Projekt

30/10/15

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Faszczyce i Błonie Wieś -Bieniewicka

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 13, 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 2012 r. poz. 647 z późn. zm. [2]) uchwały Nr XII/70/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Faszczyce i Błonie Wieś – Bieniewicka, 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 obowiązywania planu
§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Faszczyce i Błonie Wieś -Bieniewicka, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Granice te przebiegają następująco:
   1) od północy wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 1 we wsi Stare Faszczyce do przecięcia z zachodnią granicą działki ew. nr 170 położonej we wsi Błonie Wieś, dalej w kierunku północnym z przejściem prostopadłym wzdłuż zachodniej granicy działki ew. nr 170 do osi ulicy Bieniewickiej, a następnie wzdłuż osi ulicy Bieniewickiej na ewidencyjnej działce drogowej nr 170 we wsi Błonie Wieś do punktu przecięcia z linią na przedłużeniu wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 5 we wsi Stare Faszczyce stanowiącej jednocześnie granicę wsi Stare Faszczyce;.
   2) od północnego wschodu, wzdłuż granicy administracyjnej wsi Stare Faszczyce wspólnej z granicą administracyjną miasta Błonie do przecięcia z granicą terenów kolejowych na działce ew. nr 9 we wsi Stare Faszczyce;
   3) od południa wzdłuż północnej granicy terenów kolejowych na działce ew. nr 9 we wsi Stare Faszczyce;
   4) od zachodu wzdłuż zachodniej granicy działki ew. nr 1 we wsi Stare Faszczyce stanowiącej wspólną granicę administracyjną wsi Stare Faszczyce i wsi Bieniewice.

[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.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
   5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
   6) rowy do zmiany przebiegu lub skanalizowania;
   7) projektowane szpalery drzew.

3. Oznacza się na rysunku planu elementy informacyjne wynikające z wymogów przepisów odrębnych:
   1) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
   2) granice terenu zamkniętego;
   3) granice strefy ochronnej terenu zamkniętego.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. W planie określa się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
   4) 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;

5) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
6) 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;
7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **ekologicznych paliwach** – należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie, czyli należą do odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem wiatrowni i biogazowi, a także energię elektryczną, paliwa gazowe oraz lekki olej opałowy;
   2) **kogeneracji** – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego;
   3) **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, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne,
d) parterowych portierni, kiosków, śmietników, obiektów małej architektury;

4) **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 działki budowlanej. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych;
5) **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;
6) **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;
7) **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;
8) **przeznaczeniu towarzyszącym**– należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
9) **rotacji miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem stopnia i czasu wykorzystania tego samego miejsca przez samochody;
10) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej. Sięgacz jest frontem działki;
11) **urządzeniach i tablicach reklamowych** - należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego takiego jak tablica, neon, szyld, 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;
12) **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 dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi, nie zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującej przekraczanie standardów

jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny;

13) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku, obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku, obiektu budowlanego z zachowaniem funkcji.

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

Rozdział 2

Ustalenia 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
   2) tereny usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
   3) tereny usług- oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
   4) teren infrastruktury elektroenergetycznej – oznaczony symbolem **E**;
   5) tereny rowów – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
   6) tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-W**;
   7) tereny komunikacji:
      a) teren publicznej drogi zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**,
      b) teren publicznej drogi lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**.

2. Ustala się, że tereny oznaczone symbolem KD-Z, KD-L oraz E/U przeznaczone są dla inwestycji celu publicznego.

§ 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. Określa się linie rozgraniczające drogi KD-L jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a linie rozgraniczające drogi KD-Z i terenu E jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:

a) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3,
b) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3 ustala się lokalizowanie nowych budynków nie bliżej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub nie bliżej niż 4 m od granicy sięgacza,
c) ustala się odsunięcie nowych budynków od górnej skarpy rowów otwartych, odpowiednio: 3 m od rowu 1WS, 3 m i 10 m od rowu 2WS, 10 m od rowu 3WS oraz 3 m od rowu 4WS,
d) ustala się lokalizowanie zabudowy nie bliżej niż 10 m od granicy terenów kolejowych,
e) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) w zakresie zasad realizacji ogrodzeń:
a) dopuszcza się realizacje ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczających dróg,, wzdłuż granic działek dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub wzdłuż granicy sięgacza,
b) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do rowów otwartych bliżej niż 1,5 m od górnej skarpy ich brzegów,
c) wzdłuż dróg KD-W lub dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu dopuszcza się przesunięcie ogrodzeń w głąb działek budowlanych, nie głębiej niż 1m,
d) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż – 0,5 m od osi gazociągu,
e) dopuszcza się lokowanie szafek gazowych w linii ogrodzeń i z zapewnieniem do nich dostępności od strony drogi,
f) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządzonego poziomu terenu za wyjątkiem: bram i furtek,
g) nakazuje się ogrodzenia ażurowe minimum w 50 %, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6 m nad urządzony poziom terenu,
h) dopuszcza się, jako ogrodzenia wewnętrzne stosowanie barierek metalowych - ażurowych albo murków kamiennych lub z okładziną np.. kamienną, ceglaną,
i) ustala się stosowanie narożnych ścięć linii ogrodzeń nie mniejszych niż 10 m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KD-Z,
j) z wyłączeniem placów do zawracania, ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń, nie mniejsze niż 5m, przebiegających wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KD-W oraz nie mniejsze niż 5m wzdłuż granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
k) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);

3) w zakresie 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 budowlanych w terenach 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 narożnych ścięciach linii ogrodzeń i co najmniej 1 m od tego skosu w każdą stronę, na drzewach i w zasięgu ich koron, na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (w szczególności na latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach).

§ 9.

W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

1) 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;

2) na terenie położonym w potencjalnym zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej (tereny zagrożone hałasem) określonego na rysunku planu 120 m od skrajnego toru, w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się stosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

3) od dróg KD-Z, KD-L, KD-W oraz od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określa się potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej (tereny zagrożone hałasem) pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;

4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;

5) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej- określonej dla poszczególnych terenów w % stosunku do powierzchni działki budowlanej;

6) ustala się zakaz lokalizacji instalacji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska, zwłaszcza takich jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji poza granicą terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz zakaz przekraczania na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich;

7) na terenie 1UP wzdłuż rowu melioracyjnego 3WS, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się projektowane szpalery drzew.

§ 10.

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

1) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50 m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania i podlegają zgłoszeniu odpowiednim organom zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym 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;
3) oznacza się na rysunku planu pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (strefa oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego oznaczona po 19 m w każdą stronę od osi linii) oraz ustala się:
   a) zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
   b) dopuszczenie pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych,
   c) zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 5,5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu,
   d) dopuszczenie po trasie istniejącej linii innego rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii,
   e) dopuszczenie zamiany na podziemną lub przesunięcia napowietrznej linii elektroenergetycznej bez przekroczenia wyznaczonego pasa technologicznego;
4) określa się granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego zgodnie z rysunkiem planu (10 m od granicy terenów kolejowych ale nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru): w strefie ochronnej terenu zamkniętego uwzględnia się ograniczenia sytuowania budowli, budynków, sadzenia drzew i krzewów oraz ograniczenia wykonywania robót ziemnych określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 11.

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

1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu:
   a) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z drogami w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
   b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i sieci infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy,

c) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
d) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący te obiekty posiada tytuł prawny,
e) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, remontu i przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu, w tym również zmiany przekrojów przewodów istniejących,
f) projektowanie urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej w ulicy Bieniewickiej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci ⌀100 mm, z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu,
b) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć lokalnych na obszarze planu,
c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych:
a) odprowadzenia ścieków z obszaru planu do sieci kanalizacji rozdzielczej ⌀160 mm usytuowanej w ulicy Bieniewickiej i z odprowadzeniem do oczyszczalni w Błoniu poza obszarem planu,
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;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy minimum 0,20 m,
b) 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;
c) nakaz utwardzenia i skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi,
d) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni przy wprowadzaniu ich do wód lub ziemi muszą spełniać warunki okre-

