58projekt

Uchwała Nr ……/……/18
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia …… 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska – etap 1

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm. [1)]), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm. [2)]), na podstawie uchwały Nr XXXVII/303/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska oraz uchwały Nr XLII/335/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 listopada 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVII/303/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 lipca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie– ul. Wiejska, 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 dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska etap 1, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Granice te przebiegają następująco:
   1) od północy – od punktu wyznaczonego na zachodniej granicy działki ew. nr 81 obr. 17 przez prostą stanowiącą przedłużenie północnej granicy działki ew. nr 59 obr. 12 i dalej w kierunku wschodnim po tej granicy do punktu wyznaczonego na tej granicy przez prostą stanowiącą przedłużenie wschodniej granicy działki ew. nr 40 obr 12;
   2) od wschodu - od punktu wyznaczonego na granicy działki ew. nr 59 obr. 12, w kierunku południowym wzdłuż prostej poprowadzonej przez działkę ew. nr 59 obr 12, wschodnią granicę działki ew. 40 obr 12 z przejściem przez działkę ew. nr 64 do punktu na południowej granicy tej działki ew. nr 64 obr 12 wyznaczonym przez prostą stanowiącą przedłużenie wschodniej granicy działki ew. nr 40 obr 12;
   3) od południa – od punktu wyznaczonego na granicy działki ew. nr 64 obr. 12, w kierunku zachodnim, wzdłuż południowej granicy tej działki ew. nr 64 obr 12, następnie wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 61 obr. 12 i południowej granicy działki ew. nr 81 obr. 17 do południowego narożnika działki ew. nr 81 obr. 17;
   4) od zachodu – od południowego narożnika działki ew. nr 81 obr. 17 w kierunku północnym wzdłuż zachodniej granicy działki ew. nr 81 obr. 17 do punktu wyznaczonego na zachodniej granicy działki ew. nr 81 obr. 17 przez prostą stanowiącą przedłużenie północnej granicy działki ew. nr 59 obr. 12.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
1) rysunek planu w skali 1:1 000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

[1)] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232 z 2018 r. poz.130.
[2)] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

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:
      a) granica obszaru objętego planem,
      b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
      c) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   2) kształtowanie zabudowy:
      linie zabudowy nieprzekraczalne;
   3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu tereny zdrenowane jako elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. W planie określa się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
   4) zasady kształtowania krajobrazu;
   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, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
   6) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
   7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
   12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:
   1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
   2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   4) granic i sposobów zagospodarowania: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
   2) **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 urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
      a) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
      b) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 3,5 m, elementów wejścia do budynku,
      c) z uwzględnieniem pasa 5 m wzdłuż terenu WR:
         – części podziemnych budynków,
         – portierni,
         – miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
   3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
   4) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych** - należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
   5) **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;
   6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, 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, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
   7) **przeznaczeniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
   8) **sięgaczu -** należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej;
   9) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi oświaty, nauki, kultury, zdrowia, opieki społecznej, handlu (do 300 m^2 powierzchni sprzedaży), działalności biurowej, sportu i rekreacji, gastronomii, turystyki, usługi rzemieślnicze, w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, z wyłączeniem lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk, stacji paliw, napraw samochodów i motocykli, zakładów wulkanizacji;
   10) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 6.

1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu:
   1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – MN-**U**,
   2) teren usług oświaty – UO,
   3) teren wód - rowu –WR;
   4) tereny komunikacji:
      a) teren drogi publicznej klasy lokalnej - KD-L,
      b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – KD-D.
2. Ustala się, że teren usług oświaty UO, tereny dróg publicznych KD-L, KD-D, teren rowu 1WR przeznaczone są do realizacji celów publicznych.
3. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 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.
3. Określa się linie rozgraniczające terenów: UO – usług oświaty, wód – rowu 1WR, drogi publicznej klasy lokalnej KD-L oraz drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 8.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

1) ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania w dostosowaniu do krajobrazu terenów otaczających, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu;
2) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy nieprzekraczalnych oraz odpowiednio ustaleń § 5 ust. 1 pkt 2;
3) dopuszcza się cofnięcie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg lub od linii rozgraniczającej rowu;
4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
5) w zakresie geometrii dachów:
   a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od 12^{o} do 45^{o} z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12^{o},
   b) dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków w terenie UO,
   c) w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej geometria dachu w obu segmentach budynku bliźniaczego lub w segmentach zabudowy szeregowej powinna być jednolita;
6) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
   a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach (w szczególności odcienie koloru żółtego, szarego, bieli, kremowego, brązowego), a dachy koloru szarego, grafitowego, brązowego, czerwonego,
   b) ustalenie lit. a nie dotyczy materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia, szkła, powłok galwanicznych,
   c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestora oraz przeszklenia elewacji budynku do 60% sumy powierzchni danej elewacji,

d) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak: pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
e) w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej kolor pokrycia dachu w obu segmentach budynku bliźniaczego lub w segmentach zabudowy szeregowej powinien być jednolity (zharmonizowany);

7) obowiązują następujące zasady realizacji kiosków/portierni:
a) ustala się zachowanie jednakowej formy architektonicznej i wystroju kiosków/portierni lokalizowanych na terenie działki budowlanej,
b) ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową kiosków/portierni na 35 m^2, maksymalną wysokość na 4,5 m z podłogą wyniesioną nad poziom terenu do 20 cm, stosowanie dachów płaskich do 12^o, jednospadowych lub łukowatych, a dachów dwuspadowych lub wielospadowych tylko przy wielokątnym rzucie kiosku/portierni, 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,
c) ustala się wykonanie ścian z gładkich, trwałych materiałów oraz dopuszcza się wypełnienia elewacji ze szkła do 40% powierzchni danej elewacji,
d) zakazuje się stosowania na elewacji blachy falistej lub trapezowej.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, obszar oddziaływania obiektu winien być ograniczony do terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalno – usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność.
2. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do 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.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.
4. Ustala się zasadę objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków komunalnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych prawa wodnego.
5. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi.
6. Wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia.
7. Określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji od drogi KD-L i KD-D pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy.
8. Dopuszcza się zmiany w ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.
9. Zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej.
10. Nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 12 ust. 2 pkt 6.

11. Ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich.
12. Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu.

§ 10.

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

1) w obszarze objętym niniejszym planem, zgodnie z rysunkiem planu, występuje teren zdrenowany. Realizacja inwestycji na terenach zdrenowanych możliwa po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;
2) o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, zachowuje się otwarty rów melioracji szczegółowej, teren 1WR, dla funkcji odwodnienia terenów zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego. Na terenach UO i MN-U wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż rowu 1 WR;
3) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50 m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
2) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60^{o} - 120^{o}.

§ 12.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   1) przyjmuje się docelowo, zorganizowany system zaopatrzenia terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w komunalną sieć wodociągową i komunalną siecią kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, sieć gazową i elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz urządzeń telekomunikacyjnych;
   2) do czasu realizacji zorganizowanego systemu dopuszcza się lokalne rozwiązania uwzględniające wymagania przepisów odrębnych;
   3) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym w terenach dróg (w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych), poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obszarze miasta, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
   4) w przypadku braku możliwości lokalizowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się jej lokalizowanie na terenie MN-U i UO pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
   5) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
   6) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe oraz inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty lub prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
   7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę lub przeniesienie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w tym dopuszcza się zmianę przekrojów przewodów istniejących;

8) ustala się projektowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę wszystkich użytkowników;
9) wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują, określone w przepisach odrębnych, ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych do tych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
10) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 25 m.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę:
      a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej położonej w obszarze planu i poza obszarem planu, o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu,
      b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody na obszarze planu,
      c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry;

   2) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych:
      a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci sanitarnej kanalizacji rozdzielczej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 0,20 m, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,
      b) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
      c) dopuszczenie zastosowania innych rozwiązań niż grawitacyjny zrzut ścieków, w tym sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (przepompowni);

   3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
      a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, a w szczególności: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające, drenaż, deszczowe studnie chłonne, zbiorniki retencyjne lub inne formy zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne prawa wodnego stanowią inaczej,
      b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg oraz terenów usługowych do sieci kanalizacji deszczowej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 0,20 m,
      c) podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi wymagają oczyszczenia,
      d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wymaga kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych;

   4) zasilanie w energię elektryczną:
      a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej NN i SN, w tym kablowej linii elektroenergetycznej 15 kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi oraz z istniejących poza obszarem planu lub projektowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wnętrzowych, wolno stojących lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu,

b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy nie przekraczającej 100 kW,
c) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru), a w szczególności urządzeń kogeneracji;

5) zaopatrzenie w gaz:
   a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
   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 dla celów bytowych i gospodarczych;

6) zaopatrzenie w energię cieplną:
   a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy nie przekraczającej 100 kV lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
   b) wykluczenie stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru oraz biogazowi,
   c) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła;

7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne:
   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;

8) w zakresie gospodarki odpadami:
   a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
   b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.
   c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§ 13.

