projekt

Uchwała Nr ...../...../15
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia ..... 2015 r.

28/IV/15

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie części obszaru Błonie Wieś

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.[1)]), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.[2)]) oraz uchwały Nr XVI/108/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 19 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie części obszaru Błonie Wieś, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie uchwalonego uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu dnia 29 września 2011 r. Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji planu
§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie części obszaru Błonie Wieś, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice wyznaczają kolejno:
   1) od wschodu, północy i zachodu: granice administracyjne wsi Błonie Wieś;
   2) od południa: oś drogi krajowej nr 92.
2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§2.

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

§3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach

[1)] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r. poz. 645, 1318 oraz z 2014r. poz. 379, 1072.
[2)] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2012r. poz. 951,1445, z 2013r. poz. 21, 405, 1238, 1446 oraz z 2014r. poz. 379, 768,1133.

zagospodarowania;
3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
4) granice stref ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych;
5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
6) linie zabudowy nieprzekraczalne;
7) projektowane szpalery drzew oraz oznaczenie pojedynczych drzew do ochrony;
8) przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo – rowerowych;
9) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV do skablowania lub przebudowy;
10) kapliczki przydrożne.

3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
   1) tereny zdrenowane;
   2) granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 220kV i 110kV;
   3) granicę i oznaczenie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
   4) granicę potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny, w tym między innymi:
   1) napowietrzna linia elektroenergetyczna 220kV i 110kV;
   2) rowy melioracyjne do przesunięcia lub skanalizowania.

§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, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
   6) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
   7) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
   8) granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
   9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
   10) granice terenów pod budowę obiektów handlowych powyżej 2000m^2 powierzchni sprzedaży;
   11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich

użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
15) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
16) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych 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) **kogeneracji** – należy przez to rozumieć pojęcie zdefiniowane w przepisach Prawa energetycznego;
   2) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
   3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   4) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej ani miejscem do parkowania, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
      a) realizacji elementów termomodernizacji,
      b) części podziemnych budynków,
      c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy;
   5) **nadbudowie** - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak wysokość, powierzchnia użytkowa czy kubatura ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
   6) **odnawialnych źródłach energii** – należy przez to rozumieć źródła zdefiniowane w przepisach Prawa energetycznego;
   7) **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 określonych w przepisach odrębnych;

8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, 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;
9) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części, z wyłączeniem komunikacji, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, garaży;
10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie zajmuje, co najmniej 60 % powierzchni działki budowlanej;
11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe i uzupełniające, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej; a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie zajmuje nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
12) **przeznaczeniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
13) **rotacji miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania, uwzględniającej stopień i czas wykorzystania tego samego miejsca przez samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby pojazdów przyjeżdżających i parkujących dla poszczególnych funkcji w odniesieniu do ustalonej chłonności;
14) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; przy czym szerokość sięgacza stanowi front działki budowlanej;
15) **tablicach i urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej lub zamocowania oraz nośnika informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych (obiekty takie jak: tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami);

16) **usługach i produkcji** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub lokale użytkowe do prowadzenia działalności, niezaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującej przekraczania standardów, jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową lub produkcyjną posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej powodować przekraczanie standardów, jakości środowiska oraz zanieczyszczenia rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji;
17) **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 banki, transport, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia z wyjątkiem szpitali;
18) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i ,o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego z zachowaniem funkcji oraz o gabarytach zgodnych z ustaleniami planu.

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. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu:
   1) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
   2) tereny usług - oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
   3) teren usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 - oznaczony na rysunku planu symbolem **UP/UC**;
   4) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
   5) teren stacji paliw - oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;
   6) tereny wód powierzchniowych - rzeka Rokitnica i rowy - oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
   7) tereny komunikacji:
      a) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP**,
      b) teren drogi publicznej klasy zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**,
      c) tereny dróg publicznych klasy lokalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**.
2. Określone w planie przeznaczenia poszczególnych terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.

3. Terenami realizacji inwestycji celu publicznego są: tereny dróg publicznych KD-GP, KD-Z i KD-L oraz tereny wód powierzchniowych WS.

§7.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.
3. Wyznacza się teren dróg oznaczonych symbolem 1KD-L, 2KD-L i 3KD-L jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD-GP i KD-Z oraz tereny wód powierzchniowych 1WS, 2WS i 3WS jako tereny przeznaczone dla inwestycji celu publicznego oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
5. Określa się linie rozgraniczające terenu UP/UC, jako granice terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

§8.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na terenach UP oraz UP/UC, wzdłuż granicy tych terenów zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się projektowane szpalery drzew;
2) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4 ustala się na rysunku planu przebiegi linii zabudowy nieprzekraczalnych;
3) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
   a) dopuszcza się realizacje ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, w granicach działek dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub w granicy sięgacza,
   b) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do rzeki Rokitnicy bliżej niż 3 m od granicy terenu 1WS i 2WS,
   c) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do rowów otwartych bliżej niż 1,5 m od granicy terenu 3WS,
   d) wzdłuż dróg 1KD-L, 2KD-L, dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu dopuszcza się przesunięcie ogrodzeń w głąb działek budowlanych, nie głębiej niż 1m i na maksymalną szerokość 10m (z trójkątnymi, narożnymi ścięciami linii ogrodzeń oraz ogrodzeń związanych z obiektami rekreacyjnymi),
   e) dopuszcza się przesunięcie ogrodzeń w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód takich jak drzewa, obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
   f) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż – 0,5 m od osi gazociągu,
   g) dopuszcza się lokowanie szafek gazowych w linii ogrodzeń i z zapewnieniem do nich dostępności od strony drogi,
   h) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządzonego poziomu terenu za wyjątkiem: bram i furtek,
   i) nakazuje się ogrodzenia ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6m nad urządzony poziom terenu,
   j) dopuszcza się, jako ogrodzenia wewnętrzne stosowanie: żywopłotów, ogrodzeń lub barierek metalowych – ażurowych, murków kamiennych albo murków z okładziną kamienną,

k) z wyłączeniem placów do zawracania, nakazuje się stosowanie trójkątnego ścięcia linii ogrodzeń zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KD-GP, nie mniejszych niż 10 m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KD-Z, nie mniejszych niż 5 m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KD-L oraz nie mniejszych niż 5 m wzdłuż granicy działki drogi wewnętrznej,

l) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);

