projekt

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Nowa Wieś

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. 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 LV/383/10 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Nowa Wieś, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie uchwalonym uchwałą Nr 41/X/03 Rady Miejskiej w Błoniu 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 gminy Błonie dla części wsi Nowa Wieś, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice wyznaczają:
   1) od północy i wschodu granice administracyjne wsi Nowa Wieś;

   2) od południa granicę wyznacza południowa linia rozgraniczająca drogi krajowej nr 2 w odległości 25m od osi jezdni;

   3) od zachodu granica poprowadzona wzdłuż granic działek nr ew. 24 i 11/3 od przecięcia z południową linią rozgraniczającą drogi nr 2, o której mowa w pkt 2, do północnej granicy wsi Nowa Wieś na działce nr ew. 11/3.

2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
1) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej 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 Nr181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr157, 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 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i 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.

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) 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.

3. Oznacza się ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
   1) tereny zmeliorowane;

   2) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej;

   3) zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej.

4. Pozostałe oznaczenie graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. W planie określa się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

   3) zasady ochrony środowiska 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. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; 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 budowlaną, 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) **kiosku –** należy przez to rozumieć wolno stojący obiekt o funkcji handlowej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej nie większej niż 12m^2;

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

   7) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

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

9) **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;

10) **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;

11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym 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;

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

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

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

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

16) **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;

17) **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;

18) **pasie technologicznym napowietrznej 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;

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

20) **powierzchni biologicznie czynnej**– należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub inwestycyjnej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona - wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej. 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;

21) **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;

22) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

23) **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;

24) **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;

25) **rysunku planu –** należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

26) **sięgaczu -** należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej;

27) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu– symbolem literowym i cyfrowym wyróżniającym go spośród innych terenów albo tylko symbolem literowym;

28) **uchwale –** należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Błoniu dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;

29) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią lub nad ziemią przewody (sieci) lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;

30) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność, której obszar oddziaływania obiektu w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego ograniczony jest do terenu do, którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością;

31) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a 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;

32) **ustawie –** należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;

33) **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;

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

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

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

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 i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;

   2) teren infrastruktury –elektrowni wiatrowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **E;**

   3) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-W**;

   4) tereny komunikacji:
      a) teren publicznej drogi głównej ruchu przyśpieszonego - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP**,

      b) tereny publicznych dróg lokalnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**.

2. Ustala się, że tereny dróg publicznych KD-GP i KD-L przeznaczone są do realizacji celów publicznych.

§ 7.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

1) stworzenie prawnych warunków dla zagospodarowania obszaru w zgodności z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i wymogami zrównoważonego rozwoju oraz kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan stanowić będzie podstawę realizacji programów inwestycyjnych w terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową, usługowo – produkcyjną i magazynową, przy uwzględnieniu podstawowych zasad określających cel jego sporządzenia;

2) budowę obsługującego układu komunikacyjnego opartego na drogach prowadzonych równolegle do drogi KD–GP;

3) docelowe przekształcenie terenów rolnych w obszar rozwoju i aktywizacji gospodarczej dla powiększenia „Strefy Przemysłowej Błonia”;

4) realizację zagospodarowania i zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów oraz utrzymanie i ochronę podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej obszaru, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 8.

1. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, obszar oddziaływania zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów, winien być ograniczony do terenu, 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.

2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy inwestycji komunikacyjnych.

3. Ustala się zasadę objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowo – komunalnych i przemysłowych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych Prawa wodnego.

4. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowo - komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych, gruntowych lub do ziemi.

5. Na każdej działce budowlanej lub inwestycyjnej ustala się zachowanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej.

6. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych, paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy.

7. Ze względu na ochronę zdrowia ludzi, na terenie położonym w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej drogi KD-GP, ustalonego na podstawie przepisów odrębnych i oznaczonego orientacyjnie na rysunku planu nakazuje się dotrzymanie dopuszczalnego poziomu hałasu wewnątrz pomieszczeń. W celu ochrony środowiska przed hałasem ustala się zasadę ograniczania emisji hałasu, poprzez zabezpieczenia techniczne lub odpowiedni dobór technologii i urządzeń, w tym:
   1) ekrany akustyczne, wały ziemne;

   2) elementy zwiększające izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych, ekrany na elewacjach, specjalne kształtowanie elewacji.

7. Określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej dla dróg KD-L i KD-W, a także niepublicznych dróg wewnętrznych pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy.

8. Ustala się maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu oraz uzupełnienia szpalerowe. Zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych oraz zadrzewień wzdłuż rowów melioracji szczegółowej jeżeli nie wynika to z potrzeby budowy i rozbudowy dróg, lub konieczności usunięcia drzew chorych.

§ 9.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

1) ustala się na terenach zmeliorowanych:
   a) realizacje zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,

   b) dopuszczenie, zmiany trasy i skanalizowania rowów melioracyjnych oraz odprowadzenie do rowów wód opadowych zgodnie z przepisami Prawa wodnego,

   c) odsunięcie zabudowy od rowów otwartych oraz sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rowów zgodnie z warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) oznacza się na rysunku planu pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (strefa potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego oznaczona po 19m w każdą stronę od osi linii) oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w tym pasie:
   a) dopuszczenie zabudowy pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń wynikających z bezpośredniego sąsiedztwa linii,

   b) dopuszczenie zabudowy w pasie technologicznym, jeżeli rzeczywiste pomiary promieniowania elektromagnetycznego nie wykażą dopuszczalnych przekroczeń,

   c) ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 5,5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu,

   d) dopuszczenie po trasie istniejącej linii innego rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii,

   e) dopuszczenie zamiany na podziemną lub przesunięcia napowietrznej linii elektroenergetycznej w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc.

§ 10.

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 w przypadku braku możliwości lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury, 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 zabudową, obiektami 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 do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci, z ujęć zlokalizowanych poza i na obszarze planu,

   b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych 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;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo – komunalnych i przemysłowych, ustala się:
   a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalno - przemysłowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu,

b) odprowadzenie ścieków komunalno - 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,

c) 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 lub do rowu,

   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) odprowadzenie wód opadowych z terenu drogi KD-GP według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych,

   d) dopuszczenie odwodnienia pozostałych dróg publicznych poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, drenaż lub studnie chłonne deszczowe po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,

   e) zakaz odprowadzania do kanalizacji bytowo - komunalnej wód opadowych i roztopowych, a do kanalizacji deszczowej ścieków bytowo – komunalnych i przemysłowych;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego poza obszarem planu i planowanego układu sieci z napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz z istniejących poza obszarem planu lub planowanych stacji transformatorowych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem i z warunkami 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 linii SN i nn napowietrznych lub kablowych podziemnych,

d) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu**,** odnawialnych źródeł energii, 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 obsługi telekomunikacji ustala się:
   a) przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozprowadzenie linii abonenckich,

   b) dopuszczenie zaopatrzenia w łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej TP S.A lub innej należącej do alternatywnego operatora,.

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

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

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,

c) ustala się, że ewentualne niebezpieczne odpady powstałe w wyniku prowadzonej działalności usługowej lub produkcyjnej podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki działające zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, poprzez:

1) określenie podstawowego układu drogowego służącego powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, który tworzą następujące drogi publiczne:
   a) droga krajowa nr 2 - oznaczona na rysunku planu symbolem KD–GP ul. Sochaczewska (w obszarze planu część drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego),

   b) drogi gminne –drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem KD-L;

2) ustalenie, że droga KD-GP, obsługuje tereny przyległe wyłącznie poprzez drogi odbarczające (serwisowe) realizowane w pasie terenu przewidzianego pod modernizację drogi krajowej i wyznaczone skrzyżowanie z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa i użytkowania dróg publicznych określonych w przepisach odrębnych;

3) ustalenie, że drogi 2KD–L obsługują tereny przyległe poprzez wyznaczone skrzyżowania oraz zjazdy sytuowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych dla dróg tej klasy;

4) ustalenie dostępu do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne 1KD-W i 2KD–W;

5) dopuszczenie dostępu do działek budowlanych poprzez niepubliczne drogi wewnętrzne lub sięgacze;

6) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki obustronne, lub jednostronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg, z uwzględnieniem, że w przekroju drogowym chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym odsunięte od jezdni zależnie od lokalnych możliwości terenowych;

7) ustala się wprowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogi KD-GP oraz dopuszcza się realizację dodatkowych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogi 2KD-L oraz drogi 1KD– L, 1KD– W;

