Rada Miejska w Błoniu
05-870 Błonie, Rynek 6
tel.fax 22 7526333

UCHWAŁA NR XLII/337/17
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia 13 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) i art. 20 ust.1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 12 ust.3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XIV/84/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, stwierdzając że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r. Rada Miejska w Błoniu uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie dla części obszaru, którego granice wyznaczają:
- od północy północna linia rozgraniczająca ul. Sochaczewskiej,
- od wschodu wschodnia granica działek ewid. nr 5/5, 8/4, 9,10, 5/6, 11/17, 11/18, 12, przejście przez działkę ewid. nr 2 obr. 0014
- od południa południowa granica działki ewid. nr 2 (rzeka Rokitnica),
- od zachodu zachodnia granica działki ewid. nr 2 (rzeka Rokitnica), zwany dalej Planem.

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

§ 3. Na rysunku Planu obowiązują następujące ustalenia:
1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) przeznaczenia obszarów – określone symbolem;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane w metrach na rysunku planu;
6) zasięg oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
7) zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
2) przeznaczeniu terenu – oznacza to określone dla terenu zagospodarowanie i funkcje zabudowy, oznaczone symbolami na rysunku planu;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu;
4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) miejsca do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) ustaleniu – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
7) dopuszczeniu – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane.

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

1) symbol MU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć realizację nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynki w których wydziela się więcej niż dwa lokale mieszkalne), budynków mieszkalno-usługowych (o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej stosownie do potrzeb), budynków usługowych w tym budynków z zakresu użyteczności publicznej wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania: budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną, i infrastrukturą techniczną w tym sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu, przy czym z zakresu usług wyklucza się warsztaty samochodowe i bazy transportowe, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
2) symbol U – teren zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej usługi - stacji paliw z możliwością jej rozbudowy i przebudowy z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami, urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
3) symbol KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej drogi z możliwością jej przebudowy, służącej obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do jej funkcjonowania, drogami rowerowymi, urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
4) symbol KDG – teren drogi publicznej klasy głównej - należy przez to rozumieć budowę nowej drogi, służącej obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do jej funkcjonowania miejscami do parkowania, drogami rowerowymi, urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
5) symbol KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej - należy przez to rozumieć budowę nowej drogi, służącej obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do jej funkcjonowania miejscami do parkowania, drogami rowerowymi, urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
6) symbol KDx – tereny ciągów pieszo-jezdnych - należy przez to rozumieć budowę ciągu pieszo jezdnego, służącego obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
7) symbol KDGws – teren drogi publicznej klasy głównej i wód powierzchniowych śródlądowych - należy przez to rozumieć budowę obiektów drogowych oraz zachowanie wód powierzchniowych;
8) symbol KDW – teren drogi wewnętrznej - należy przez to rozumieć budowę nowej drogi służącej obsłudze terenów objętych planem, z niezbędnymi do jej funkcjonowania miejscami do parkowania, drogami rowerowymi, urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
9) symbol WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

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

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem istniejącej stacji paliw oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
2) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
3) ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
4) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich;
5) tereny o symbolu MU zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych", stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych;
6) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

7) dla nowoprojektowanych budynków ustala się kolorystykę: dachów - brąz, czerwień, grafit i czerń oraz odcienie wymienionych kolorów, elewacji z wyłączeniem cokołu – odcienie pastelowe;
8) ustala się zakaz stawiania od strony dróg, ogrodzeń o prefabrykowanych żelbetowych przęsłach;
9) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w linii rozgraniczającej drogi, dopuszcza się cofnięcie ogrodzenia w głąb działki budowlanej;
10) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg 1,9 m;
11) dopuszcza się umieszczanie reklam; na terenie działek budowlanych sytuowanie reklam z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max. 1,5 m^2;
12) na terenach położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej zgodnie z rysunkiem planu, ustala się ograniczanie poziomu hałasu, poprzez realizację w budynkach zabezpieczeń umożliwiających osiągnięcie, wartości dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych dla terenów MU jako „terenów mieszkaniowo-usługowych" zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze objętym niniejszym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

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

§ 9. 1. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia ogólne:
1) usytuowanie budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem dróg obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem Planu i poniższymi ustaleniami:
a) od linii rozgraniczającej teren drogi o symbolu KDGP – 30,0 m,
b) od linii rozgraniczającej teren drogi o symbolu KDG – 15,0 m,
c) od linii rozgraniczającej teren drogi o symbolu KDL – 8,0 m,
d) od linii rozgraniczającej tereny ciągów o symbolu KDX – 5,0 m,
e) od linii rozgraniczającej teren drogi o symbolu KDW - 8,0 m
2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od wschodniej granicy planu - 14,0 m i 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
3) ustala się zakaz realizacji w budynkach usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2;
4) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań dróg zgodnie z rysunkiem planu, chyba że rysunek planu stanowi inaczej;
5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz realizację podziemnych miejsc do parkowania w gabarytach budynków;
6) obowiązuje zakaz realizacji nowych parterowych budynków w terenach o symbolu MU z wyłączeniem budynków gospodarczych oraz budynków garaży dopuszczonych w terenie 1MU;
7) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, infrastruktura telekomunikacyjna (łączność publiczna), infrastruktura techniczna elektroenergetyczna, obiekty małej architektury i ogrodzenia, do 10,0 m.

2. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) tereny o symbolu 1MU, 2MU, 3MU, 4MU:
a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się działki o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej lub usługowej,
- usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalno-usługowych o proporcji funkcji usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej stosownie do potrzeb, lub jako odrębne budynki usługowe,
- maksymalna wysokość budynków 15,0 m, z ograniczeniem do 4 kondygnacji nadziemnych z wyłączeniem budynków gospodarczych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0 m,

- dopuszcza się realizację budynków garaży tylko w istniejącej zabudowie zagrodowej w terenie 1MU, o wysokości do 6,0 m,
- w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przewidzieć realizację placów zabaw dla dzieci,
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 3.5,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 40^0,
- w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w terenie 1MU, 2MU i 3MU obowiązują ustalenia § 12, ust. 5 pkt 3,
- dopuszcza się, zachowanie istniejących budynków w zabudowie zagrodowej z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku,
- w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej obowiązują ustalenia § 6 pkt 12,
- ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MU i 3MU poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW, natomiast tereny o symbolu 2MU i 4MU poprzez drogę publiczną o symbolu KDL;

2) teren o symbolu 5MU:
a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się działki o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej lub usługowej,
- usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalno-usługowych o proporcji funkcji usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej stosownie do potrzeb, lub jako odrębne budynki usługowe,
- maksymalna wysokość budynków 12,0 m, z ograniczeniem do 4 kondygnacji nadziemnych z wyłączeniem budynków gospodarczych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0 m,
- ustala się zakaz realizacji budynków garaży,
- w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przewidzieć realizację placów zabaw dla dzieci,
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 3.5,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 40^0,
- w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w terenie obowiązują ustalenia § 12, ust. 5 pkt 3;

3) teren o symbolu U
a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- istniejąca stacja paliw,
- dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku,
- budynki usługowe i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, o wysokości nie przekraczającej 10,0 m z wyłączeniem budynków gospodarczych dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0 m,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc parkingowych,
- maksymalna powierzchnia zabudowy i utwardzenia - 90% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0.001,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1.8,
- dachy jedno dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 35°;

4) tereny o symbolu 1WS, 2WS:
a) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- rzeka Rokitnica,
- zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką wodną i obsługą cieku wodnego,

- zakaz zasypywania i zanieczyszczania cieku wodnego,
- dopuszcza się przykrycie cieku wodnego wg przepisów odrębnych;

5) teren o symbolu KDGw:
a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy głównej i wód powierzchniowych śródlądowych,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- projektowane przejście przez rzekę Rokitnicę drogi publicznej klasy głównej,
- budowa mostu przy zachowaniu przepustowości i prawidłowego funkcjonowania rzeki oraz przy zabezpieczeniu przed spływem zanieczyszczeń do jej wód,
- dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) teren o symbolu KDGP:
a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- droga istniejąca kategorii drogi krajowej nr 92,
- szerokości w liniach rozgraniczających wg staniu istniejącego,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację elementów i urządzeń z nią związanych takich jak: chodniki, drogi rowerowe, drogi serwisowe, rowy przydrożne, pobocza, oznakowanie, ekrany akustyczne, elementy urządzeń bezpieczeństwa ruchu, kanały deszczowe i inne urządzenia odwadniające oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej jak zatoki i przystanki autobusowe,
- zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów na tereny o symbolu 1MU, 2MU i U,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi głównej;

7) teren o symbolu KDG:
a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy głównej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- projektowany odcinek drogi głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 579,
- droga o szerokości zmiennej, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 29,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację elementów i urządzeń z nią związanych takich jak: chodniki, drogi rowerowe, rowy przydrożne, pobocza, oznakowanie, ekrany akustyczne, elementy urządzeń bezpieczeństwa ruchu, kanały deszczowe i inne urządzenia odwadniające oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej jak zatoki i przystanki autobusowe,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi głównej;

8) teren o symbolu KDL:
a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- droga projektowana o szerokości zmiennej, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 24,5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację elementów i urządzeń z nią związanych takich jak: chodniki, drogi rowerowe, rowy przydrożne, pobocza, oznakowanie, ekrany akustyczne, elementy urządzeń bezpieczeństwa ruchu, kanały deszczowe i inne urządzenia odwadniające,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi lokalnej,
- zakazuje się włączenia drogi KDL do drogi publicznej KDG;