4) obowiązują następujące zasady realizacji tablic i urządzeń reklamowych:

a) dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe w obszarze działki budowlanej, na ogrodzeniach lub na elewacjach budynków,

b) na działce budowlanej dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 4 m^2 i wysokości nośnika do 5 m, a na elewacjach, na dachach budynków lub na ogrodzeniach o powierzchni nie większej niż 2 m^2,

c) na działkach w terenach KS, U, UP/UC i UP dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 20 m^2 i wysokości nośnika do 20 m,

d) zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych i znaków informacyjno plastycznych:

- w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na trójkątnych lub narożnych ścięciach linii ogrodzeń i co najmniej 1 m od tego skosu w każdą stronę,
- na drzewach i w zasięgu ich koron,
- na urządzeniach nadziemnych infrastruktury technicznej (w szczególności na latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, stacjach transformatorowych),
- na obiektach małej architektury chyba, że urządzenia i obiekty te są projektowane specjalnie, jako nośniki,
- powodujących uciążliwości dla użytkowników sąsiadujących budynków oraz powodujących olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni;

5) obowiązują następujące zasady realizacji kiosków:

a) dopuszcza się lokalizowania maksymalnie dwóch kiosków przy przystankach komunikacji publicznej lub na terenach usług,

b) ustala się zachowanie jednakowej formy architektonicznej i wystroju kiosków lokalizowanych w jednym miejscu,

c) ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową kiosku na 9 m^2, maksymalną wysokość na 3,5 m z podłogą wyniesioną nad poziom terenu do 20 cm, stosowanie dachów płaskich, do 10°, jednospadowych lub łukowatych, a dachów dwuspadowych lub wielospadowych tylko przy wielokątnym rzucie obiektu, stosowanie okapu dachu, który zapewni ochronę przed deszczem bez dodatkowych stałych daszków; dopuszczenie ruchomych markiz lub rolet oraz projektowanie elementów maskujących grubość dachu do 30 cm,

d) ustala się wykonanie ścian z gładkich, trwałych materiałów, a także wypełnień ze szkła,

e) zakazuje się stosowania na elewacji blachy falistej lub trapezowej;

6) obowiązują następujące zasady realizacji portierni:

a) ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową budynku portierni na 35m^2, maksymalną wysokość na 6,5 m, a w terenach UP/UC oraz KD

8,5m, z podłogą wyniesioną nad poziom terenu do 80cm, stosowanie dachów płaskich, do 10°, jednospadowych lub łukowatych, a dachów dwuspadowych lub wielospadowych tylko przy wielokątnym rzucie obiektu, stosowanie okapu dachu, który zapewni ochronę przed deszczem bez dodatkowych stałych daszków; dopuszczenie ruchomych markiz lub rolet oraz projektowanie elementów maskujących grubość dachu do 30 cm,

b) ustala się wykonanie ścian z gładkich, trwałych materiałów, a także wypełnień ze szkła,

c) zakazuje się stosowania na elewacji blachy falistej lub trapezowej.

§9.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dla poszczególnych terenów, z wyłączeniem terenów dróg ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, wartość, której określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów w rozdziale 3;
2) ustala się, że wszelka działalność usługowa, produkcyjna i magazynowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny;
3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
4) nakazuje się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych i przemysłowych oraz zakazuje się stosowania takich rozwiązań technicznych z zakresu gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować przedostawanie się ścieków nieoczyszczonych do ziemi i wód;
5) określa się zasięg potencjalnego ponadnormatywnego oddziaływania komunikacji kołowej dróg KD-Z i KD-L pomiędzy skrajną krawędzią ich jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
6) oznacza się na rysunku planu zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej wzdłuż drogi KD-GP na 150 m, liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi;
7) nakazuje się ochronę przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kołowej w określonym na rysunku planu zasięgu potencjalnego oddziaływania (obszar przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku) liczonym od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi). Ustala się ograniczanie emisji hałasu, poprzez zabezpieczenia akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
8) ustala się maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu oraz uzupełnienia szpalerowe. Zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych oraz zadrzewień wzdłuż rowów, jeżeli nie wynika to z potrzeby budowy i rozbudowy dróg, konieczności usunięcia drzew chorych lub przebudowy rowów;
9) ustala się zachowanie kapliczki przydrożnej zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów 5U/MN i KD-GP.

§10.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 57-62/5, AZP 57-62/22 i AZP 57-62/39) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Stanowisko AZP 57-62/5 na terenach 6U/MN, 7U/MN, 5U, UP/UC, 3UP i 3KD-L. Stanowisko AZP 57-62/22 na terenie 2UP. Stanowisko AZP 57-62/39 na terenach KS i 7U/MN;
2) na terenach położonych w granicach strefy o której mowa w ust. 1, ochrona na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§11.

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

1) na terenach zdrenowanych, ustala się:
   a) realizację zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
   b) dopuszczenie zmiany trasy i skanalizowania rowów melioracyjnych (oznaczonych na rysunku planu),
   c) ustala się 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 napowietrzną linię elektroenergetyczną 220kV oraz pas technologiczny po 25 m od osi linii na stronę. W pasie technologicznym linii:
   a) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi,
   b) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią 220kV i w odległości 5,5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu,
   c) dopuszcza się po trasie istniejącej linii 220kV inne rozmieszczenie słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii;
3) oznacza się na rysunku napowietrzną linię elektroenergetyczną 110kV oraz pas technologiczny po 19 m od osi linii. W pasie technologicznym linii:
   a) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi,
   b) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią 110kV i w odległości 5,5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu,
   c) dopuszcza się po trasie istniejącej linii 110kV inne rozmieszczenie słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii;
4) oznacza się na rysunku planu napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia 15kV do skablowania lub przebudowy:
   a) w pasie technologicznym napowietrznej linii, po 5 m na stronę licząc od skrajnego przewodu, obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realiza-

cja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi,

b) w pasie technologicznym skablowanej linii, po 1 m na stronę licząc od skrajnego przewodu, obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi;

5) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;

7) przy lokalizacji zabudowy ustala się uwzględnienie bezpiecznych odległości od istniejących zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

8) w oznaczonym na rysunku planu obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej oraz innego zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią.