8) ustala się obsługę publicznym transportem autobusowym w liniach rozgraniczających drogi KD-GP.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 12.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: usługi, obiekty produkcyjne, składy, 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, w tym linią elektroenergetyczną 110kV, placami manewrowymi;

   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) usługi hotelowe z gastronomią,

      b) usługi handlu do 300m ^{2} powierzchni sprzedaży,

      c) obiekty obsługi komunikacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej lub inwestycyjnej. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, nadbudowy, remontu, rozbudowy i wykonywania robót budowlanych;

   2) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) zakazuje się lokowanie budynków w odległości mniejszej niż:
      a) 30m od linii rozgraniczającej drogi KD-GP,

      b) 10m od linii rozgraniczającej dróg 1KD– L i 2KD– L oraz 1KD - W,

      c) 6m od linii rozgraniczającej drogi 2KD- W,

      d) 6m od granicy działki pełniącej funkcję niepublicznej drogi wewnętrznej,

      e) 3,5m od brzegu górnej skarpy rowu U5/10,

      f) ustalenie lit. a, b , c i d nie dotyczy:
         - parterowych portierni dopuszczalnych w linii rozgraniczającej drogi KD-L i KD-W,
         - elementów ogrodzeń,
         - urządzeń infrastruktury technicznej,
         - obiektów małej architektury,
      g) ustalenie lit. e nie dotyczy:
         - elementów ogrodzeń,

- urządzeń infrastruktury technicznej,
- obiektów małej architektury;

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

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

4) 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:
      – 16m dla budynków usług,
      – 20m dla magazynów i budynków z produkcją,
      – 6,5m dla parterowych portierni, budynków gospodarczych i garaży,
      – 25m dla masztów oświetleniowych,

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

   f) dopuszcza się posadowienie budynków do dwóch kondygnacji podziemnych;

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) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy,

   b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,

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

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

e) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku,
f) ustala się jasne kolory wież i łopat wirnika wiatrowni (szary, bezowy, ewentualnie biały) lub dostosowany do otoczenia;

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 tablic o powierzchni do 6m^2 z informacją o prowadzonej działalności gospodarczej;

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

b) sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rowu otwartego nie bliżej niż 1,5m od górnej skarpy jego brzegu,

c) 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,

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

e) z wyłączeniem placów do zawracania ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń: zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KD-GP, nie mniejsze niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KD-L i KD-W oraz nie mniejsze niż 5m wzdłuż granicy niepublicznych dróg wewnętrznych,

f) od strony dróg, rowów otwartych 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, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci.

5. 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, w szczególności jako odpowiednio kształtowana zieleń umiejscowiona wzdłuż granic działek;

3) 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;

4) ustala się zachowanie i uzupełnienie nasadzeń szpalerowych wzdłuż rowu U5/10 oraz wzdłuż dróg KD- GP, 1KD - L i 1KD - W.

6. 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 tych szerokości: na łuku drogi, na łuku drogi z podjazdem do budynku lub wokół placu do zawracania,

      c) kąt położenia granicy wydzielanych działek budowlanych do linii rozgraniczającej dróg w zakresie 60° - 120°;

   2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych 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 działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonych w ust. 4 i 5;

   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, ustala się:
      a) minimalną szerokość działek 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 20mx20m dla drogi jednostronnym włączeniu dłuższej niż 60m,

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

d) zakaz wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek lub wyznaczania niepublicznej drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki znajduje się droga publiczna;

5) dopuszcza się wydzielenie działki rowu otwartego;

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

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zmeliorowanych - ustalenia § 9 ust.1;

   2) inwestowanie w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV – ustalenia § 9 ust. 2;

   3) zakazuje się w szczególności lokowania: usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 300m^2, budynków mieszkalnych i zabudowy zagrodowej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

   5) 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. 35;

   6) 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.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
   1) ustala się dostęp z terenów UP do drogi KD- L i KD– W odpowiednio przez własne działki na terenach UP lub poprzez wydzielone niepubliczne drogi wewnętrzne,

   2) ustala się dostęp z terenów 2UP i 3UP do drogi KD–GP od strony pasa terenu przewidzianego pod modernizację drogi krajowej, wytyczonego wzdłuż drogi KD–GP ze zjazdem poprzez skrzyżowanie drogi 1KD–L. Do czasu realizacji docelowej obsługi zachowuje się dotychczasowe (uzgodnione z zarządcą drogi) zjazdy z drogi KD– GP;

