PROJEKT
31/IV/15

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 wyłączeniem zabudowy bliźniaczej i szeregowej) 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 – teren drogi publicznej klasy zbiorczej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej drogi z możliwością jej przebudowy, służącej obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do jej funkcjonowania miejscami do parkowania, 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, 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, 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, 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 dróg, ogrodzeń o prefabrykowanych żelbetowych przęsłach;
4) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg 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 przemysłowej 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;
7) w obszarze objętym niniejszym planem występuje teren zmeliorowany zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury Współczesnej - w obszarze objętym niniejszym 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 i wg poniższych ustaleń:
   a) od linii rozgraniczającej teren drogi o symbolu KDZ – 8,0m,
   b) od linii rozgraniczających tereny dróg o symbolu KDL– 5,0m,
   c) od linii rozgraniczających tereny dróg o symbolu KDD – 5,0m; 4,0m oraz 3,0m (od drogi o symbolu 18 KDD), zgodnie z rysunkiem planu,
   d) od linii rozgraniczających tereny dróg o symbolu KDW – 5,0m; 4,0m,zgodnie z rysunkiem planu,
   e) od zachodniej granicy planu (wschodnia linia rozgraniczająca ul. Poniatowskiego) - 6,0m, oraz w linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem planu,
   f) od linii rozgraniczającej terenu ciągu pieszo-jezdnego o symbolu KDx – 1,5m,
2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy odległej min. 5,0m od linii stanowiących granice dróg wewnętrznych wydzielanych w miarę potrzeb;
3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczających teren o symbolu 1WS – 3,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
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 liniach rozgraniczających drogę, dopuszcza się cofnięcie ogrodzenia w głąb działki budowlanej;
7) minimalna odległość ogrodzenia od terenów o symbolu 1WS - 1.5m;
8) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań dróg zgodnie z rysunkiem planu, chyba że ustalenia rysunku stanowią inaczej;
9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;
10) 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 mieszkalnych i usługowych 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,
- ustala się zakaz realizacji w obiektach budowlanych usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m^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 mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 45^0, natomiast pozostałych budynków 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,

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,
- ustala się zakaz realizacji w obiektach budowlanych usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m^2,
- maksymalna wysokość budynków usługowych 12,0m, budynków mieszkalnych 10,0m natomiast 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 20^0 do 45^0, natomiast pozostałych budynków jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 35^0, dopuszcza się 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 usługowych 12,0m, natomiast budynków gospodarczych i garażowych 6,0m,
- ustala się zakaz realizacji w obiektach budowlanych usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m^2,
- 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,

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 towarzyszących związanych z funkcjonowaniem usług oświaty,
- maksymalna wysokość budynków usługowych 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 zbiorczej;

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:

- drogi 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 7,0m 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 5,0 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 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nowe działki budowlane tworzone w wyniku scalania i podziału:
   a) dla terenu o symbolu MNU:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz mieszkaniowo-usługowej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 800m^2,
      - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - szerokość frontu działki min. 14,0m i powierzchni min. 450m^2 ,
      - dla zabudowy szeregowej - szerokość frontu działki min. 6,0m i powierzchni min. 250m^2 ,
      - dla zabudowy usługowej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 900 m^2,
   b) dla terenu o symbolu UM,U, Uo - szerokość frontu działki budowlanej min. 20,0m i powierzchni min. 900m^2;
2) nowo tworzone działki budowlane powstałe w wyniku scalania i podziału powinny mieć zapewniony dojazd w oparciu o drogi istniejące lub poprzez wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 8,0m;
3) 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 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 dla w/w funkcji usługowych 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 40mm; 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 100mm;
   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;
   4) przy projektowaniu nowych linii elektroenergetycznych SN obowiązują odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 20mm, 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 (z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych np.: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp.);
   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.