§12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:

1) zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia:
   a) komunalnej sieci wodociągowej,
   b) sieci kanalizacji komunalnej oraz deszczowej,
   c) sieci gazowej,
   d) sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
   e) urządzeń i sieci telekomunikacyjnych;

2) w zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:
   a) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych z dopuszczeniem prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu pod warunkiem sytuowania ich pomiędzy linią rozgraniczają, a nieprzekraczalną linią zabudowy. Przy lokalizowaniu sieci i obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy należy również uwzględniać odpowiednie odległości obiektów budowlanych od tych linii,
   b) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
   c) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia ga-

zowe, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,

d) dopuszczenie, przebudowy, rozbudowy i przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu, przy czym dopuszcza się również zmianę przekrojów przewodów istniejących,

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

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej w drodze KD-GP i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy ⌀ 100 mm, z ujęć zlokalizowanych poza i na obszarze planu,

b) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej, a także do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,

c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;;

4) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych, ustala się:

a) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych za pośrednictwem sieci kanalizacji rozdzielczej w drodze KD-GP do oczyszczalni w Błoniu poza obszarem planu, siecią grawitacyjną o minimalnej średnicy 0,16 m lub tłoczną o minimalnej średnicy 0,05 m

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Błoniu,

c) dopuszczenie zastosowania innych rozwiązań niż grawitacyjny zrzut ścieków w tym sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (przepompowni),

d) obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych: ścieków technologicznych (przemysłowych) nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

a) nakaz odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych drogi KD-GP poprzez zbiorniki retencyjno-odparowywalne,

b) odprowadzanie wód opadowych i wód roztopowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 0,20 m,

c) wody opadowe i roztopowe, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia, do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej mogą być odprowadzane powierzchniowo, na własnym terenie nieutwardzonym, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,

d) nakaz utwardzenia i skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi,

e) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni przy wprowadzaniu ich do wód lub ziemi muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia,
f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wymaga kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych;
g) zakaz odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji komunalnej oraz na jezdnie dróg;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i nowobudowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
b) budowę nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych,
c) dopuszczenie modernizacji istniejących stacji transformatorowych oraz budowę nowych, jako wnętrzowych, wolno stojących oraz wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu,
d) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg lub na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej,
e) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablowych podziemnych,
f) dopuszczenie prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN po wspólnych trasach,
g) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem wiatrowni), w szczególności: urządzeń kogeneracji;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
a) budowę i rozbudowę sieci gazowej o minimalnej średnicy ⌀ 32mm,
b) uwzględnianie określonych w przepisach odrębnych, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, a w szczególności:
- lokowania zabudowy i sadzenie drzew z zachowaniem odpowiednich stref kontrolowanych,
- dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych,
- dopuszczenie lokowania szafek gazowych w linii ogrodzeń i z zapewnieniem do nich dostępności od strony drogi;

8) w zakresie obsługi telekomunikacji, ustala się:
a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozprowadzenie linii abonenckich,
b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną, ustala się:
a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności z zastosowaniem: gazu przewodowego i bezprzewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki (do 0,3%),
b) dopuszczenie wytwarzania ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych z wyłączeniem wiatrowi i biogazowni,

c) wykluczenie stosowania do ogrzewania paliw stałych z wyjątkiem biomasy, a ogrzewanie kominkowe dopuszcza się wyłącznie, jako dodatkowe źródło ogrzewania;

10) w zakresie gospodarki odpadami:
   a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

§13.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

1) podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym obszaru objętego planem, poprzez drogę główną ruchu przyśpieszonego – KD-GP;
2) podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym w obszarze objętym planem, poprzez wydzielone liniami rozgraniczającymi:
   a) drogę główną ruchu przyśpieszonego KD-GP, w części poza obszarem planu,
   b) drogę zbiorczą KD-Z, w części poza obszarem planu,
   c) drogi lokalne - 1KD-L (w części poza obszarem planu), 2KD-L i 3KD-L;
3) powiązania wszystkich dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania jednopoziomowe;
4) szerokość terenów dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
5) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu lub z sięgaczy;
6) nie wyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne winny mieć zapewnione wymagane parametry przestrzenne i dostępność na warunkach określonych w planie;
7) zakaz, realizacji w liniach rozgraniczających dróg, obiektów nie związanych z drogą za wyjątkiem: infrastruktury technicznej nie związanej z drogą, komunikacji pieszej lub rowerowej, zieleni urządzonej;
8) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
9) budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości;
10) w zakresie ruchu pieszego i rowerowego:
   a) ustala się prowadzenie ścieżek pieszo – rowerowych w liniach rozgraniczających drogi KD-Z oraz dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg KD-GP i KD-L,
   b) dopuszcza się prowadzenie ścieżek pieszo – rowerowych w drogach wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
11) ustala się obsługę transportem autobusowym prowadzonym w liniach rozgraniczających drogi KD-GP oraz wskazuje się na rysunku planu rejon lokalizacji przystanku autobusowego;
12) ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych,
b) dopuszcza się zatoki parkingowe w liniach rozgraniczających dróg KD-L, oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 15 m,
c) ustala się odpowiednio, minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny i dodatkowo 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy (liczone z miejscami w garażach),
- hurtownia - 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych na 200m^2 powierzchni użytkowej,
- zakład produkcyjny – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 zatrudnionych,
- usługi handlu – 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni sprzedaży,
- usługi -1 miejsce do parkowania na 200 m^2 powierzchni użytkowej,
- obiekty biurowo – administracyjne - 6 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- stacja obsługi samochodów - na 1 stanowisko obsługi 4 miejsca do parkowania, na 2 stanowiska obsługi - 6 miejsca do parkowania, na 4 stanowiska obsługi - 8 miejsc do parkowania na każde kolejne stanowisko obsługi, dodatkowo 1 miejsce do parkowania,
- gastronomia – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumenckie,
- hotele - 20 miejsca do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
- sezonowe obiekty handlowe - 5 miejsc do parkowania na obiekt,
- miejsce obsługi podróżnych - 40 miejsc do parkowania na 1000m^2 powierzchni użytkowej,
- dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;

13) przy obliczaniu wskaźników, o których mowa w pkt 12 lit. c drugie tiret do, dziesiątego tiret, dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc do parkowania poprzez zastosowanie parametru związanego z rotacją miejsc do parkowania - parametr ten należy obliczać jako liczbę miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,8.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów
§14.