1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
   1) zachowuje się przebiegi dróg podstawowego układu komunikacyjnego stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, zachowując hierarchię funkcjonalną dróg:
      a) drogi gminnej – oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L (w obszarze planu część publicznej drogi lokalnej – ul. 3-go Maja);
      b) drogi gminnej – oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D (w obszarze planu część publicznej drogi lokalnej – ul. Wiejska);

2) dopuszcza się dostępność i obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, o minimalnej szerokości 8 m lub poprzez sięgacze;
3) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań dróg 5m x 5m;
4) ustala się zasady budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
   a) linii rozgraniczających dla terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami,
   b) klasyfikacji technicznej dróg,
   c) skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym;
5) powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu;
6) nakazuje się uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
7) ustala się budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości;
8) w zakresie ruchu pieszego i rowerowego:
   a) dopuszcza się realizację dodatkowych dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 12 m,
   b) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo – rowerowych w drogach wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
   c) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10 m;
9) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc do parkowania:
   1) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, według minimalnych wskaźników określonych dla:
      a) zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
      b) zabudowy usługowej – 1 miejsce do parkowania na każde 200m^2 powierzchni użytkowej,
      c) usług handlu – 1 miejsca do parkowania na 50 m^2 powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
      d) usług gastronomicznych – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumenckie,
      e) usług oświaty –5 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
      f) prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
      g) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
   2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
      a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 - 15,
      b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 - 40,
      c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 - 100,
      d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U.**
2. Dla terenu MN-U, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi,
2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz infrastruktura techniczna;
3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej;
   2) ustala się zachowanie odpowiednio ustaleń § 9;
   3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MN-U do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej";
   4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolem MN-U, w obrębie którego znajdują się: żłobki, przedszkola, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży";
   5) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolem MN-U, w obrębie którego znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej";
   6) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków w formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu i wykonywania robót budowlanych;
   7) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez lokalu użytkowego;
   2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej z wbudowanym lokalem użytkowym lub z usługami w oddzielnych budynkach;
   3) usługi w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m^2 powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
   4) usługi w oddzielnych budynkach z wbudowanym lokalem mieszkalnym lub bez wbudowanego lokalu mieszkalnego;
   5) w zakresie usług obowiązują odpowiednio ustalenia § 5 ust.1 pkt. 9;
   6) 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;
   7) z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń zapisanych w § 8 pkt 2, 3 i 4 nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem, ustalonych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   8) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania na działce budowlanej:
      a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
      b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
      c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
      d) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, w tym:
         – 12,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do III kondygnacji z trzecią kondygnacją w dachu,
         – 12,0 m dla budynków z usługami,

– 6,5 m dla budynków gospodarczych, 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 jednej kondygnacji podziemnej;
4) w zakresie geometrii dachów:
obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 5;
5) zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji i dachów budynków:
obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 6.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 11, ustala się:
1) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku wolno stojącym z wbudowanym lub bez lokalem użytkowym - 800 m^2 ,
2) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku bliźniaczym (jeden segment) z wbudowanym lub bez lokalem użytkowym - 400 m^2 ,
3) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku szeregowym (jeden segment) z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez - 250 m^2 ,
4) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących lub bliźniaczych z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego oraz z zabudową usługową w oddzielnych budynkach na 1 000m^2,
5) minimalną powierzchnię działki tylko dla zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach na 1 000 m^2;
6) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach z wbudowanym lokalem mieszkalnym lub bez na 1 000 m^2;
7) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy ustalonej pkt 1, 2, 4, 5 i 6 na 20 m;
8) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy ustalonej pkt 3 na 10 m;
9) zasady ustalone w pkt od 1 do 8 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub drogi wewnętrzne.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu z zakazem zabudowy:
1) dla terenów zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1 i 2;
2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 3.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu MN-U, ustala się:
1) obsługa od strony przyległej drogi KD-L ul. 3 – go Maja;
2) dopuszczenie obsługi poprzez drogi wewnętrzne i sięgacze;
3) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 13 ust. 2.