ślone w przepisach odrębnych, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia,

e) zakaz odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji komunalnej oraz na jezdnie dróg,

f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wymaga kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu układu sieci NN zasilanego z sieci napowietrznej 15 kV prowadzonej poza obszarem planu wzdłuż północnej linii rozgraniczającej drogi KD-Z oraz planowanego poza obszarem planu układu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, z istniejących i planowanych poza obszarem planu stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych,

b) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej,

c) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablowych podziemnych,

d) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii(z wyjątkiem wiatrowni) i urządzeń kogeneracji;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zasilanie w gaz ziemny siecią rozbiorczą z istniejącego w ulicy Bieniewickiej gazociągu średniego ciśnienia ⌀ 60 mm,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;

7) w zakresie telekomunikacji:

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 zaopatrzenia w energię cieplną:

a) nakaz ogrzewania w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych, z wykorzystaniem energii słonecznej, z urządzeń kogeneracji lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi (np. biomasa), których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska,

a) wykluczenie stosowania w nowych obiektach paliw stałych, jako podstawowego źródła ciepła oraz stosowania wiatrowni;

9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych:

a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,

b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

§ 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, który tworzą wydzielone liniami rozgraniczającymi: droga KD-Z (powiatowa nr 4107W) i droga KD-L;
2) ustala się obsługę terenów przyległych z dróg KD- Z, KD- L i KD- W;
3) ustala się powiązania wszystkich dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania jednopoziomowe;
4) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze;
5) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki obustronne lub jednostronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg, z uwzględnieniem, że chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym zależnie od lokalnych możliwości terenowych;
6) dopuszcza się prowadzenie drogi rowerowej w drodze KD-L i KDW;
7) dopuszcza się obsługę obszaru planu komunikacją autobusową prowadzoną w korytarzu drogi KD-Z;
8) ustala się lokalizacje miejsc do parkowania na działkach budowlanych: na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, w garażach na poziomie terenu albo w garażach nadziemnych;
9) zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami dla wyznaczonych terenów;
10) realizacja ustaleń planu wymaga zaprojektowania odpowiednich dróg pożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U, 4MN/U** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe jako wbudowany lokal użytkowy w budynku mieszkalnym lub w budynkach wolno stojących;
   2) **przeznaczenie towarzyszące**: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona i infrastruktura techniczna;
   3) **przeznaczenie dopuszczalne:** drogi wewnętrzne.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
   1) na działce budowlanej:
      a) ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z usługami lub bez usług,
      b) albo jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z usługami lub bez usług,
      c) dopuszcza się usługi jako lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny do 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu jako lokal użytkowy w budynku mieszkalnym do

50 m^2 powierzchni sprzedaży lecz nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

d) dopuszcza się usługi w budynku wolno stojącym, w tym usługi handlu do 200 m^2 powierzchni sprzedaży,

e) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;

2) dopuszcza się nasadzenia szpalerowe wzdłuż dróg oraz z uwzględnieniem odpowiedniej odległości umożliwiającej ich konserwację nasadzenie wzdłuż rowów;

3) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, 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;

4) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;

5) obowiązując ustalenia § 9 pkt 1, pkt 2, pkt 3 i pkt 6;

6) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN/U do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

3. **Zasady 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) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 1;;

2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

3) ustala się:

a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 40 % powierzchni działki budowlanej,

b) maksymalną intensywność zabudowy: na 1,8 dla wszystkich kondygnacji, a 1,2 tylko dla kondygnacji nadziemnych,

c) minimalną intensywność zabudowy: na 0,001,

d) maksymalną wysokość zabudowy:

- 9,5 m dla budynków mieszkalnych i budynków usług,
- 4,5 m dla budynków gospodarczych lub 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:

a) ustala się stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci płaskich do 10°, a skośnych o nachyleniu połaci w zakresie 10° - 42°,

b) dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;

5) zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu 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,
   b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
   c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora,
   d) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku;
6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
   a) 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami lub bez usług,
   b) 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej z usługami lub bez usług;
7) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania:
   a) zasady lokalizacji miejsc do parkowania z uwzględnieniem ustaleń § 12 pkt 8,
   b) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem rotacji:
      - zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
      - usługi handlu – 1 miejsce do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni sprzedaży,
      - obiekty biurowo – administracyjne - 15 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
      - gastronomia – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumenckie,
      - hotel - 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
      - dla obiektów infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

4. **Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:**
   1) tablice i urządzenia reklamowe: zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 3;
   2) ogrodzenia: zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2;
   3) dopuszcza się obiekty małej architektury: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki.

5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
   1) ustala się minimalną powierzchnię działek jak w ust. 3 pkt 6;
   2) ustala się, minimalną szerokość frontu działek na 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami lub bez usług oraz na 15m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej z usługami lub bez usług;
   3) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°;

4) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu dla działek z sięgaczem;
5) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
   1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 1, pkt 2 i pkt 4;
   2) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
   1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
   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 (plac do zawracania dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m),
      b) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami granic przy skrzyżowaniach 5 m x 5 m;
   3) zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych lub wyznaczania drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki budowlanej znajduje się droga publiczna;
   4) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie ust. 3 pkt 7.

8. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

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

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

§ 14.

1. Dla terenów usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu **1UP** i **2UP** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: usługi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży, biura, usługi hotelowe, usługi gastronomii, drobne usługi rzemieślnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, obsługa komunikacji, stacja paliw, produkcja, magazyny;
   2) **przeznaczenie towarzyszące**: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona i infrastruktura techniczna;
   3) **przeznaczenie dopuszczalne**: drogi wewnętrzne, parkingi oraz rowy odwadniające.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
   1) na działce budowlanej ustala się lokalizowanie zespołu budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz remontu i wykonywania robót budowlanych;
   2) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
   3) dopuszcza się nasadzenia szpalerowe wzdłuż dróg oraz z uwzględnieniem odpowiedniej odległości umożliwiającej ich konserwację nasadzenie wzdłuż rowów;
   4) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;
   5) obowiązując odpowiednio ustalenia § 9 pkt 1, pkt 2, pkt 3 i pkt 6;
   6) ustala się nasadzenia szpalerowe wzdłuż rowu 3WS.

3. **Zasady 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) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 1;;
   2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy;
   3) ustala się:
      a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 10 % powierzchni działki budowlanej,
      b) maksymalną intensywność zabudowy: na 4,8 dla wszystkich kondygnacji, a 4,0 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
      c) minimalna intensywność zabudowy: na 0,01,
      d) maksymalną wysokość zabudowy:
         - 20 m dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej,
         - 4,5 m dla budynków gospodarczych, garaży, portierni,
      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:
      a) ustala się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci głównych do 42°,
      b) dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
   5) 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, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,
      b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
      c) dopuszcza się kolorystykę charakterystyczną dla danego rodzaju inwestycji lub inwestora,

d) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
   a) 1500 m^2 dla usług,
   b) 2000 m^2 dla obiektów produkcyjnych, magazynów, składów;

7) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania:
   a) zasady lokalizacji miejsc do parkowania z uwzględnieniem ustaleń § 12 pkt 8,
   b) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem rotacji:
      - usługi handlu – 1 miejsce do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni sprzedaży,
      - obiekty biurowo – administracyjne - 15 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
      - gastronomia – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumenckie,
      - hotele - 20 miejsc 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 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
      - obiekty produkcyjne – 20 miejsc do parkowania na 100 osób zatrudnionych;
      - składy i magazyny- 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej,
      - obiektów infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

4. **Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:**
   1) tablice i urządzenia reklamowe: zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 3;
   2) ogrodzenia: zgodnie z § 8 pkt 2;
   3) dopuszcza się obiekty małej architektury: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci.