1. Wyznacza się tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1U/MN**, **2U/MN**, **3U/MN**, **4U/MN**, **5U/MN**, **6U/MN, 7U/MN i 8U/MN**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe wbudowane lub w oddzielnych budynkach;
   2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;

3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zachowana zabudowa zagrodowa, kioski, drogi wewnętrzne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) ustala się na działce budowlanej w terenie U/MN lokalizowanie usług w formie budynków wolnostojących lub lokali użytkowych wbudowanych w budynek mieszkalny;
   2) dopuszcza się usługi handlu jako lokal użytkowy w budynku mieszkalnym do 50 m^2 powierzchni sprzedaży lecz nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, a w budynkach wolno stojących do 300 m^2 powierzchni sprzedaży;
   3) z uwzględnieniem ustaleń pkt 4 i 5 na działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej albo jako lokal mieszkalny wbudowany;
   4) dopuszcza się lokalizowanie budynków z usługami bez zabudowy mieszkaniowej;
   5) w terenie 7U/MN i 8U/MN zakazuje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej bez usług;
   6) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
   7) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę, 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 zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 9;
   2) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 12 pkt 9;
   3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny U/MN do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
   4) na terenach położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej obowiązują ustalenia § 9 pkt 6 i 7;
   5) na terenie 5U/MN ustala się zachowanie i ochronę kapliczki przydrożnej jako elementu identyfikacji przestrzennej. Dopuszcza się wydzielenie przy kapliczce placu o minimalnych wymiarach 1,5 m x 1,5 m i nasadzenia towarzyszące.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 57-62/39 na terenie 7U/MN i AZP 57-62/5 na terenach 6U/MN i 7U/MN) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami AZP 57-62/39 i AZP 57-62/5 – obowiązują ustalenia § 10.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy nieprzekraczalne:

a) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4 linie zabudowy nieprzekraczalne, od strony dróg KD-GP, KD-Z i KD-L, rzeki Rokitnicy poza obszarem planu i rowu 3WS, zgodnie z rysunkiem planu,
b) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4 linie zabudowy nieprzekraczalne 6m od granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz 4 m od granicy sięgacza;

2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, portierni, miejsc do parkowania oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
3) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
4) ustalenie pkt 3 nie dotyczy budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z działką na której znajduje się budynek mieszkalny. W takim przypadku budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami (dotyczy ściany najbliższej tej granicy);
5) ustala się:
   a) na terenie 7U/MN i 8 U/MN minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
   b) na pozostałych terenach U/MN minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową, z zabudową usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z zabudową usługową,
   c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
   d) maksymalną intensywność zabudowy: na 2,4 dla wszystkich kondygnacji, a 1,8 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
   e) maksymalną wysokość zabudowy:
      - 15 m dla budynków usług na terenach 7U/MN i 8U/MN,
      - 13 m dla budynków usług na pozostałych terenach,
      - 12 m dla budynków mieszkalnych z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez lokalu użytkowego wbudowanego,
      - 6,5m dla parterowych portierni, budynków gospodarczych i garaży,
      - 8,5m dla budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
   f) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, masztów oświetleniowych oraz odgromników, anten, kominów, urządzeń wentylacyjnych na dachach budynków,
   g) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
6) w zakresie geometrii dachów:
   a) ustala się dachy o kącie nachylenia od 10° do 42°,
   b) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące, dobudowane - dopuszczalny kąt nachylenia połaci głównych do 10°,
   c) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia do 10° oraz zastosowanie niestandardowych rozwiązań geometrii dachów oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;

d) dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci części rozbudowywanej budynku istniejącego do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego;

7) w zakresie rozwiązań materiałowych, kolorystyki elewacji i dachów budynku:
   a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji biały, w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,
   b) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora,
   c) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;
8) ogrodzenia według § 8 pkt 3;
9) tablice i urządzenia reklamowe według § 8 pkt 4;
10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
   a) 1000 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej bez usług,
   b) 500 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej bez usług,
   a) 1500 m^2 dla zabudowy usługowej i dopuszczalnego jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
11) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 13 pkt 12 i pkt 13.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
   1) ustala się minimalną powierzchnię działek na:
      a) 1000 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej bez usług,
      b) 500 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej bez usług,
      c) 1500 m^2 tylko dla zabudowy usługowej oraz dla zabudowy usługowej z dopuszczalnym jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym lub z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej,
      d) 3000 m^2 dla zabudowy zagrodowej;
   2) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m;
   3) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
   4) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu nowo wydzielanych działek dla działek z sięgaczem nie przylegających bezpośrednio do dróg;
   5) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne oraz rowy otwarte.

8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zdrenowanych, obowiązują ustalenia § 11 pkt 1;
   2) na terenie 7U/MN, obowiązują ustalenia § 11 pkt 4;
   3) obowiązują odpowiednio ustalenia, § 11 pkt 5, pkt 6 i pkt 7 oraz w terenach 7U/MN i 8U/MN ustalenia § 11 pkt 8;
   4) zakazuje się lokowania usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 300 m^2, domów weselnych, usług lakierniczych i blacharskich, nowej

zabudowy zagrodowej, magazynowania odpadów (z wyjątkiem ich wstępnego magazynowania), odzysku, przetwarzania, unieszkodliwiania oraz składowania odpadów.

9. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną określa się odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 12.
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
    1) obsługa komunikacyjna odpowiednio według § 13;
    2) dopuszcza się:
        a) obsługę z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 8 m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wydzielenia placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60m,
        b) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami 5 m x 5 m;
    3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: na terenie 7U/MN do czasu skablowania lub przebudowy do czasu skablowania lub przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 11 pkt 4 lit. a.
12. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 12%.

§15.

