UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2012r poz. 647 z późn. zmianami) oraz Uchwały Nr IV/23/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, stwierdzając że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r. Rada Miejska w Błoniu uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie dla terenu ograniczonego wschodnią linią rozgraniczającą ul. Poniatowskiego, północno-wschodnią linią rozgraniczającą ul. Nowakowskiego a granicą terenu PKP, zwany dalej Planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały,
2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały,
3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Na rysunku Planu obowiązują następujące ustalenia:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) przeznaczenia obszarów – określone symbolem;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane w metrach na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

2) przeznaczeniu terenu – oznacza to określone dla terenu zagospodarowanie i funkcje zabudowy, oznaczone symbolami na rysunku planu;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu;

4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) miejsca do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

7) dopuszczeniu – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane;

§ 5. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) symbol MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
   a) zabudowy jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych z niezbędnymi dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
   b) usługowych w tym dla usług, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców i półproduktów a także innych usług o podobnym charakterze, usług handlu, gastronomii z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
   c) użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów odrębnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

2) symbol Uo – teren zabudowy usługowej – usługi oświaty – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
   a) użyteczności publicznej, z zakresu oświaty, nauki, wychowania i sportu z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
   b) budowli sportowych i rekreacji z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi) oraz infrastrukturą techniczną

3) symbol UM - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
   a) usługowych w tym dla usług, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców i półproduktów a także innych usług o podobnym charakterze, usług handlu, gastronomii z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
   b) zabudowy jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych z niezbędnymi dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

4) symbol U – tereny zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć realizację budynków i budowli;
   a) użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów odrębnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym

technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

b) usługowych w tym handlu i usług świadczonych na rzecz ludzi z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami, urządzeniami i budynkami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

5) symbol KDZ – tereny drogi publicznej klasy zbiorczej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej drogi z możliwością ich przebudowy, służącej obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do jej funkcjonowania miejscami do parkowania, ścieżkami rowerowymi (drogami rowerowymi), urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

6) symbol KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy, służących obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania miejscami do parkowania, ścieżkami rowerowymi (drogami rowerowymi), urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

7) symbol KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy oraz budowę nowych dróg służących obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania miejscami do parkowania, ścieżkami rowerowymi (drogami rowerowymi), urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

8) symbol KDW – tereny dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy służących obsłudze terenów objętych planem, z niezbędnymi do ich funkcjonowania miejscami do parkowania, ścieżkami rowerowymi (drogami rowerowymi), urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

9) symbol WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

10) symbol KDLws – teren drogi publicznej klasy lokalnej i wód powierzchniowych śródlądowych - należy przez to rozumieć budowę obiektów drogowych oraz zachowanie wód powierzchniowych;

11) symbol KDx – teren ciągu pieszo-jezdnego;

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

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się, że składowanie na zewnątrz budynków surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności powinno się odbywać w sposób zorganizowany i w miejscu osłoniętym od strony dróg i działek sąsiednich.
2) dla nowoprojektowanych budynków ustala się kolorystykę: dachów - brąz, czerwień i czerń oraz odcienie wymienionych kolorów, elewacji z wyłączeniem cokołu – odcienie pastelowe;
3) ustala się zakaz stawiania od strony ulic, ogrodzeń o prefabrykowanych żelbetowych przęsłach;
4) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic 1,8 m;
5) dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie drogowym; na terenie działek

budowlanych sytuowanie reklam z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max.1,5m^2;

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

1) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dodatkowo w terenie o symbolu Uo ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
2) ustala się w obrębie niniejszego planu zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
3) ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
4) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich;
5) tereny o symbolu MNU i tereny o symbolu UM zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych", teren o symbolu Uo zalicza się do „ terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży", stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska;
6) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury Współczesnej.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w obrębie terenu objętego granicami niniejszego Planu nie występują obszary, które spełniałyby rolę przestrzeni publicznych, w związku z powyższym nie ustala się wymogów kształtowania tych obszarów.