5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
   1) ustala się minimalną powierzchnię działek jak w ust. 3 pkt 6;
   2) ustala się, minimalną szerokość frontu działek na 20 m;
   3) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°;
   4) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu działek dla działek z sięgaczem
   5) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne oraz działek z otwartymi rowami odwadniającymi.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
   1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 1, pkt 2 i pkt 4;
   2) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej;
   3) dopuszcza się zmianę przebiegu i przesunięcie wzdłuż dróg lub ich skanalizowanie, oznaczonych na terenie 1UP, rowów odwadniających.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
   1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 12;
   2) dopuszcza się:
      a) obsługę z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 8 m 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 (plac do zawracania dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m),
      b) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami granic przy skrzyżowaniu 5m x 5m;
   3) zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych lub wyznaczania drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki budowlanej znajduje się droga publiczna;
   4) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie ust. 3 pkt 7.

8. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

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

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

§ 15.

1. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu **1U, 2U, 3U, 4U** ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe**: usługi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego do 200 m^2 powierzchni sprzedaży, usługi biurowe, sportu i rekreacji, kultury, hoteli, gastronomii, drobne usługi rzemieślnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, obsługa komunikacji;
   2) **przeznaczenie towarzyszące:** urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarce, zieleń urządzona i infrastruktura techniczna;
   3) **przeznaczenie dopuszczalne:** drogi wewnętrzne, linia elektroenergetyczna 110 kV(na terenach 1U i 2U).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
   1) na działce budowlanej ustala się projektowanie zespołu budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz remontu i wykonywania robót budowlanych;
   2) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
   3) dopuszcza się nasadzenia szpalerowe wzdłuż dróg oraz z uwzględnieniem odpowiedniej odległości umożliwiającej ich konserwację nasadzenie wzdłuż rowów;
   4) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się

istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, 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;

5) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;
6) obowiązują ustalenia § 9 pkt 1, pkt 2, pkt 3 i pkt 6.

3. **Zasady 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) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 1;;
   2) z wyjątkiem działek przylegających do sąsiednich terenów z zabudową mieszkaniową(dotyczy terenu 1U i 2U) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy;
   3) ustala się:
      a) minimalny powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 10 %, powierzchni działki budowlanej,
      b) maksymalna intensywność zabudowy: na 3,2 dla wszystkich kondygnacji, a 2,4 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
      c) minimalna intensywność zabudowy: na 0,1,
      d) maksymalną wysokość zabudowy:
         - 15 m dla zabudowy usługowej,
         - 6,5 m dla budynków gospodarczych lub 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:
      a) obowiązuje stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci do 42°,
      b) dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
   5) 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, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,
      b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
      c) dopuszcza się kolorystykę stanowiąca logo inwestycji lub inwestora,
      d) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku;
   6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m^2;
   7) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania:
      a) zasady lokalizacji miejsc do parkowania z uwzględnieniem ustaleń § 12 pkt 8,

b) nakazuje się lokowanie miejsc do parkowania z uwzględnieniem rotacji
   - usługi handlu – 1 miejsce do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni sprzedaży,
   - obiekty biurowo – administracyjne - 15 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
   - gastronomia – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumenckie,
   - hotele - 20 miejsc 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,
   - usługi sportu – 10 miejsc do parkowania na 1 ha powierzchni terenu z urządzeniami sportu lub 20 miejsc do parkowania na 1000m^2 powierzchni użytkowej,
   - wytwórczość i konfekcjonowanie – 20 miejsc do parkowania na 100 osób zatrudnionych;
   - magazyny - 3 miejsca parkingowe na 100m^2 powierzchni użytkowej,
   - obiekty infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

4. **Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:**
   1) tablice i urządzenia reklamowe z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 3;
   2) ogrodzenia z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 2;
   3) dopuszcza się obiekty małej architektury: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci.

