Rada Miejska w Błoniu
05-870 BŁONIE, Rynek 6
tel. 725-30-04 wew. 124
fax 725-30-67

UCHWAŁA NR XLV/314/10
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia 1 lutego 2010

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Błonie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717) oraz Uchwały Nr XLIV/540/06 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 6 marca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr 41/X/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 2003 r. (Uchwała Nr XLV/312/10 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 1 lutego 2010r w sprawie stwierdzenia zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Błonie dla terenu ograniczonego zachodnią linią rozgraniczającą ul. Grodziskiej, ul. St. K. Wyszyńskiego, ul. Targowej, północną linią rozgraniczającą ul. Sochaczewskiej, ul. Powstańców, wschodnią linią rozgraniczającą ul. Poniatowskiego, północno-wschodnią linią rozgraniczającą ul. Nowakowskiego, północną granicą terenu PKP z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr 41/X/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 2003 r.) Rada Miejska w Błoniu uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie dla terenu ograniczonego zachodnią linią rozgraniczającą ul. Grodziskiej, ul. St. K. Wyszyńskiego, ul. Targowej, północną linią rozgraniczającą ul. Sochaczewskiej, ul. Powstańców, wschodnią linią rozgraniczającą ul. Poniatowskiego, północno-wschodnią linią rozgraniczającą ul. Nowakowskiego, północną granicą terenu PKP , zwany dalej Planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek Planu w skali 1 : 2000 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) rozstrzygnięcia 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 w obrębie którego obowiązują ustalenia;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) przeznaczenia obszarów – określone symbolem;
4) linie zabudowy – nieprzekraczalne oraz obowiązujące;
5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych w metrach na rysunku.

§ 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 symbolem;

3) linii zabudowy nieprzekraczalnej – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania;

4) linii zabudowy obowiązującej – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której muszą być umieszczone fronty budynków lub ich części obejmujące min. 50% długości;

5) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dachy o wielu połaciach, w tym również dachy dwuspadowe;

6) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną jako stałe trawniki, zakrzewienia i zadrzewienia, kwietniki lub inne umożliwiające wegetację, a także 40% sumy powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią nie mniejszą niż 5m^2 oraz wodę powierzchniową na terenie działki lub danego terenu;

7) ustaleniu – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;

8) dopuszczeniu – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane;

9) adaptacji – należy przez to rozumieć zmianę sposobu użytkowania w celu przystosowania budynków i budowli do nowych warunków.

§ 5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

a) **symbol MN_U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli:
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów szczególnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.), a także innych usług o podobnym charakterze, usług handlu, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków Planu,

b) **symbol MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli:
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej w interpretacji wg przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- użyteczności publicznej w interpretacji wg przepisów szczególnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- usługowych dla usług świadczonych bezpośrednio na rzecz ludzi, polegających na wytwarzaniu dóbr materialnych z gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo, piekarnictwo itp.) oraz innych usług o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- innych, wg ustaleń szczegółowych Planu dla poszczególnych obszarów,

c) **symbol MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków:
- mieszkalnych wielorodzinnych w interpretacji wg przepisów szczególnych, z niezbędnymi garażami,

miejscami postojowymi, dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- usług, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami, dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

d) **symbol U_M** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli:
- użyteczności publicznej w interpretacji wg przepisów szczególnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- usługowych dla usług świadczonych bezpośrednio na rzecz ludzi, polegających na wytwarzaniu dóbr materialnych z gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo, piekarnictwo itp.) oraz innych usług o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych w interpretacji wg przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- innych, wg ustaleń szczegółowych Planu dla poszczególnych obszarów,

e) **symbol U** – tereny zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
- użyteczności publicznej w interpretacji wg przepisów szczególnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- usługowych dla usług świadczonych bezpośrednio na rzecz ludzi, polegających na wytwarzaniu dóbr materialnych z gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo, piekarnictwo itp.) oraz innych usług o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- innych, wg ustaleń szczegółowych Planu dla poszczególnych obszarów,

f) **symbol UP** – teren usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – należy przez to rozumieć realizację budynków i budowli, w których prowadzona jest działalność produkcyjna, usługowa, lub handlowa, magazynowa oraz składowa, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),

g) **symbol US** – tereny usług sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź budowę nowych urządzeń sportu wraz z miejscami postojowymi i infrastrukturą techniczną,

h) **symbol ZP_U** – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług – należy przez to rozumieć tereny zieleni, z obiektami małej architektury, alejkami, urządzeniami służącymi rekreacji wraz z miejscami postojowymi i infrastrukturą techniczną oraz możliwością realizacji obiektów usługowych, z budynkami pomocniczymi służącymi w/w funkcji oraz infrastrukturą techniczną,