   3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
   4) ustala się następujące zasady sytuowania miejsc parkingowych oraz warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) 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,

b) 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,

c) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych z uwzględnieniem rotacji:
   - hurtownia ze sprzedażą detaliczną- 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej,
   - zakład produkcyjny – 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych lub na 1000m^2 powierzchni użytkowej,
   - sklep, punkt usługowy – 30 miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy,
   - handel ekspozycyjny - 20 miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce parkingowe na autokar na 1000m^2 powierzchni użytkowej,
   - obiekty biurowo – administracyjne - 15 miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej,
   - stacja obsługi samochodów -na 1 stanowisko obsługi 4 miejsca parkingowe, na 2 stanowiska obsługi - 6 miejsc parkingowych, na 4 stanowiska obsługi - 8 miejsc parkingowych i na każde kolejne stanowisko obsługi, po 1 miejscu parkingowym dodatkowo,
   - gastronomia – 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumenckich,
   - hotele - 20 miejsc parkingowych na 100 łóżek, 1 miejsce parkingowe dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
   - sezonowe obiekty handlowe – 5 miejsc parkingowych na obiekt;
   - miejsce obsługi podróżnych - 40 miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej,
   - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

9. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną określa się odpowiednio zgodnie z § 10. Ustala się zachowanie korytarza dla urządzeń infrastruktury technicznej na dz. nr ew. 14 w terenie 1UP.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się lokowanie obiektów tymczasowych pełniących funkcję zaplecza placu budowy oraz parkingów.

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

§ 13.

1. Wyznacza się teren infrastruktury – elektrowni wiatrowej oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

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 parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) zakazuje się lokowania masztu wiatrowni w odległości mniejszej niż 15m od linii rozgraniczającej drogi 1KD-L i 1KD-W,

   2) zakazuje się lokowania budynków związanych z funkcjonowaniem wiatrowni w mniejszej niż 10m od linii rozgraniczającej dróg 2KD– L i 1KD - W,

   3) ustalenie pkt 1 i 2 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– L i KD– 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 terenu E z zachowaniem następujących warunków:
   a) lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg KD– L i KD–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 1KD-L i 1 KD-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, w szczególności jako odpowiednio kształtowana zieleń umiejscowiona wzdłuż granic działek;

3) 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;

4) ustala się zachowanie i uzupełnienie nasadzeń szpalerowych wzdłuż drogi 1KD – W;

5) 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 3000m^2,

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

      c) kąt położenia granicy wydzielanych działek budowlanych do linii rozgraniczającej dróg w zakresie 80° - 100°;

   2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych 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 działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonych w ust. 4 i 5;

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) dla terenów zmeliorowanych - ustalenia § 9 ust.1;

   2) zakazuje się w szczególności lokowania: budynków mieszkalnych i zabudowy zagrodowej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

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

   5) 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. 35;

   6) 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.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
   1) ustala się dostęp z terenu E do drogi 2KD- L i 1KD– W odpowiednio przez teren E lub poprzez wydzielone niepubliczne drogi wewnętrzne;

   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 terenu w infrastrukturę techniczną określa się odpowiednio zgodnie z § 10.

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

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

§ 14.

1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD– W**, **2KD– W.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – drogi wewnętrzne z chodnikami, zatokami parkingowymi, zielenią urządzoną, rowami odwadniającymi i urządzenia 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) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

   2) w drodze 1 KD–W określa się minimalną szerokość pasa ruchu na 3m, a w drodze 2KD–W na 2,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;

   3) ustala się dla drogi 1KD-W:
      a) od północy skrzyżowanie jednopoziomowe z drogą 2KD-L,

      b) od południa połączenie z drogą 1KD-L oraz skrzyżowanie z drogą 2KD-W;

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

   5) ustala się dla drogi 2KD-W skrzyżowanie jednopoziomowe z drogą 1KD-W;

   6) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych wzdłuż linii rozgraniczających dróg KD-W: w formie wolnostojących słupów ogłoszeniowo – reklamowych lub jednego wolno stojącego nośnika reklamowego, o maksymalnej powierzchni 6m^2 i maksymalnej wysokości 4m;

   7) nakazuje się ochronę pojedynczych drzew oraz szpalerów drzew. Ustala się uzupełnienia nasadzeń szpalerowych wzdłuż linii rozgraniczających, co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu;

   8) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu dróg KD-W 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) dla terenów zmeliorowanych - ustalenia § 9 ust.1;

   2) inwestowanie w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV – ustalenia § 9 ust. 2;

   3) 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.