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

1. Ustalenia ogólne

1) usytuowanie budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem dróg obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem Planu;
a) od linii rozgraniczającej tereny drogi o symbolu KDZ – 8,0m
b) od linii rozgraniczającej tereny dróg o symbolu KDL– 5,0m,
c) od linii rozgraniczającej tereny dróg o symbolu KDD – 5,0m i 4,0m oraz 3,0m (od drogi o symbolu 18 KDD), zgodnie z rysunkiem planu
d) od linii rozgraniczającej tereny dróg o symbolu KDW – 5,0m,
e) od zachodniej granicy planu (wschodnia linia rozgraniczająca ul. Poniatowskiego) - 6,0m, oraz w linii rozgraniczającej drogę,
f) od linii rozgraniczającej terenu ciągu pieszo-jezdnego o symbolu KDx – 1,5m,

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy odległej min. 5,0m od dróg wewnętrznych wydzielanych w miarę potrzeb;
3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczających teren o symbolu 1WS – 3,0m;
4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 10,0m od terenu kolejowego w terenie o symbolu 2U zgodnie z rysunkiem planu;
5) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną Planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku z wyłączeniem ocieplenia nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi;
6) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w linii rozgraniczającej dróg, dopuszcza się cofnięcie ogrodzenia w głąb działki budowlanej;
7) minimalna odległość ogrodzenia od terenów o symbolu 1WS - 1.5m,
8) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m^2;
9) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic zgodnie z rysunkiem planu, chyba że ustalenia rysunku stanowią inaczej;
10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;
11) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1.5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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

1) tereny o symbolu 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 23MNU:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się działki budowlane o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej lub usługowej,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
- w przypadku istniejących obiektów przekraczających dopuszczalne parametry wysokościowe określone dla terenu, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości obiektu,
- maksymalna wysokość budynków 10,0m, natomiast budynków gospodarczych i garażowych 6,0m,
- dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków usługowych na działkach o funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- dopuszcza się lokal mieszkalny w budynku usługowym,
- maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego – 200m^2,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 1.5,
- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 45^0, budynków gospodarczych, garażowych, usługowych jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 35^0,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 110kV (w terenie 6MNU) obowiązują ustalenia § 14, ust. 5 pkt 3,
- tereny o symbolu 1MNU, 4MNU, 5MNU,7MNU są zmeliorowane, tereny o symbolu 2MNU, 3MNU, 6MNU są częściowo zmeliorowane - zgodnie z rysunkiem planu, - zgodnie z rysunkiem planu,

2) tereny o symbolu 1UM, 2UM :

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

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się działki budowlane o funkcji usługowej lub usługowo-mieszkaniowej lub mieszkaniowej,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
- w przypadku istniejących obiektów przekraczających dopuszczalne parametry wysokościowe określone dla terenu, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości obiektu,
- dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków usługowych na działkach o funkcji usługowo-mieszkaniowej,
- dopuszcza się lokal mieszkalny w budynku usługowym,
- maksymalna wysokość budynków 10,0m, natomiast budynków usługowych 12,0m, budynków gospodarczych i garażowych 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 1.8,
- dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20º do 45º, dachy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 35°,dopuszcza si ę stosowanie dachów płaskich,

3) tereny o symbolu 1U, 2U:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
- maksymalna wysokość budynków 12,0m, natomiast budynków gospodarczych i garażowych 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywności zabudowy 2.1,
- dachy budynków jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 35^0, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 110kV (w terenie 2U) obowiązują ustalenia § 14, ust. 5 pkt 3,
- teren o symbolu 2U jest zmeliorowany zgodnie z rysunkiem planu,

4) teren o symbolu Uo :

a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej – usługi oświaty

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
- dopuszcza się realizację usług zdrowia typu gabinet lekarski,
- maksymalna wysokość budynków 17,0m, natomiast budynków gospodarczych i garażowych 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 2.8,
- dachy budynków jedno dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do