1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **1U**, **2U, 3U, 4U i 5U.**
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
    1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
    2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, parkingi, garaże, place manewrowe, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
    3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelowe z gastronomią, konfekcjonowanie (uszlachetnianie), produkcja nieuciążliwa, obiekty obsługi komunikacji, drogi wewnętrzne, kioski.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    1) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
    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 zasad ochrony środowiska i przyrody:
    1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 9;
    2) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 12 pkt 9;
    3) ustala się zachowanie i uzupełnienie nasadzeń wzdłuż rowów otwartych oraz wzdłuż drogi KD-GP.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 57-62/5 na terenie 5U) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem AZP 57-62/5 - według § 10.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
   1) linie zabudowy nieprzekraczalne:
      a) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4 linie zabudowy nieprzekraczalne, od strony dróg KD-GP i KD-L oraz rowu 3WS zgodnie z rysunkiem planu,
      b) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4 linie zabudowy nieprzekraczalne 6m od granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz 4 m od granicy sięgacza;
   2) dopuszcza się lokalizowanie pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy: obiektów małej architektury, portierni, miejsc do parkowania, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
   3) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
   4) ustala się:
      a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
      b) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
      c) maksymalną intensywność zabudowy: na 4,8 dla wszystkich kondygnacji, a 3,2 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
      d) maksymalną wysokość zabudowy:
         - 15 m dla budynków usług,
         - 20 m dla magazynów i budynków z konfekcjonowaniem lub produkcją,
         - 6,5 m dla parterowych portierni, budynków gospodarczych i garaży,
      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;
   5) w zakresie geometrii dachów:
      a) ustala się dachy o kącie nachylenia do 35°,
      b) dopuszcza się zastosowanie niestandardowych rozwiązań geometrii dachów oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków,
      c) dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci części rozbudowywanej budynku istniejącego do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego;
   6) w zakresie rozwiązań materiałowych, kolorystyki elewacji i dachów budynku:
      a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji biały, w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły;

b) dopuszcza się kolorystykę charakterystyczną dla danego rodzaju inwestycji lub inwestora,
c) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;

7) ogrodzenia według § 8 pkt 3;
8) tablice i urządzenia reklamowe według § 8 pkt 4;
9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500m^2;
10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 13 pkt 12 i pkt 13.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
   1) ustala się minimalną powierzchnię działki na 1500m^2;
   2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 30m;
   3) ustala się kąt położenia granicy wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
   4) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu nowo wydzielonej działki dla działki z sięgaczem nie przylegających bezpośrednio do dróg;
   5) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne.
8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zdrenowanych obowiązują ustalenia § 11 pkt 1;
   2) na terenie 5U, w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV obowiązują ustalenia § 11 pkt 2;
   3) na terenie 3U i 5U, w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia § 11 pkt 3;
   4) obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 pkt 5 i pkt 6 i pkt.7;
   5) zakazuje się lokowania: usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 300m^2, budynków mieszkalnych, zabudowy zagrodowej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, magazynowania odpadów z wyjątkiem ich wstępnego magazynowania, odzysku, przetwarzania, unieszkodliwiania oraz składowania odpadów.
9. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną określa się odpowiednio zgodnie z § 12.
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
    1) obsługa komunikacyjna odpowiednio według § 13;
    2) dopuszcza się:
       a) obsługę z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 10m z zapewnieniem każdej nowej drodze wewnętrznej dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wyznaczenie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60m,
       b) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami 5 m x 5 m;
    3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się lokowanie obiektów tymczasowych pełniących funkcję zaplecza placu budowy oraz parkingów.

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

§16.

1. Wyznacza się teren usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP/UC**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
   2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, place manewrowe, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelowe z gastronomią, konfekcjonowanie (uszlachetnianie), produkcja nieuciążliwa, obiekty obsługi komunikacji, drogi wewnętrzne.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
   2) oznacza się na rysunku planu pas nasadzeń szpalerowych o szerokości nie mniejszej niż 10 m.
4. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
   1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 9;
   2) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 12 pkt 9;
   3) ustala się zachowanie i uzupełnienie nasadzeń szpalerowych wzdłuż drogi 2KD-L z przerwami w rejonach zjazdów
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 57-62/5) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonym numerem AZP 57-62/5 – obowiązują ustalenia §10.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy nieprzekraczalne:
      a) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4 linie zabudowy nieprzekraczalne, od strony dróg 2KD-L i 3KD-L oraz rzeki Rokitnicy 2WS, zgodnie z rysunkiem planu,
      b) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4 linie zabudowy nieprzekraczalne, 4m od granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz 4 m od granicy sięgacza;
   2) dopuszcza się lokalizowanie, pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy, obiektów małej architektury, portierni, miejsc do parkowania oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
   3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy;
   4) ustala się:
      a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
      b) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

c) maksymalną intensywność zabudowy na 4,8 dla wszystkich kondygnacji, a 3,2 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
d) maksymalną wysokość zabudowy:
   - 25 m dla budynków usług, magazynów i budynków z konfekcjonowaniem lub produkcją,
   - 8,5 m dla portierni, budynków gospodarczych i garaży,
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;

5) w zakresie geometrii dachów:
   a) ustala się dachy o kącie nachylenia do 35°,
   b) dopuszcza się zastosowanie niestandardowych rozwiązań geometrii dachów oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
6) w zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji dachów budynku:
   a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy,
   b) kolor elewacji biały, w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości. Obowiązek powyższych kolorów nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,
   c) dopuszcza się kolorystykę charakterystyczną dla danego rodzaju inwestycji lub inwestora,
   d) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;
7) ogrodzenia według § 8 pkt 3;
8) tablice i urządzenia reklamowe według § 8 pkt 4;
9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m^2;
10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 13 pkt 12 i pkt 13.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
   1) ustala się minimalną powierzchnię działki na 2000 m^2;
   2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m;
   3) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
   4) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu nowo wydzielanych działek, dla działek z sięgaczem nie przylegających bezpośrednio do dróg;
   5) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne oraz rowy otwarte.
8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zdrenowanych obowiązują ustalenia obowiązują ustalenia § 11 pkt 1;
   2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 pkt 5, pkt 6 i pkt 7;
   3) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 11 pkt 8;

4) zakazuje się lokowania: budynków mieszkalnych, zabudowy zagrodowej, magazynowania odpadów z wyjątkiem ich wstępnego magazynowania, odzysku, przetwarzania, unieszkodliwiania oraz składowania odpadów.

9. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną określa się odpowiednio zgodnie z § 12.

10. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
    1) obsługa komunikacyjna odpowiednio według § 13;
    2) dopuszcza się:
        a) obsługę z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 5m z zapewnieniem każdej nowej drodze wewnętrznej dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wyznaczenie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m,
        b) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
    3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

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

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

§17.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem **1UP**, **2UP** i **3UP**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
    1) przeznaczenie podstawowe: usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
    2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, parkingi, garaże, place manewrowe, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
    3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelowe z gastronomią, obiekty obsługi komunikacji, drogi wewnętrzne, kioski.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:
    1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 9;
    2) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 12 pkt 9;
    3) ustala się zachowanie i uzupełnienie nasadzeń szpalerowych wzdłuż drogi KD-Z i 2KD-L.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 57-62/5 na terenie 3UP i AZP 57-62/22 na terenie 2UP) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnymi symbolami i oznaczonymi numerami AZP 57-62/5 i AZP 57-62/22–obowiązują ustalenia § 10.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    1) linie zabudowy nieprzekraczalne:
        a) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4 linie zabudowy nieprzekraczalne, od strony dróg KD-Z i KD-L, rzeki Rokitnicy odcinek

1WS i 2WS oraz odcinek rzeki Rokitnicy poza granicami planu, a także rowu 3WS zgodnie z rysunkiem planu,

b) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4 linie zabudowy nieprzekraczalne 6m od granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz 4 m od granicy sięgacza;

2) dopuszcza się lokalizowanie pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy obiektów małej architektury, portierni, miejsc do parkowania oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

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

4) ustalenia pkt 3 nie dotyczy budynków bezpośrednio związanych z usługami, produkcją, składami i magazynami na terenach 1UP i 3UP, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z działką na której znajduje się budynek mieszkalny. W takim przypadku budynki związane z usługami, produkcją, składami i magazynami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków (dotyczy ściany najbliższej tej granicy);

5) ustala się:

a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;

b) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

c) maksymalną intensywność zabudowy na 4,8 dla wszystkich kondygnacji, a 3,2 tylko dla kondygnacji nadziemnych,

d) maksymalną wysokość zabudowy:

- 16 m dla budynków usług,
- 20 m dla magazynów i budynków z produkcją,
- 6,5 m dla parterowych portierni, budynków gospodarczych i garaży,

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 o kącie nachylenia do 35°,

b) dopuszcza się zastosowanie 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 biały, w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły;

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

d) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;

8) ogrodzenia według § 8 pkt 3;

9) tablice i urządzenia reklamowe według § 8 pkt 4;

10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m^2;

11) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 13 pkt. 12 i pkt 13.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
   1) ustala się minimalną powierzchnię działki na 2000 m^2;
   2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m;
   3) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
   4) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu nowo wydzielanych działek, dla działek z sięgaczem nie przylegających bezpośrednio do dróg;
   5) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne oraz działek z rowami otwartymi.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zdrenowanych - ustalenia według § 11 pkt 1;
   2) na terenie 3UP, w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV obowiązują ustalenia § 11 pkt 2;
   3) na terenie 1UP, w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia § 11 pkt 3;
   4) na terenie 3UP, w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 11 pkt 4;
   5) obowiązują odpowiednio ustalenia § 11 pkt 5, pkt 6 oraz pkt 7;
   6) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 11 pkt 8;
   7) zakazuje się lokowania: usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 300 m^2, budynków mieszkalnych i zabudowy zagrodowej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz magazynowania odpadów z wyjątkiem ich wstępnego magazynowania, odzysku, przetwarzania, unieszkodliwiania oraz składowania odpadów.
8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną określa się odpowiednio zgodnie z § 12.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
   1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 13;
   2) dopuszcza się:
      a) obsługę z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 10 m z zapewnieniem każdej nowej drodze wewnętrznej dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wyznaczenie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 20 m x 20 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m,
      b) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami 5 m x 5 m;
   3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
   1) dopuszcza się lokowanie obiektów tymczasowych pełniących funkcję zaplecza placu budowy oraz parkingów;
   2) na terenie 3UP do czasu skablowania lub przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 11 pkt 4 lit. a.

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

§ 18.

1. Wyznacza się teren stacji paliw oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: usługi handlu – stacja paliw (sprzedaż paliw do pojazdów i sprzedaż olejów opałowych);
   2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi handlu, gastronomii, motel, obsługa techniczna i naprawy pojazdów mechanicznych.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska i przyrody:
   1) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
   2) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
   3) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 9;
   4) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 12 pkt 9.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 57-62/39) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnymi symbolami i oznaczonej numerem AZP 57-62/39 – obowiązują ustalenia §10.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) linie zabudowy nieprzekraczalne:
      a) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4 linie zabudowy nieprzekraczalne, od strony drogi KD-GP oraz rzeki Rokitnicy poza obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu,
      b) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 4 linie zabudowy nieprzekraczalne 6m od granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz 4 m od granicy sięgacza;
   2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, portierni, miejsc do parkowania oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
   3) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
   4) ustala się:
      a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
      b) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,

c) maksymalną intensywność zabudowy: na 3,2 dla wszystkich kondygnacji, a 2,4 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
d) maksymalną wysokość zabudowy:
- 16 m dla budynków usług,
- 8,5 m dla parterowych portierni, budynków gospodarczych i garaży,
e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, masztów oświetleniowych oraz odgromników, anten, kominów, urządzeń wentylacyjnych na dachach budynków,
f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;

5) w zakresie geometrii dachów:
a) ustala się dachy o kącie nachylenia do 42°,
b) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia do 10° oraz zastosowanie niestandardowych rozwiązań geometrii dachów oraz montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
c) dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci części rozbudowywanej budynku istniejącego do kąta nachylenia połaci dachu budynku istniejącego;

6) w zakresie rozwiązań materiałowych, kolorystyki elewacji i dachów budynku:
a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji biały, w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,
b) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora,
c) dopuszcza się przeszklenia powierzchni elewacji budynku;