5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
   1) ustala się minimalną powierzchnię działek jak w ust. 3 pkt 6;
   2) ustala się, minimalną szerokość frontu działek na 20 m;
   3) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°;
   4) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu działek, dla działek z sięgaczem;
   5) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
   1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 1, pkt 2, pkt 3 i pkt 4;
   2) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk, zakładania zabudowy zagrodowej.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
   1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 12;
   2) dopuszcza się:
      a) obsługę z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 8m 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 (place do zawracania dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60m),

b) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami granic przy skrzyżowaniach 5 m x 5 m;

3) zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych lub wyznaczania drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki budowlanej znajduje się droga publiczna;

4) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie ust. 3 pkt 7.

8. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

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

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

§ 16.

1. Dla terenu infrastruktury elektroenergetycznej oznaczonego na rysunku planu **E** ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe:** urządzenia elektroenergetyczne – podstacja trakcyjna kolei;
   2) **przeznaczenie towarzyszące:** urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona i infrastruktura techniczna;
   3) **przeznaczenie dopuszczalne:** drogi wewnętrzne.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
   1) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
   2) dopuszcza się nasadzenia szpalerowe wzdłuż dróg oraz z uwzględnieniem odpowiedniej odległości umożliwiającej jego` konserwację nasadzenie wzdłuż rowu;
   3) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejące budynki dopuszczając ich wymianę, 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;
   4) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;
   5) obowiązując ustalenia § 9 pkt 1, pkt 2, pkt 3 i pkt 6.

3. **Zasady 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) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 1;
   2) ustala się:
      a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na, co najmniej 10 % powierzchni działki budowlanej,
      b) maksymalną intensywność zabudowy: na 3.8 dla wszystkich kondygnacji, a 2.8 dla kondygnacji nadziemnych,
      c) minimalną intensywność zabudowy: na 0,01,
      d) maksymalną wysokość zabudowy:
         - 12 m dla budynków infrastruktury elektroenergetycznej,
         - do 6.5 m dla budynków portierni, budynków gospodarczych,
      e) ustalenie maksymalnej wysokości nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,
      f) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
      g) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
   3) w zakresie geometrii dachów:
      a) ustala się stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci płaskich do 10°, a skośnych o nachyleniu połaci w zakresie 10° - 42°,
      b) dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
   4) zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
      a) nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów lub tynków w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,
      b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
      c) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku;
   5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 4000 m^2;
   6) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania:
      a) zasady lokalizacji miejsc do parkowania z uwzględnieniem ustaleń § 12 pkt 8,
      b) nakazuje się zapewnienie, co najmniej 3 miejsca do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej.

4. **Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:**
   1) tablice i urządzenia reklamowe z uwzględnienie ustaleń § 8 pkt 3;
   2) ogrodzenia z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 2;
   3) dopuszcza się obiekty małej architektury: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci.

5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
   1) ustala się minimalną powierzchnię działki jak w ust. 3 pkt 5;
   2) ustala się, minimalną szerokość frontu działki na 20 m;
   3) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°;
   4) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu nowo wydzielanych działek dla działek z sięgaczem;
   5) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
   1) zakazuje się lokowania budynków, budowli nie związanych z funkcją podstawową;
   2) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 1, pkt 2 i pkt 4.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
   1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 12;
   2) dopuszcza się:
      a) obsługę z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 8m 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 (plac do zawracania dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60m),
      b) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami granic przy skrzyżowaniach 5 m x 5 m;
   3) zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych lub wyznaczania drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki budowlanej znajduje się droga publiczna;
   4) wskaźniki miejsc do parkowania jak w ust. 3 pkt 6.

8. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

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

10. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0%.

§ 17.

1. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS** ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe**: wody powierzchniowe – rowy melioracji szczegółowej;

2) **przeznaczenie dopuszczalne:** urządzenia wodne, mostki – przejścia, niezbędne sieci lub obiekty infrastruktury technicznej.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:**
   1) ustala się zachowanie rowów 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) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
   3) zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych oraz sytuowania ogrodzeń wzdłuż terenu WS i w poprzek terenu WS.

3. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
   1) obsługa komunikacyjna, odpowiednio:
      a) teren 1WS od drogi 1KD-W i 2KD-W,
      b) teren 2WS od drogi KD-Z i 2KDW,
      c) teren 3WS od drogi KD-Z i KD-L,
      d) teren 4WS od drogi KD-L i drogi poza obszarem planu;
   2) nie wyznacza się miejsc do parkowania.

4. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

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

6. **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. Dla terenów komunikacji drogowej – dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu: 1**KD-W i 2KD-W** ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe:** komunikacja drogowa – drogi wewnętrzne;
   2) **przeznaczenie dopuszczalne:** chodniki, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna nie związana z drogą jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:**
   1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg KD-W zgodnie z rysunkiem planu:
      a) 1KD-W- 9 m,
      b) 2KD-W szerokość zmienna od 5 m do 10,5 m;
   2) ustala się jednojezdniowy przekrój dróg KD-W; co najmniej 2 pasy ruchu o szerokości 2,5 m z dopuszczeniem korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych;

4) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w poprzek terenów KD-W.

3. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** -odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

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

5. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0%.

§ 19.

1. Dla terenu komunikacji drogowej – publicznej drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu **KD-Z** (droga powiatowa nr 4107W), ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga klasy zbiorczej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna nie związana z drogą jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:**
   1) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi zgodnie z granicą ewidencyjnej działki drogowej ulicy Bieniewickiej wraz ze zmiennym pasem terenu o szerokości od 7,5 m do 10 m;
   2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi KD-Z, co najmniej 2 pasy ruchu o szerokości 2,5 m (w obszarze planu część pasa ruchu) z dopuszczeniem korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych oraz sytuowania ogrodzeń w poprzek terenu KD-Z;
   4) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub infrastrukturę techniczną.

3. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** -odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

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

5. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: na poziomie 0%.

§ 20.

1. Dla terenu komunikacji drogowej – publicznej drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu: **KD-L** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga klasy lokalnej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
2) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna nie związana z drogą jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:**
   1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi KD-L zgodnie z rysunkiem planu -15 m;
   2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi KD-L, co najmniej 2 pasy ruchu o szerokości 2,5 m z dopuszczeniem korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) zakazuje się lokowania tablic i urządzeń reklamowych oraz sytuowania ogrodzeń w poprzek terenu KD-L;
   4) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury technicznej.

3. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** -odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

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

5. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0%.

Rozdział 4
Przepisy końcowe
§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§ 22.

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 31 sierpnia 2011 r. podjęła Uchwałę Nr XII/70/11 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Faszczyce i Błonie Wieś – Bieniewicka.

Na podstawie wyżej wymienionej uchwały został sporządzony projekt: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Faszczyce i Błonie Wieś – Bieniewicka.

Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Faszczyce i Błonie Wieś – Bieniewicka uzyskał wymagane przepisami pozytywne uzgodnienia, opinie i zgody.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Faszczyce i Błonie Wieś – Bieniewicka obejmującego obszar położony w bliskim sąsiedztwie miasta Błonia 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).

Realizacja planowanego zagospodarowania pozwoli na wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacji oraz budowę układu komunikacyjnego usprawniającego powiązania pomiędzy miejscowościami.

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 do projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Faszczyce Błonie Wieś -Bieniewicka

Na podstawie art. 20, ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z. późn. zm.) Rada Miejska w Błonie, stwierdza, że w wyznaczonym terminie składania uwag podczas wyłożenia projektu planu oraz po upływie czternastu dni od wyłożenia – tj. od dnia 17 grudnia 2014 r. uwag nie wniesiono.

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 16 czerwca 2014r.

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 części wsi Stare Faszczyce Błonie Wieś -Bieniewicka

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 części wsi Stare Faszczyce Błonie Wieś -Bieniewicka.

§ 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 – drogi 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 r. 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 2012 r. , 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

2009 r. 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 2006 r. 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 2012 r. , poz. 1059 z późn. zm.).