8. W zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego: dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy oraz miejsc do parkowania.

10. 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 teren zabudowy usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem **UO.**
2. Dla terenu UO, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe:
usługi oświaty;

2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia sportowe, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz infrastruktura techniczna;
3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nauki, kultury, sportu, drogi wewnętrzne, kioski/portiernie.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;
   2) ustala się zachowanie odpowiednio ustaleń § 9;
   3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolem UO, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży";
   4) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków w formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu i wykonywania robót budowlanych;
   5) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
   1) 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;
   2) z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń zapisanych w § 8 pkt 2, 3 i 4 nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
      a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
      b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,5,
      g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
      h) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, w tym:
         – 15,0 m dla budynków z usługami,
         – 6,5 m dla budynków gospodarczych, garaży,
         – 4,5 m dla kiosków/portierni,
      i) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
      j) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
   6) w zakresie geometrii dachów:
      obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 5;
   7) w zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji i dachów budynków:
      obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 6;
   8) w zakresie lokalizacji kiosków/portierni obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 7.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 11, ustala się:
   1) minimalną powierzchnię działki -1 000m^2;
   2) minimalną szerokość frontu działki - 20 m;
   3) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu z zakazem zabudowy:

1) dla terenów zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 3.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu UO, ustala się:
   1) obsługa od strony przyległej drogi KD-L ul. 3 – go Maja lub drogi KD-D ul. Wiejska;
   2) dopuszczenie obsługi poprzez drogi wewnętrzne i sięgacze;
   3) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 13 ust. 2.

8. W zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, realizację obiektów tymczasowych, obiektów niezbędnych w czasie budowy oraz miejsc do parkowania.

10. 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 %.

§ 16.

1. Wyznacza się teren wód- rowu oznaczony na rysunku planu symbolem **1WR**.
2. Dla terenu 1WR, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: wody - rów odwadniający;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, poprzeczne mostki – przejścia, poprzecze niezbędne przejścia sieci lub obiektów infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu 1WR;
   2) 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, lub infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
   3) dopuszcza się zachowanie istniejących skanalizowanych odcinków rowów.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
   1) obsługa komunikacyjna z drogi KD-D;
   2) dopuszcza się obsługę pasem prowadzonym, odpowiednio w terenie UO i MN-U pomiędzy linią rozgraniczającą terenu 1WR, a nieprzekraczalną linią zabudowy na terenach UO i MN-U.

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 %.

§ 17.

1. Wyznacza się teren części drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KD-L.
2. Dla terenu KD-L, ustala się
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - droga klasy lokalnej;
   2) przeznaczenie towarzyszące: niezbędne dla funkcjonowania urządzenia infrastruktury technicznej, chodniki lub droga pieszo rowerowa i zielenią urządzoną;

3) przeznaczenie dopuszczalne: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się
   1) północną linię rozgraniczającą drogi oraz pas terenu pod drogę o szerokości 6,0 m;
   2) ustala się w obszarze planu pas ruchu o szerokości według parametrów dla drogi klasy lokalnej;
   3) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury techniczne.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 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 obowiązują odpowiednio ustalenia § 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 %.

§ 18.

1. Wyznacza się teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**.
2. Dla terenu KD-D, ustala się
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - droga klasy dojazdowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią urządzoną;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się
   1) linie rozgraniczające drogi oraz pas terenu pod drogę o szerokości 10,0 m;
   2) ustala się w obszarze planu pas ruchu o szerokości według parametrów dla drogi klasy dojazdowej;
   3) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury techniczne.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 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 obowiązują odpowiednio ustalenia § 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 %.

Rozdział 4

Przepisy końcowe.

§ 19. Z dniem wejścia w życie planu, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie – część A, przyjętego uchwałą nr XVI/106/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2007 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 21 stycznia 2008 r. Nr 3 poz. 104.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

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