7) ogrodzenia według § 8 pkt 3;
8) tablice i urządzenia reklamowe według § 8 pkt 4;
9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m^2;
10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 13 pkt 12 i pkt 13.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
1) ustala się minimalną powierzchnię działki na 1500 m^2
2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 20 m;
3) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°;
4) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu nowo wydzielanych działek dla działek z sięgaczem nie przylegających bezpośrednio do dróg;
5) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne oraz rowy otwarte.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, z zakazem zabudowy:
1) dla terenów zdrenowanych –obowiązują ustalenia § 11 pkt 1;
2) obowiązują odpowiednio ustalenia, według § 11 pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7 oraz pkt 8;

3) zakazuje się lokowania usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 300 m^2, domów weselnych, usług lakierniczych i blacharskich, magazynowania odpadów z wyjątkiem ich wstępnego magazynowania, odzysku, przetwarzania, unieszkodliwiania oraz składowania odpadów;
4) ustala się zachowanie warunków lokalizowania stacji paliw zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną określa się odpowiednio zgodnie z § 12.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
   1) obsługa komunikacyjna odpowiednio według § 13;
   2) dopuszcza się obsługę z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 10 m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wydzielenia placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m;
   3) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu skablowania lub przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 11 pkt 4 lit. a.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 20%.

§ 19.

1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych - rzeka Rokitnica, oznaczone na rysunku planu symbolem **1WS** i **2WS**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren płynących wód powierzchniowych śródlądowych- rzeka Rokitnica;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, poprzeczne mostki – przejścia, niezbędne sieci lub obiekty infrastruktury technicznej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:
   1) ustala się zachowanie i ochronę dla funkcji przyrodniczych, odwodnienia terenów i odprowadzenia oczyszczonych ścieków i wód opadowych;
   2) ustala się zachowanie rzeki w granicach ustalonych na rysunku planu i w stanie zapewniającym swobodny spływ wód, z wyjątkiem sytuacji związanej z koniecznością realizacji urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
   3) zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych oraz sytuowania ogrodzeń wzdłuż terenów WS i w poprzek terenów WS.
4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: nie określa się.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
   obsługa komunikacyjna, odpowiednio od strony dróg KD-GP, 2KD-L oraz pasem eksploatacyjnym prowadzonym w terenach 2UP, 3UP, UP/UC, KS, 7U/MN i 8U/MN z włączeniem, odpowiednio, do drogi KD-GP lub 2KD-L.
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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0%.

§ 20.

1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych – rów, oznaczony na rysunku planu symbolem **3WS**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rów odwadniający;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, poprzeczne mostki – przejścia, niezbędne sieci lub obiekty infrastruktury technicznej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:
   1) ustala się zachowanie rowu w granicach ustalonych na rysunku planu i w stanie zapewniającym swobodny spływ wód, z wyjątkiem sytuacji związanej z koniecznością realizacji urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
   2) zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych oraz sytuowania ogrodzeń wzdłuż terenu 3WS i w poprzek terenu 3WS.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
   obsługa komunikacyjna pasem eksploatacyjnym prowadzonym w terenach 1UP, 1U, 2U, 3U, 4U i 2U/MN z włączeniem do drogi KD-GP.
5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: nie określa się.
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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0 %.

§ 21.

1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolami **KD-GP** (droga krajowa nr 92).
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - droga klasy głównej ruchu przyspieszonego z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, ścieżki rowerowe, jezdnie lokalne, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy, infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
   1) w granicach planu, północną linię rozgraniczającą drogi KD-GP oraz pas terenu pod drogę o zmiennej szerokości w obszarze planu od 17 m do 40 m;
   2) w obszarze planu, co najmniej dwa pasy ruchu o szerokości według parametrów dla drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego;
   3) realizację ogólnodostępnego ciągu pieszo - rowerowego wzdłuż wskazanego na rysunku planu przebiegu ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo - rowerowych;
   4) zakaz lokowania tablic i urządzeń reklamowych oraz sytuowania ogrodzeń w poprzek terenu KD-GP;
   5) nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub infrastrukturę techniczną;
   6) nakaz ochrony pojedynczych drzew oraz szpalerów drzew;

7) zachowanie i ochronę kapliczki przydrożnej jako elementu identyfikacji przestrzennej. Dopuszcza się wydzielenie przy kapliczce placu o minimalnych wymiarach 1,5 m x 1,5 m i nasadzenia towarzyszące.
Dopuszcza się przeniesienie kapliczki na teren 5U/MN.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zdrenowanych –obowiązują ustalenia § 11 pkt 1;
   2) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.
5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną określa się odpowiednio zgodnie z § 12.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowej obsługi zachowuje się dotychczasowe zjazdy z drogi KD-GP.
7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0%.

§ 22.

1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa droga gminna nr 410107W - oznaczona na rysunku planu symbolem KD-Z (w obszarze planu część publicznej drogi zbiorczej) z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, ścieżki rowerowe, jezdnie lokalne, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy, infrastruktura techniczna.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
   1) w granicach planu, wschodnią linię rozgraniczającą drogi oraz pas terenu pod drogę o zmiennej szerokości od 13 m do 18 m;
   2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi KD-Z, w obszarze planu, co najmniej jeden pas ruchu o szerokości według parametrów dla drogi klasy zbiorczej;
   3) ustala się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszo - rowerowego wzdłuż wskazanego na rysunku planu przebiegu ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo - rowerowych;
   4) zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych oraz sytuowania ogrodzeń w poprzek terenu KD-Z;
   5) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub infrastrukturę techniczną;
   5) nakazuje się ochronę pojedynczych drzew i szpalerów.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zdrenowanych ustalenia według § 11 pkt 1;
   2) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.