9) teren o symbolu KDW:
a) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- droga projektowana o szerokości zmiennej, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 20,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację elementów i urządzeń z nią związanych takich jak: chodniki, drogi rowerowe, rowy przydrożne, pobocza, oznakowanie, elementy urządzeń bezpieczeństwa ruchu, kanały deszczowe i inne urządzenia odwadniające oraz zieleń,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

10) tereny o symbolu 1KDX, 2KDX:
a) przeznaczenie – tereny ciągu pieszo-jezdnego,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- projektowany ciąg pieszo jezdny,
- szerokość ciągu pieszo jezdnego zmienna w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunku planu,
- w liniach rozgraniczających ciągu dopuszcza się realizację elementów i urządzeń z nią związanych takich jak: chodniki, drogi rowerowe, rowy przydrożne, pobocza, oznakowanie, elementy urządzeń bezpieczeństwa ruchu, kanały deszczowe i inne urządzenia odwadniające oraz zieleń,
- zakazuje się włączenia ciągu pieszo-jezdnego 1KDX do drogi publicznej KDGP.
- ustala się wzdłuż rzeki Rokitnicy zachowanie pasa zieleni o szerokości min. 5,0 m od górnej krawędzi jej koryta, w celu dostępności do rzeki, jej konserwacji i zachowania w pełnej sprawności melioracyjnej.

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

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) Nowo tworzone działki powstałe w wyniku scalania i podziału:
a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej o szerokości frontu działki min. 35,0 m i wielkości powierzchni min. 3000 m^2,
b) dla zabudowy usługowej wielkość działki powinna być dostosowana do charakteru i potrzeb prowadzonej działalności, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 35,0 m i min. powierzchni 3500 m^2,
2) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45 - 135° w nawiązaniu do kąta położenia granic już istniejących na poszczególnych terenach;
3) Nowo tworzone działki powstałe w wyniku scalania i podziału powinny mieć zapewniony dojazd w oparciu o drogi istniejące lub poprzez drogi wewnętrzne o szerokości min. 8,0 m.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
1. Komunikacja.
1) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi publiczne objęte planem oraz drogi przyległe, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie miasta;
2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:
a) drogę publiczną określoną niniejszym Planem symbolem KDL, obsługującą tereny o symbolu 2MU i 4MU,
b) drogę wewnętrzną określoną niniejszym Planem symbolem KDW, obsługującą tereny o symbolu 1MU i 3MU,
c) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym Planem o min. szerokości 8,0 m,
d) drogę publiczną nie objętą niniejszym planem, przylegającą do granic niniejszego Planu.
3) ustala się obowiązek wyposażenia w miejsca do parkowania dla samochodów w ilości min.:
a) dla zabudowy wielorodzinnej: 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny, z czego nie mniej niż jedno stanowisko należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
b) dla funkcji usługowej: 1 msc/200 m^2 pow. użytkowej lub 4 msc/10 zatrudnionych; dla obiektów handlowych - 1 msc. na każde 50,0 m^2 powierzchni sprzedaży, z czego nie mniej niż jedno stanowisko dla w/w funkcji usługowych należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
c) potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy danego terenu;

2. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie miasta;
2) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę techniczną w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, przełożenia (zmiany przebiegu), rozbudowy, ewentualnej rozbiórki oraz budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń i warunków planu;
3) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.Zaopatrzenie w wodę:
1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40mm;
2) sieci wodociągowe i hydranty winny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych.

4. Odprowadzenie ścieków:
1) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i wód roztopowych będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50 mm, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków;
2) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych nie spełniające parametrów przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;
3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 100mm;
4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i wód roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia;
5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN (15/0,4) wolnostojących lub wbudowanych zgodnie zapotrzebowaniem;
2) dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
3) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obejmujący pas terenu po 5,0 m od osi linii w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 5,0 m od osi w/w linii, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;
4) przy projektowaniu nowych linii elektroenergetycznych SN obowiązują odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

7. Zaopatrzenie w gaz:
1) zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego wykonanego z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 20 mm, lub z innych źródeł;
2) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

8. Zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła; dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.

9. Gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów, wstępnego magazynowania, do czasu przekazania jednostkom, które zajmują się gospodarowaniem odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:
1) w obszarze niniejszego planu dopuszcza się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu infrastruktury technicznej niezależnie od przeznaczenia terenów i ustala, się że granice rozmieszczenia tych inwestycji pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny wyodrębnione w obszarze planu;
2) ustala się, że granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu dróg publicznych pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny o symbolu KDL;
3) ustala się, że granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu dróg publicznych pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu o symbolu KDGP, KDG.

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

§ 15. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach KDGP, KDG, KDL, KDx, KDGw, KDW w wysokości - 0%, dla obszarów o symbolu MU w wysokości -12%, dla obszaru o symbolu U w wysokości – 20%.

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

Przewodniczący Rady

Tomasz Wiśniewski