i) **symbol ZP_D** – tereny zieleni urządzonej – ogrody działkowe – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych obiektów zgodnie z przepisami szczególnymi,

j) **symbol ZP** – tereny zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny zieleni, z obiektami małej architektury, alejkami, urządzeniami służącymi rekreacji wraz z miejscami postojowymi i infrastrukturą techniczną,

k) **symbol K_{ZP}** – teren komunikacji i zieleni urządzonej,

l) **symbol WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Rokitnica,

ł) **symbol W** – tereny infrastruktury technicznej – stacje uzdatniania wody,

m) **symbol WS_K** – mosty na rzece Rokitnicy,

n) **symbol WS_{KX}** – kładki piesze na rzece Rokitnicy,

o) **symbol KD_G, KD_L, KD_D** – tereny dróg publicznych (główna, lokalne, dojazdowe), służących obsłudze terenów objętych Planem oraz terenów sąsiednich,

p) **symbol KX** – teren ciągu pieszego,

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

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nowa zabudowa winna nawiązywać do charakteru istniejącej w danym terenie zabudowy w taki sposób, aby tworzyła harmonijną całość kompozycyjno – przestrzenną, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalno-przestrzennych;
2) ustala się, że składowanie na zewnątrz budynków surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności powinno się odbywać w sposób zorganizowany i w miejscu osłoniętym od strony dróg i działek sąsiednich;
3) ustala się zakaz stawiania od strony ulic ogrodzeń o przęsłach betonowych prefabrykowanych;
4) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic - 1,6 m n.p.t..

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) 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;
2) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej, 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;
3) ustala się min odległość zabudowy - 5,0 m od górnej krawędzi koryta rzeki Rokitnicy i 3,0 m od górnych krawędzi koryta rowów w celu konserwacji i zachowania w pełnej sprawności melioracji ;
4) w pasach drogowych dróg przebiegających wzdłuż rzeki Rokitnicy należy wprowadzić zieleń urządzoną, w sposób nie kolidujący z funkcjonalnością drogi;
5) ustała się ochronę znajdujących się na terenie objętym Planem istniejących pomników przyrody: kasztanowiec zwyczajny na działce przy kościele przy ul. Jana Pawła II, wiąz szypułkowy i iglicznia trójcierniowa na działce przy ul. Okrzei 3 oraz dwa dęby szypułkowe na działce przy ul. Narutowicza 4;
6) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni terenu biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
7) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach już zainwestowanych przed uchwaleniem planu o max 20% od ustalonego wskaźnika dla poszczególnych terenów.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w obszarze objętym planem ustala się ochronę zabytków archeologicznych (zabytkowe stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 57-62/40), będące pozostałością osady z okresu wpływów rzymskich i relikty historycznego osadnictwa centrum Błonia, wzmiankowanego w źródłach pisanych od XIII w.) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku Planu symbolem;

a) na obszarze strefy plan ustala:
- obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,

- obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji; przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie,

2) na obszarze objętym planem znajduje się obszar zabytkowy – układ urbanistyczny historycznego centrum Błonia – rynek z przyległymi kwartałami zabudowy (w granicach naniesionych na rysunku Planu) oraz działki na których znajdują się obiekty zabytkowe;

3) na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty architektury i tereny objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków :
   - kościół Św. Trójcy, z wystrojem wnętrza i najbliższym otoczeniem, ul. Jana Pawła II - nr rej. 1002/129 z 09.06.58,
   - dzwonnica, ul. Jana Pawła II - nr rej. 1002/129 z 09.06.58,
   - budynek z zielenią w granicach ogrodzenia, ok. poł. XIX w, ul. Okrzei 3A – nr rej. 1261 z 06.05.85,
   - ratusz,1842-43, Rynek 6 – nr rej. 1003/492 z 26.03.62,

   w odniesieniu do w/w obiektów wszelkie działania inwestycyjne, wymagają uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków, sposób zagospodarowania terenów sąsiadujących z kościołem musi zapewnić zachowanie jego ekspozycji;

