze planu,

b) zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe z uwzględnieniem hydrantów nadziemnych lub w wyjątkowych przypadkach podziemnych;

3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowo – komunalnych i przemysłowych, ustala się:
   a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowo – komunalnych i przemysłowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu,
   b) odprowadzenie ścieków bytowo – komunalnych i przemysłowych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej do oczyszczalni w Błoniu. Dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu. Ustala się, obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach inwestycyjnych, ścieków technologicznych (przemysłowych) nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
   a) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na działkach budowlanych lub inwestycyjnych przed ich wprowadzeniem do lokalnej kanalizacji,

   b) nakaz zagospodarowywania wód opadowych z dachów i roztopowych na działkach budowlanych lub inwestycyjnych oraz stosowanie zbiorników akumulacyjno -retencyjnych lub odparowywalnych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ,

   c) odwodnienia dróg rowami odwadniającymi przydrożnymi, ze zrzutem do odbiornika (rowy melioracyjne lub inne sztuczne zbiorniki), po uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych,

   d) zakaz odprowadzenia wód opadowych i wód roztopowych do sieci kanalizacji rozdzielczej odprowadzającej ścieki bytowo – komunalne i przemysłowe;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego i planowanego układu sieci z napowietrznych lub kablowych linii elektroenergetycznych 15kV oraz z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem i zgodnie z warunkami technicznymi zasilania określonymi przez operatora sieci,

   b) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg lub na działkach budowlanych z warunkiem

zapewnienia dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej. Lokalizacja nowych stacji nie będzie wymagała zmian niniejszego planu,

c) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla napowietrznych linii SN i nn lub kablowych podziemnych,

d) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania: generatorów prądu**,** odnawialnych źródeł energii, a w szczególności: wiatrowni i urządzeń kogeneracji,

e) dopuszczenie realizacji nowego systemu energetycznego dla potrzeb powiązania planowanej wiatrowni z istniejącym systemem energetycznym;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   a) zasilanie w gaz ziemny siecią rozbiorczą z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez operatora sieci,

   b) zachowanie (zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe) wokół gazociągów odpowiednich stref kontrolowanych lub odległości podstawowych (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,

   c) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych,

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

7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
   zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych i energii słonecznej lub innymi paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska. Dopuszcza się kominki jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;

8) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
   a) dopuszczenie świadczenia usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci,

   b) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
   a) nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi regulaminami,

   b) nakaz lokalizowania miejsc na odpady, w tym do zbiórki selektywnej.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 8.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów „Strefy przemysłowej Błonie" oznaczone na rysunku planu symbolem **1UP**, **2UP** i **3UP**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny z urządzeniami budowlanymi, parkingami, garażami, niepublicznymi drogami wewnętrznymi dla obsługi terenów oznaczonych symbolem UP, z zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami infrastruktury technicznej;

   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) wbudowana funkcja mieszkaniowa,

      b) usługi hotelowe z gastronomią,

      c) usługi handlu do 300m ^{2} powierzchni sprzedaży.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) ustala się możliwość realizacji zabudowy w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

   2) na działce budowlanej lub inwestycyjnej, dopuszcza się udział poszczególnych funkcji w budynkach w dowolnych wzajemnych proporcjach, z zachowaniem warunków, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 22 i 23 i realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego;

   3) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji lub zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

4) ustala się lokalizowanie budynków:
   a) z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,

   b) w odległości nie mniejszej niż 6m od granicy niepublicznych dróg wewnętrznych,

   c) w odległości nie mniejszej niż 1,5m od górnej skarpy rowów otwartych,

   d) ustalenie lit. a i b nie dotyczy:
      - parterowych portierni, które mogą być przysunięte do linii rozgraniczającej drogi KD-L, KD-D lub KDW,
      - elementów ogrodzeń,
      - urządzeń infrastruktury technicznej,
      - obiektów małej architektury,

   e) dopuszcza się cofnięcie budynków w głąb działki i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg publicznych, dróg wewnętrznych albo od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,

   f) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;

5) ustala się:
   a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 80%,

   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 2,5;

6) ustala się stosowanie dachów wielospadowych o kącie nachylenia do 35°. Dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;

7) ustala się kolor elewacji i pokrycia dachów w barwach pastelowych i szarościach z dopuszczeniem stosowania jaskrawych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub inwestora. Dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;