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

8. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 0 %.

§ 15.

1. Wyznacza się teren publicznej drogi krajowej nr 2, klasy głównej ruchu przyśpieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolami **KD-GP.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa z pasami terenu przewidzianego pod modernizację drogi krajowej (jezdnie lokalne służące obsłudze istniejącego i projektowanego zagospodarowania, z zielenią urządzoną, rowami odwadniającymi i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obiektami i urządzeniami bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;

   2) przeznaczenie dopuszczalne: ścieżki rowerowe, chodniki, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoki i przystanki autobusowe.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) ustala się teren drogi o szerokości 50m i wyznacza linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;

   2) wyznacza się skrzyżowanie jednopoziomowe z drogą 1KD– L;

   3) ustala się szczególne warunki powiązań drogi KD-GP z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć docelowy zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów na tereny jezdni głównych oraz zakaz tworzenia skrzyżowań nie wyznaczonych na rysunku planu;

   4) określa się dla drogi KD-GP - docelowo dwie jezdnie oraz szerokość pasa ruchu jezdni głównych w obszarze planu na 2 x 2 pasy ruchu dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,

   5) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KD–GP dopuszcza się realizację jednego wolno stojącego nośnika reklamowego (na działce budowlanej) o maksymalnej powierzchni 20m^2 i maksymalnej wysokości 15m;

   6) nakazuje się ochronę pojedynczych drzew oraz szpalerów drzew. Ustala się uzupełnienia nasadzeń szpalerowych wzdłuż linii rozgraniczających, co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

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 terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, z zakazem zabudowy: dla terenów zmeliorowanych - ustalenia 9 ust. 1.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowej obsługi zachowuje się dotychczasowe (uzgodnione z zarządcą drogi) zjazdy z drogi KD–GP.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 0%.

§ 16.

1. Wyznacza się tereny publicznych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-L i 2KD-L**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa z chodnikami, zatokami parkingowymi, zielenią urządzoną, rowami odwadniającymi i urządzenia infrastruktury technicznej;

   2) przeznaczenie dopuszczalne: w drogach 1KD– L i 2KD-L ścieżki rowerowe.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wyznacza się:
      a) część terenu drogi 2KD–L o szerokości 4,5m, pod poszerzenie drogi lokalnej oraz jej południową linię rozgraniczającą,

      b) wyznacza się teren drogi 1KD–L o szerokości 20m oraz jej linie rozgraniczające;

   2) wyznacza się skrzyżowanie jednopoziomowe drogi 2KD–L z drogą 1KD-W;

   3) ustala się bezpośrednią obsługę z dróg KD-L i KD-D - zjazdy i włączenia dróg wewnętrznych;

   4) określa się:
      a) dla drogi 1KD-L jezdnia 2x1 pas ruchu, obustronne chodniki i rowy odwadniające,

      b) dla drogi 2KD-L w obszarze planu część jezdni i chodnik,

      c) dopuszcza się zmiany szerokości pasa ruchu dróg KD-L zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

   3) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych wzdłuż linii rozgraniczających dróg: w formie wolnostojących słupów ogłoszeniowo – reklamowych lub jednego wolno stojącego nośnika reklamowego,

(na działce budowlanej) o maksymalnej powierzchni 6m^2 i maksymalnej wysokości 4m;

4) nakazuje się ochronę pojedynczych drzew i szpalerów drzew oraz uzupełnienia nasadzeń szpalerowych wzdłuż linii rozgraniczających, co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

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

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zmeliorowanych ustalenia § 9 ust. 1;

   2) na terenach KD-L zakazuje się lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej z wyjątkiem obiektów niezbędnych podczas budowy drogi i infrastruktury technicznej.

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

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 0% dla dróg KD-L.

Rozdział 4
Przepisy końcowe.

§ 17.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Nowa Wieś uchwalonego uchwałą Nr XXXI/210/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 kwietnia 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 177, poz. 5643 z dnia 1 sierpnia 2005 r.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§ 19.

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.