4) niniejszym planem obejmuje się ochroną następujące obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji konserwatorskiej:
   - budynek OSP, 1905, ul. Jana Pawła II 3,
   - plebania, Kon. XIX w.,
   - dom mieszkalny, 1 ćw. XX w., ul. Kościuszki 8,
   - budynek, ul. 3-go Maja 9,
   - budynek, ul. 3-go Maja 11,
   - gmach szkoły podstawowej, 1 ćw. XX w., ul. Narutowicza 4,
   - dom mieszkalny, 1927, ul. Narutowicza 9,
   - budynek, ul. Nowa 1,
   - budynek, ul. Nowakowskiego 30,
   - budynek, ul. Nowakowskiego 32,
   - budynek, 1947, ul. Poniatowskiego 12,
   - budynek, ul. Poniatowskiego 21,
   - budynek, ul. Powstańców 6,
   - budynek, ul. Poznańska 1,
   - budynek, ul. Poznańska 2,
   - dom mieszkalny, XVIII, Rynek 1,
   - budynek, Rynek 2,
   - dom mieszkalny, 1905, Rynek 3,
   - budynek, Rynek 9,
   - budynek, Rynek 11,
   - budynek, Rynek 12,
   - budynek, Rynek 13,
   - dom mieszkalny, przeł. XVII/XVIII w., Rynek 13,
   - budynek, Rynek 14,
   - budynek, Rynek 16,
   - Rynek – Warszawska – układ urbanistyczny,
   - budynek, Sienkiewicza 1
   - dom mieszkalny, ok. 1905, Sienkiewicza 4,
   - budynek, ul. Sochaczewska 3,
   - budynek, ul. Warszawska 1A,
   - budynek, ul. Warszawska 3,
   - budynek, ul. Warszawska 4,
   - budynek, ul. Warszawska 10,
   - budynek, ul. Warszawska 13,
   - budynek, ul. Warszawska 15,
   - budynek, ul. Warszawska 16,
   - budynek, ul. Warszawska 17,
   - budynek, ul. Warszawska 18,
   - budynek, ul. Warszawska 19/21,

- budynek, ul. Warszawska 20,
- budynek, ul. Warszawska 29,
- budynek, ul. Warszawska 31,
- budynek, ul. Warszawska 37,

w odniesieniu do w/w obiektów wszelkie działania inwestycyjne, które nie stanowią bieżącej konserwacji, wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w obrębie terenu objętego granicami niniejszego Planu nie występują obszary, które spełniałyby rolę przestrzeni publicznych, w związku z powyższym nie ustala się wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia ogólne:

1) usytuowanie budynków względem dróg obowiązuje wg nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy;
a) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogi KD_G, KD_L, KD_D ustala się na 10,0 m 6,0 m oraz 4,0 m, bądź w linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem Planu,
b) nieprzekraczalną linię zabudowy od granic dróg wewnętrznych nie wyznaczonych Planem, a wydzielanych wg potrzeb ustala się na min 4,0 m.
2) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną Planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym zarysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy;
3) usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej tereny kolejowe w odległości min 10,0 m od granicy terenu kolejowego przy zachowaniu odległości minimum 20,0 m od skrajnego toru;
4) dopuszcza się adaptację, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących obiektów oraz ich rozbiórkę;
5) plan zachowuje warunki wydane na podstawie prawomocnych pozwoleń na budowę;
6) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m^2;
7) obiekty budowlane mogą być realizowane na działce budowlanej składającej się z kilku działek pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych działek nie będzie mniejsza niż 550 m^2;
8) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic zgodnie z przepisami szczególnymi;
9) w przypadku działek o szerokości mniejszej i równej 16,0 m na terenach MU, MN_U i U_M dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości min. 1,5 m od granicy;
10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości min 1,5 m od granicy działki;
11) ustala się zakaz lokalizowania blaszanych parterowych obiektów handlowych oraz przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących blaszanych obiektów handlowych;
12) dopuszcza się lokalizowanie w budynkach mieszkalnych oraz usługowych piwnic oraz podziemnych miejsc parkingowych.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub zasadach i warunkach zagospodarowania:

1) tereny o symbolu $1MN_U$, $2MN_U$, $3MN_U$, $4MN_U$, $5MN_U$, $6MN_U$, $7MN_U$, $8MN_U$, $9MN_U$
a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 10,0m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0 m w kalenicy n.p.t.,
- w bryle budynku mieszkalnego mogą być realizowane usługi i warsztaty pracy właściciela w wielkości do 40% powierzchni użytkowej budynku,