8) dopuszcza się:
   a) umieszczanie nośników reklamowych w formie wolnostojących słupów ogłoszeniowo – reklamowych, nośników naściennych, nośników semaforowych, podświetlanych nośników reklamy umieszczonych na dachach budynków, podświetlanych nośników reklamy wbudowanych w konstrukcję ścian i reklamy remontowo-budowlanej, tablic na ogrodzeniach. Zakazuje się umieszczania nośników reklamowych 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 1m od tego skosu w każdą stronę,

b) umieszczanie na elewacji tablic o powierzchni do 6m^2 z informacją o prowadzonej działalności gospodarczej,

c) budowę na działce budowlanej lub inwestycyjnej jednego wolno stojącego nośnika reklamowego, o maksymalnej powierzchni 20m^2 i maksymalnej wysokości 15m,

d) sytuowanie wolno stojących elementów reklamowych charakterystycznych dla danego inwestora lub użytkowania;

9) dopuszcza się grodzenie działek budowlanych z zachowaniem następujących warunków:
   a) lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg KD–Z, KD–L, KD–D, KD–W albo w granicy działek pełniących funkcję niepublicznych dróg wewnętrznych z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2m,

   b) zachowanie odpowiednich narożnych ścięć widoczności linii ogrodzeń,

   c) stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 2,20m (z wyjątkiem bram i furtek),

   d) lokalizowanie ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż: 0,5m od sieci gazowej,

   e) lokalizowanie ogrodzeń wzdłuż rowy WS i wzdłuż rowów otwartych nie bliżej niż 1,5m od granicy terenu WS i od górnej skarpy ich brzegów,

   f) dopuszczenie miejscowego wycofanie ogrodzeń w głąb działek wzdłuż granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych i wzdłuż rowu,

   g) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek oraz z niepowlekanej siatki drucianej;

10) ustala się:
   a) maksymalną wysokość budynków do 20m,

   b) masztów oświetleniowych do 25m,

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

   d) dopuszcza się posadowienie budynków do dwóch kondygnacji podziemnych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
   1) nakazuje się zachowanie, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej jako powierzchni biologicznie czynnej;

2) nakazuje się, w celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, zachowanie obszaru oddziaływania obiektu w granicy do, którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością oraz stosowanie takich rozwiązań technicznych i technologicznych, które wyeliminują wymienione szkodliwe oddziaływanie na środowisko. Warunek ograniczenia obszaru oddziaływania obiektu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

4) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek budowlanych 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;

5) ustala się zachowanie i uzupełnienie nasadzeń szpalerowych, o ile nie kolidują z liniami elektroenergetycznymi.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
   1) ustala się:
      a) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 3000m^2,

      b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 30m z dopuszczalnym zmniejszeniem tej szerokości: na łuku drogi, na łuku drogi z podjazdem do budynku lub wokół placu do zawracania,

      c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 60^0 – 120^0;

   2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
      a) wydziela się działki pod urządzenia infrastruktury technicznej, pod niepubliczne drogi wewnętrzne, pod poszerzenie dróg,

      b) działka o mniejszej niż ustalona powierzchni, powstaje w wyniku podziału w rezultacie którego, część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka);

   3) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działki wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonych w ust. 3 i 4;

4) ustala się, że każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, do drogi wewnętrznej lub do niepublicznej drogi wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, przy czym za zgodne z planem przyjmuje się:
   a) minimalną szerokość działek niepublicznych dróg wewnętrznych na 12m,

   b) zapewnienie każdej nowej niepublicznej drodze wewnętrznej dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego, lub zarezerwowanie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 20mx20m dla drogi o jednostronnym włączeniu dłuższej niż 60m,

   c) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami 5m x 5m;

5) dopuszcza się wydzielenie działki rowu otwartego;

6) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, z zakazem zabudowy:
   1) ustala się na terenach zdrenowanych (oznaczone na rysunku planu):
      a) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy drenażu rolniczego,

      b) dopuszczenie zmiany przebiegu rowów melioracyjnych lub ich skanalizowania;

   2) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania i podlegają zgłoszeniu odpowiednim organom przed wydaniem pozwolenia na budowę zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w § 5 ust.1 pkt 32;

   3) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;

   4) zakazuje się lokalizowania szpitali oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
   1) ustala się zjazdy na działki bezpośrednio z drogi KD-L;

   2) dopuszcza się zjazd z drogi KD-D na działki w terenach UP wyłącznie poprzez skrzyżowanie z drogą 2aKD-W;

   3) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów na drogę KD-Z;

4) ustala się miejsca parkingowe na działkach budowlanych lub inwestycyjnych urządzane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych albo w garażach na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc parkingowych;

5) dopuszcza się zatoki parkingowe w liniach rozgraniczających dróg lokalnych o minimalnej szerokości 15m oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych pod warunkiem zapewnienia miejsca dla ruchu pieszego;

6) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych z uwzględnieniem rotacji:
   a) 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,

   b) 15 miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej usług, biur,

   c) 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumenckich w usługach hoteli z gastronomią, 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

   d) 5 miejsc parkingowych na 1000m^2 p. użytkowej magazynów,

   e) 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych;

5) dopuszcza się realizację zatok parkingowych w liniach rozgraniczających dróg KDW;

6) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną określa się odpowiednio zgodnie z § 7.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

10. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową na poziomie 20%.