40°, dopuszcza si ę stosowanie dachów płaskich,

5) teren o symbolu KDZ:
a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- istniejąca droga wojewódzka nr 720 ul. Nowakowskiego,
- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi głównej,

6) tereny o symbolu 1KDL, 2KDL:
a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- drogi projektowane,
- szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi lokalnej,

7) tereny o symbolu 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD:
a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- ulice dojazdowe, szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej,
- 1KDD – istniejąca droga gminna nr 410841W (ul. Szkolna) o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 6,0m w liniach rozgraniczających,
- 2KDD – istniejąca droga gminna nr 410801W (ul. Mickiewicza) o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 10,0m w liniach rozgraniczających. Droga poszerzona do 10,0m w liniach rozgraniczających na wysokości działki ew. o nr 31/17 ,
- 3KDD – droga projektowana na wysokości działki ew. o nr 207 o szerokości 12,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu. Na pozostałym obszarze istniejące drogi gminne nr 410837W (ul. Sowińskiego) i nr 410191W (ul. Legionów) o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 12,0m w liniach rozgraniczających,
- 4KDD, 5KDD, 6KDD – istniejąca droga gminna nr 410183W (ul. Kopernika) o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 11,5m w liniach rozgraniczających,
- 7KDD, 8KDD – istniejąca droga gminna nr 410843W (ul. Śląska) o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 13,5 w liniach rozgraniczających,
- 9KDD – istniejąca droga gminna nr 410829W (ul. Reymonta) o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 12,0m w liniach rozgraniczających,
- 10KDD – istniejąca droga gminna nr 410168W (ul. Emilii Plater) o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 11,0 m w liniach rozgraniczających,
- 11KDD – istniejąca droga gminna nr 410165W (ul. Szopena) o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 12,5 m w liniach rozgraniczających,
- 12KDD – istniejące drogi gminne nr 410173W (ul. Jagiellońska) i nr 410195W (ul. Łukasińskiego) o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 10,5m w liniach rozgraniczających,
- 13KDD – istniejące drogi gminne nr 410196W (ul. Macieja z Błonia) i nr 410198W (ul. Mała) o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 10,0m w liniach rozgraniczających,
- 14KDD – istniejąca droga gminna nr 410815W (ul. Okrężna) o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 8,0 m w liniach

rozgraniczających,
- 15KDD – istniejąca droga gminna nr 410162W (ul. Brzozowa) o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zakończona placem manewrowym 16,5x14,0m,
- 16KDD – istniejąca droga gminna nr 410175W (ul. Jaśminowa) o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 8,5 m w liniach rozgraniczających, zakończona placami manewrowymi zgodnie z rysunkiem planu,
- 17KDD – istniejąca droga gminna nr 410188W (ul. Kulisiewiczów) o szerokości 9,0 m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zakończona placem manewrowym 20,0 x 20,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 18KDD – istniejąca droga gminna nr 410186W (ul. Krótka) o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
- 19KDD – istniejąca droga gminna nr 410852W (ul. Wspólna) o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 4,5 m w liniach rozgraniczających,

8) tereny o symbolu 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW:

a) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- drogi wewnętrzne istniejące o szerokości w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej,
- w/w drogi posiadają bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych.

9) tereny o symbolu 1WS, 2WS:

a) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych,
- dopuszcza się zachowanie w terenie 2WS kładek pieszych z możliwością ich przebudowy, remontu oraz bieżącej konserwacji,
- dopuszcza się przekrycie cieków wodnych, celem realizacji przejść i przejazdów oraz dopuszcza się przejścia infrastrukturą techniczną;

10) teren o symbolu KDLws:

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej i wód powierzchniowych śródlądowych

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- projektowane przejście przez rzekę Rokitnicę drogi publicznej klasy lokalnej,
- dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) teren o symbolu KDx:

a) przeznaczenie – teren ciągu pieszo-jezdnego

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- ciąg pieszo-jezdny projektowany o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się jednolitą płaszczyznę ciągu pieszo-jezdnego,
- w/w ciąg posiada bezpośredni dostęp do istniejącej drogi publicznej.