5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną określa się odpowiednio zgodnie z § 12.
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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

§ 23.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-L**, **2KD-L** i **3KD-L**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - drogi klasy lokalnej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) ustala się w granicach planu tereny dróg o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
      a) dla drogi 1KD-L zmienną od 2 m do 12 m,
      b) dla drogi 2KD-L zmienną od 27 m do 50 m,
      c) dla drogi 3KD-L 10 m z placem do zawracania;
   2) ustala się jednojezdniowy przekrój dróg KD-L, co najmniej 2 pasy ruchu o szerokości według parametrów dla drogi klasy lokalnej;
   3) zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych oraz sytuowania ogrodzeń w poprzek terenów KD-L;
   4) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury techniczne;
   5) nakazuje się ochronę pojedynczych drzew i szpalerów drzew.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 57-62/5 na terenie 3KD-L) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem AZP 57-62/5 – obowiązują ustalenia § 10.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zdrenowanych ustalenia § 11 pkt 1;
   2) dla terenu 3KD-L obowiązują ustalenia § 11 pkt 2;
   3) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.
6. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną określa się odpowiednio zgodnie z § 12.
7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
8. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0 %.

Rozdział 4

Przepisy końcowe.

§ 24.

Z dniem wejścia w życie planu, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie uchwalone uchwałą Nr 27/V/98 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 maja 1998 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 67, poz. 331 z dnia 12 listopada 1998r.;
2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Błonie Wieś uchwalonego uchwałą Nr XXX/202/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 112, poz. 3250 z dnia 18 maja 2005 r.;
3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Błonie Wieś uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/267/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 19 grudnia 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 44, poz. 1412 z dnia 6 marca 2006 r.;
4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Błonie Wieś uchwalonego uchwałą Nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 222, poz. 6393 z dnia 6 listopada 2007 r.;
5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Błonie Wieś uchwalonego uchwałą Nr 75/XIV/99 z dnia 14 października 1999 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 111, poz. 2693 z dnia 22 grudnia 1999 r.

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§ 26.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Uzasadnienie
do Uchwały Nr / /15
Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 2015 r.

Rada Miejska w Błoniu w dniu 19 grudnia 2011 r. podjęła Uchwałę Nr XVI/108/11 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie części wsi Błonie Wieś.

Na podstawie wyżej wymienionej uchwały został sporządzony projekt: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie części wsi Błonie Wieś uzyskał wymagane przepisami pozytywne uzgodnienia, opinie i zgody.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie części wsi Błonie Wieś przyniesie korzyści ekonomiczne i społeczne.

Realizacja planowanych inwestycji przyniesie korzyści mieszkańcom gminy, poprzez utworzenie nowych miejsc pracy oraz przyniesie budżetowi gminy przyrost dochodu z tytułu podatku od nieruchomości (gruntowego i od zabudowy).

Wobec powyższego Burmistrz Błonia wnosi o podjęcie przez Radę Miejską przedłożonej uchwały.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr / /15
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie części obszaru Błonie Wieś

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2013, poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Błoniu przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie części obszaru Błonie Wieś

L.P.	Data wpływu uwagi	Dane osoby fizycznej lub prawnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Błonia w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Błoniu sprawie rozpatrzenia uwag	
						Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7	8.	9.	10.
I wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie części obszaru Błonie Wieś odbyło się w dniach od 14 marca 2014 r. do 18.04.2014 r. z ustalonym nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do dnia 14.05.2014 r. W ustalonym terminie zgłoszono 2 uwagi do obszaru planu.									
1.	11.04. 2014 r.	Osoba fizyczna	**j.n.**	**Do terenu 5U i 3KD-L**	3KD-L i 5U		+		
	Wnosi o: zmianę przebiegu planowanej do poszerzenia drogi 3KD-L ze względu na małą szerokość działki ewidencyjnej nr 77/3.Wnosi również zastrzeżenie do planowanej szerokości tej drogi 3KD-L na 10 m w liniach rozgraniczających.								
	Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Przepisy ustawy o drogach publicznych określają minimalne szerokości drogi publicznych. Ze względu na istniejące zainwestowanie droga 3KD-L została ustalona do poszerzenia jedynie do 10 m. Doga ta odcinkami, ze względu na istniejące zainwestowania, została poszerzona niesymetrycznie. Ponadto wzdłuż działki ew. nr 77/3 zmniejszono szerokość nieprzekraczalnej linii zabudowy z 10 m do 6 m. Aktualnie na działce ew. nr 77/3 został zrealizowany budynek oraz wyznaczono niezbędny pas pod poszerzenie drogi 3KD-L.								

2.	**13.05. 2014**	Osoba fizyczna	**j.n.**	**Do terenu 5U/MN**	5U/MN	+	+		
	Wnosi: o usunięcie ustalenia § 14 ust. 3 pkt 3 w brzmieniu: na działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej.								
	Uzasadnienie nie uwzględnienia w części uwagi: Zmienia się cytowane ustalenie na ustalenie w brzmieniu: „z uwzględnieniem ustaleń pkt 4 i 5 na działce budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej albo jako lokal mieszkalny wbudowany".								
	II wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie części obszaru Błonie Wieś odbyło się w dniach od 14 listopada 2014 r. do 22 grudnia 2014 r. z ustalonym nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do dnia 16 stycznia 2015r. W ustalonym terminie nie zgłoszono uwag do obszaru planu. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag.								

ZAŁĄCZNIK NR 3
do uchwały Nr / /15
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 2015r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie części obszaru wsi Błonie Wieś

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012, poz. 647 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie części obszaru wsi Błonie Wieś.

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2013 r. , poz. 594 z późn. zm.) - zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje realizowane samodzielnie przez Gminę zlokalizowane w obszarze planu w liniach rozgraniczającymi drogi gminnej.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy w odniesieniu do niniejszego planu to:

1) utrzymanie drogi publicznej w granicach planu – dróg 1KD-L i 2 KD-L;
2) utrzymanie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej,
3) przebudowa lub utrzymanie oświetlenia ulicznego znajdującego się na terenie objętym niniejszą uchwałą;
4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, oraz przepisami w zakresie gospodarki komunalnej i ochrony środowiska,
2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2013. poz. 1232 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu,
3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012r. , poz. 1059 z późn. zm.),
4) realizacja i finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umów zainteresowanych stron.

§ 4.

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.)
2. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala Rada Miejska w uchwale budżetowej.
3. Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletnim Planie Finansowym na lata 2005-2019.

§ 5.

1. Zadania w zakresie przebudowy części drogi publicznej finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.
2. Zadania z zakresu rozbudowy lub przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (t.j. Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), na podstawie wieloletnich planów finansowych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012r. , poz. 1059 z późn. zm.).