§ 9.

1. Wyznacza się teren stacji elektroenergetycznej 110/15kV oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      stacja elektroenergetyczna 110/15kV wraz z wyprowadzeniem napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV i linii kablowych lub napowietrznych 15kV,

urządzeniami budowlanymi, zielenią urządzoną, urządzeniami infrastruktury technicznej oraz budynkami gospodarczymi;

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji lub zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

   2) ustala się lokalizowanie budynków:
      a) z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,

      b) w odległości nie mniejszej niż 6m od granicy niepublicznych dróg wewnętrznych;

   3) dopuszcza się cofnięcie budynków w głąb działki i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg publicznych lub wewnętrznych albo od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych;

   4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy;

   5) ustala się:
      a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 80%,

      b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 2;

   6) dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia do 25°;

   7) ustala się kolor elewacji i pokrycia dachów w barwach pastelowych i szarościach z dopuszczeniem stosowania jaskrawych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub inwestora;

   8) ustala się zakaz lokowania nośników reklamowych;

   9) dopuszcza się grodzenie terenu EE, pod warunkiem:
      a) lokalizowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenem drogi KD-L i 1KD-W albo w granicy działek pełniących funkcję niepublicznych dróg wewnętrznych z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek do 2m,

      b) zachowania odpowiednich narożnych ścięć widoczności linii ogrodzeń,

c) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym do wysokości 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 2,20m (z wyjątkiem bram i furtek),

d) lokalizowania ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż: 0,5m od gazociągu,

e) nie stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek oraz z niepowlekanej siatki drucianej;

10) ustala się:

a) maksymalną wysokość budynków gospodarczych do 5m,

b) urządzeń infrastruktury technicznej do 25m,

c) ograniczenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

1) nakazuje się zachowanie, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej jako powierzchni biologicznie czynnej;

2) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek budowlanych 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.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) ustala się:

a) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 3000m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 30m z dopuszczalnym zmniejszeniem tej szerokości: na łuku drogi, na łuku drogi z podjazdem do budynku lub wokół placu do zawracania,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 60^0 – 120^0;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i mniejszych szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:

a) wydziela się działki pod urządzenia infrastruktury technicznej, pod niepubliczne drogi wewnętrzne, pod poszerzenie dróg,

b) działka o mniejszej niż ustalona powierzchni powstaje w wyniku podziału w rezultacie którego, część jej powierzchni została przeznaczona pod

komunikację lub infrastrukturę techniczną zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka);

3) ustala się, że każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, przy czym za zgodne z planem przyjmuje się:
   a) minimalną szerokość niepublicznych dróg wewnętrznych na 10m,

   b) zapewnienie każdej nowej niepublicznej drodze wewnętrznej dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego, lub zarezerwowanie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 20m x 20m dla drogi o jednostronnym włączeniu dłuższej niż 60m,

   c) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami 5m x 5m;

4) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, z zakazem zabudowy:
   1) ustala się na terenach zdrenowanych (oznaczone na rysunku planu), dla których ustala się:
      a) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy drenażu rolniczego,

      b) dopuszczenie zmiany przebiegu rowów melioracyjnych lub ich skanalizowania;

   2) obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych Prawa energetycznego;

   3) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania i podlegają zgłoszeniu odpowiednim organom przed wydaniem pozwolenia na budowę zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w § .5 ust.1 pkt. 32.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
   1) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio od strony drogi KD-L lub 1KD-W;

   2) ustala się realizację, co najmniej 2 miejsc parkingowych na terenie EE;

   3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną określa się odpowiednio zgodnie z § 7.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

10. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową na poziomie 0 %.

§ 10.