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

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu dopuszcza się scalanie i podział oraz ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1.nowe działki budowlane tworzone w wyniku scalania i podziału:
1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o szerokości frontu działki budowlanej min. 20,0 m i powierzchni min. 800 m^2,
2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej o szerokości frontu działki budowlanej min. 14,0m i powierzchni min. 450m^2 ,
3) dla zabudowy szeregowej o szerokości frontu działki budowlanej min. 6,0m i powierzchni min. 250m^2 ,
4) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej o szerokości frontu działki budowlanej min. 20,0 m i powierzchni min. 800 m^2,
5) dla zabudowy usługowej o szerokości frontu działki budowlanej min. 20,0m i powierzchni min. 900m^2 ,
6) dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej o szerokości frontu działki budowlanej min. 20,0m i powierzchni min. 900m^2 ,

2. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45 - 135° w nawiązaniu do kąta położenia granic już istniejących na poszczególnych terenach,

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. W obszarze objętym niniejszym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

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

1.Komunikacja.
1) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi publiczne objęte planem oraz drogi przyległe (ul. Poniatowskiego), które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie miasta.
2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:
a) drogi publiczne wyznaczone niniejszym Planem i określone symbolami KDZ, KDL, KDD,
b) drogi wewnętrzne wyznaczone niniejszym Planem i określone symbolami KDW,
c) drogi wewnętrzne nie wyznaczone niniejszym Planem, wydzielane wg potrzeb na etapie podziału nieruchomości o min. szerokości 8,0m,
d) drogi publiczne nie objęte niniejszym planem, przylegające do granic niniejszego Planu (ul. Poniatowskiego).
3) ustala się obowiązek wyposażenia w miejsca do parkowania dla samochodów w ilości min.:
a) dla zabudowy jednorodzinnej: 1 miejsce do parkowania na jeden dom/ jeden lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsce w garażu);
b) dla funkcji usługowej: 1 msc/200 m^2 pow. użytkowej lub 4 msc/10 zatrudnionych; dla obiektów handlowych - 1 msc. na każde 50,0 m^2 powierzchni sprzedaży, z czego nie mniej niż jedno stanowisko należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
c) potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy.

2.Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie miasta.
2) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji;
3) plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę, przełożenie (zmiana przebiegu) oraz likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń Planu;
4) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,

3.Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 63mm; do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć;
2) sieci wodociągowe i hydranty winny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych.

4. Odprowadzenie ścieków:

1) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i wód roztopowych będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50mm, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków, a do czasu rozbudowy, budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i wód roztopowych nie spełniające parametrów przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
3) odprowadzanie wód opadowych i wód roztopowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 200mm;
4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i wód roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia;
5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN (15/0,4) wolnostojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem,
2) dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
3) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obejmujący pas terenu po 19,0m od osi linii w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt

ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 19,0m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tych linii, ustalonych przepisami odrębnymi; ustalenie nie obowiązuje w sytuacji skablowania lub likwidacji linii elektroenergetycznej;

4) w sytuacji skablowania istniejących napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, usytuowanie budynków w stosunku do linii skablowanych obowiązuje wg przepisów odrębnych.

6. Telekomunikacja:
   1) obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną;
   2) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej według przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w gaz:
   1) zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego wykonanego z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40mm, lub z innych źródeł;
   2) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi,

8. Zaopatrzenie w energię cieplną:
   1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny,
   2) dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.

9. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach KDZ, KDL, KDD, KDW, WS, KDLws, KDx, Uo w wysokości - 0%, dla obszaru o symbolu MNU, UM w wysokości - 12%, dla obszarów o symbolu U w wysokości – 20%.

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