1. Wyznacza się tereny infrastruktury – elektrowni wiatrowych oznaczone na rysunku planu symbolem **1E, 2E, 3E, 4E**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:
przeznaczenie podstawowe: maszt elektrowni wiatrowej z budynkami związanymi z funkcjonowaniem wiatrowni z urządzeniami budowlanymi.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) zakazuje się lokowania masztu wiatrowni i budynków związanych z funkcjonowaniem wiatrowni w odległości mniejszej niż 15m od linii rozgraniczającej dróg KD- Z, KD-L i 1KD-W,

   2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy:
      a) elementów ogrodzeń,
      b) urządzeń infrastruktury technicznej,
      c) obiektów małej architektury;

   2) dopuszcza się cofnięcie budynków w głąb działki i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg KD- Z, KD-L i 1KD-W lub od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych;

   3) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej:
      a) maksymalną powierzchnię zabudowy na 80%,

      b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 2,5,

      c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na 1,5,

      d) maksymalną wysokość zabudowy:
         – 6,5m dla parterowych budynków,
         – 25m dla masztów oświetleniowych,
         – 125 dla masztów wiatrowni (licząc od podstawy masztu wiatraka do najwyższego punktu obudowy (gondoli), wewnątrz której obraca się wirnik z zespołem śmigieł,

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

6) w zakresie geometrii dachów:
   a) ustala się dachy wielospadowe do o kącie nachylenia do 35°,

   b) dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;

7) w zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji dachów budynku:
   a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,

   b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,

   c) dopuszcza się kolorystykę charakterystyczną dla danego rodzaju inwestycji lub inwestora,

   d) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku,

   e) ustala się jednolitą kolorystykę obiektów elektrowni wiatrowej – kolory jasne, pastelowe, matowe, nie kontrastujące z otoczeniem i minimalizujące powstawanie refleksów świetlnych;

8) dopuszcza się:
   umieszczanie nośników reklamowych w formie nośników naściennych, lub na dachu budynków, nośników reklamy wbudowanych w konstrukcję ogrodzenia, logo na gondoli elektrowni wiatrowej. Zakazuje się umieszczania nośników reklamowych 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 1m od tego skosu w każdą stronę,

9) dopuszcza się grodzenie terenów E z zachowaniem następujących warunków:
   a) lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg KD-Z, KD-L i 1KD–W lub w granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,

   b) ogrodzenia o max wysokości 2,2m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6m nad poziom terenu,

   c) dopuszczenie miejscowego wycofanie ogrodzeń w głąb działek zwłaszcza wzdłuż granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,

   d) ustala się narożne ścięcie linii ogrodzeń zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KDZ, KDL i 1KD-W,

e) od strony dróg zakazuje się ogrodzeń prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów) oraz z niepowlekanej siatki drucianej;

10) dopuszcza się obiekty małej architektury: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
   1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań zapisanych w § 8;

   2) nakazuje się zachowanie, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej jako powierzchni biologicznie czynnej;

   3) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek budowlanych 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;

   4) lokalizacja i eksploatacja elektrowni wiatrowej zapewniać musi dotrzymanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności w zakresie zabezpieczenia terenów podlegających ochronie akustycznej przed przekraczającą poziomy dopuszczalne emisją hałasu oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc dostępnych dla ludności przed przekraczającą poziomy dopuszczalne emisją pól elektromagnetycznych.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
   1) ustala się:
      a) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1600m^2,

      b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej na 35m z dopuszczalnym zmniejszeniem tej szerokości: na łuku drogi, na łuku drogi z podjazdem do budynku lub wokół placu do zawracania,

      c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 80^0 – 100^0;

   2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
      a) wydziela się działki pod urządzenia infrastruktury technicznej, pod niepubliczne drogi wewnętrzne, pod poszerzenie dróg,

      b) działka o mniejszej niż ustalona powierzchni, powstaje w wyniku podziału w rezultacie którego, część jej powierzchni została przeznaczona pod

komunikację lub infrastrukturę techniczną zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka);

3) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działki wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonych w ust. 3 i 4;

   a) ustala się, że każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, do drogi wewnętrznej lub do niepublicznej drogi wewnętrznej i do infrastruktury technicznej,

4) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, z zakazem zabudowy:

1) ustala się na terenach zdrenowanych (oznaczone na rysunku planu):
   a) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy drenażu rolniczego,

   b) dopuszczenie zmiany przebiegu rowów melioracyjnych lub ich skanalizowania;

   a) dopuszcza się sytuowanie wiatrowni pod warunkiem realizacji fundamentów zapobiegających drganiom;

2) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania i podlegają zgłoszeniu odpowiednim organom przed wydaniem pozwolenia na budowę zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w § 5 ust.1 pkt 32;

3) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;

4) zakazuje się lokalizowania szpitali oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
   1) ustala się zjazdy na działki bezpośrednio z drogi KDZ, KD-L i KD-W;
   2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
   3) ustala się sytuowanie minimum 2 miejsc parkingowych na terenie E.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną określa się odpowiednio zgodnie z § 7.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

10. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową na poziomie 20%.

§ 11.

1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych fragment rzeki Korytnicy **WS.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe rów odwadniający .

3. Na terenie WS ustala się:
   1) zachowanie i ochronę;

   2) zakaz zasypywania i zanieczyszczania oraz kanalizowania;

   3) zachowanie, co najmniej 95% powierzchni biologicznie czynnej;

   4) zakaz zabudowy niezwiązanej z funkcją terenu;

   5) zakaz grodzenia wzdłuż brzegu rowu lub w poprzek rowu;

   6) zakaz lokowania reklam i innych znaków informacyjno plastycznych.

4. Przebudowa rowu oraz wszelkie inwestycje w zakresie budowli komunikacyjnych, odprowadzenia wód opadowych wymagają uzgodnienia z właściwym terytorialnie zarządem gospodarki wodnej.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną rowu od strony terenów UP i dróg przylegających.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

7. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową na poziomie 0%.

§ 12.

1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-W**, **2aKD-W** i **2bKD-W.**

2. Ustala się przeznaczenie terenów: komunikacja drogowa – droga wewnętrzna z chodnikami, zatokami parkingowymi, zielenią urządzoną, rowami odwadniającymi i urządzeniami infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wyznacza się linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;

2) określa się minimalną szerokość pasa ruchu na 2,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się wiadukt nad drogą KD-D w ciągu drogi 1KD-W dla obsługi terenów poza obszarem planu;

4) dopuszcza się skrzyżowanie drogi 2a KD-W z drogą KD–D;

5) ustala się bezpośrednią obsługę z dróg KD–W - zjazdy i włączenia dróg wewnętrznych;

6) wzdłuż linii rozgraniczających dróg KD–W ustala się lokowanie rowów odwadniających i nasadzeń szpalerowych;

7) w liniach rozgraniczających dróg KD-W ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych;

8) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu dróg KDW 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.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, z zakazem zabudowy,:
   1) ustala się na terenach zdrenowanych (oznaczono na rysunku planu):
      a) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy drenażu rolniczego,
      b) dopuszczenie zmiany przebiegu rowów melioracyjnych lub ich skanalizowania;

   2) w liniach rozgraniczających dróg KD–W ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą, z zielenią urządzoną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

7. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową na poziomie 0 %.

§ 13.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-Z**, **KD-L** i **KD-D**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów: komunikacja drogowa z chodnikami, zatokami parkingowymi, zielenią urządzoną, rowami odwadniającymi i urządzeniami infrastruktury technicznej, jako:
   1) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona na rysunku planu symbolem KD-Z, część drogi gminnej (nr 410107W),

   2) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona na rysunku planu symbolem KD-L, droga gminna,

   3) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona na rysunku planu symbolem KD-D, część drogi gminnej (nr 410109W).

3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) dla dróg KD-Z, KD-L i KD-D ustala się zmienne szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
      a) dla drogi KD-Z ustala się zachodnią linię rozgraniczającą i szerokość terenu drogi w obszarze planu od 11m do 14,8m,

      b) dla drogi KD-L ustala się północną linię rozgraniczającą i szerokość terenu drogi w obszarze planu od 7,5m do 14,6m,

      c) dla drogi KD-D ustala się południową linię rozgraniczającą i szerokość terenu drogi w obszarze planu od 6,0m do 9,7m;

   2) określa się minimalną szerokość pasa ruchu na 2,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;

   3) wyznacza się wiadukt nad drogą KD-D dla obsługi terenów poza obszarem planu;

   4) wzdłuż linii rozgraniczających ustala się lokowanie rowów odwadniających i nasadzeń szpalerowych;

   5) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg KD-Z, KD-L i KD-D;

   6) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu dróg 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.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, z zakazem zabudowy:
   1) ustala się na terenach zdrenowanych (oznaczono na rysunku planu):
      a) likwidację lub przebudowę drenażu rolniczego,

      b) dopuszczenie zmiany przebiegu rowów melioracyjnych lub ich skanalizowania;

   2) w liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą, z zielenią urządzoną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów: nie określa się.

7. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową na poziomie 0%.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 14.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Błonie dla części wsi Pass uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/208/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 kwietnia 2005 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2005 r. Nr 289, poz. 10928.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§ 16.

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

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