- w ramach działek zabudowy mieszkaniowej oprócz budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków usługowych o powierzchni nie przekraczającej 100,0 m^2, z wyłączeniem działki ewid. o nr 52 w terenie o symbolu 7MNu, dla której może być zlokalizowany budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek usługowy o powierzchni do 100 m^2 lub tylko budynek usługowy o powierzchni nie przekraczającej 350,0m^2,
- maksymalna wysokość budynków usługowych – 10,0 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych – 1,2 m n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych, garażowych i usługowych - 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy max 40% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min 50% powierzchni działki,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0, budynków gospodarczych, garażowych i usługowych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0,
- na terenie $8MN_U$ istniejące usługi (m.in.: sala weselna) do zachowania z możliwością adaptacji, rozbudowy i przebudowy,
- na terenie $8MN_U$ w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 110kV (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią,
- na terenie $1MN_U$ i $8MN_U$ znajdują się budynki zabytkowe będące w ewidencji konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem Planu – odnośnie których obowiązują ustalenia § 8 pkt 4 tekstu Planu,
- wschodnia część terenu o symbolu $1MN_U$ oraz tereny $2MN_U$, 3 MN_U, 8 MN_U są zmeliorowane (zgodnie z rysunkiem Planu) – na terenach zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 14 ust. 4 pkt 5 .

2) tereny o symbolu 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 10MU, 11MU, 12MU, 13MU, 14MU, 15MU, 16MU, 17MU, 18MU, 19MU

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- tereny zainwestowane, dopuszcza się adaptacje, remonty, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych,
- dopuszcza się funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące budynki usługowe,
- dopuszcza się tworzenie działek o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10,0m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych - 16,0m w kalenicy n.p.t.
- maksymalna wysokość budynków usługowych - 16,0 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych – 1,2 m n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru nowoprojektowanych budynków usługowych, gospodarczych, garażowych - 0,5 m n.p.t., w budynkach już istniejących podlegających rozbudowie dopuszcza się poziom posadzki parteru wg stanu istniejącego,
- dachy: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0; budynków wielorodzinnych oraz usługowych płaskie, jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0; budynków gospodarczych i garażowych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0,
- w terenach o symbolu 8MU, 11MU, 15MU, wzdłuż ul. Rynek obowiązuje zabudowa pierzejowa,
- w zabudowie pierzejowej ustala się: dachy o kolorystyce stonowanej czerwieni lub brązu, elewacje tynkowane w odcieniach pastelowych z dopuszczeniem zastosowania cegły klinkierowej w odcieniu stonowanej czerwieni lub brązu do 20% powierzchni elewacji,
- w zabudowie pierzejowej należy stosować okna ze szprosami w nawiązaniu do historycznych okien,
- maksymalna wysokość budynków w zabudowie pierzejowej – 16,0m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków w zabudowie pierzejowej - 0,5 m n.p.t.,
- dachy budynków z zabudowie pierzejowej dwuspadowe o nachylaniu połaci dachowych od 30^0 do 45^0,
- dopuszcza się sytuowanie lukarn w połaciach dachowych,
- powierzchnia zabudowy max 70% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni działki,

- dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości min 1,5 m od granicy działki,
- na terenach MU istniejące usługi do zachowania z możliwością ich adaptacji, rozbudowy i przebudowy,
- tereny 8MU, 9MU, 12MU, 15MU, 16MU oraz wschodnie fragmenty terenów 7MU, 11MU i 14 MU położone są w granicach obszaru zabytkowego, oraz w/w tereny w całości znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem Planu – gdzie obowiązują ustalenia § 8 pkt 1, 2 i 3,
- na terenach 2MU, 4MU, 7MU, 8MU, 9MU,11MU, 15MU, 18MU i 19MU znajdują się budynki zabytkowe będące w ewidencji konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem Planu – odnośnie których obowiązują ustalenia § 8 pkt 4 tekstu Planu,
- wschodnie fragmenty terenów o symbolu 10MU, 13MU, 17MU oraz cały teren 18MU są zmeliorowane, zgodnie z rysunkiem Planu – na terenach zmeliorowanych obowiązują ustalenia wg § 14 ust. 4 pkt. 5 tekstu Planu.

3) teren o symbolu MW

a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- teren zainwestowany, dopuszcza się adaptacje, remonty, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 16,0m n.p.t.,
- maksymalny poziom podłogi parteru nowoprojektowanych budynków mieszkalnych i usługowych – 0,8 m n.p.t., w budynkach już istniejących podlegających rozbudowie dopuszcza się poziom posadzki parteru wg stanu istniejącego,
- dopuszcza się funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnych,
- dopuszcza się sytuowanie pawilonów handlowych i usługowych do 8,0m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy max 65% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min 25% powierzchni działki,
- dachy budynków mieszkalnych, usługowych, pawilonów handlowych płaskie, jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0.

4) teren o symbolu $1U_M$

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- istniejące budynki mieszkalne do zachowania z możliwością ich adaptacji, rozbudowy, przebudowy,
- maksymalna wysokość budynków usługowych - 20,0m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 16,0m n.p.t.,
- maksymalny poziom podłogi parteru nowoprojektowanych budynków mieszkalnych i usługowych – 0,8 m n.p.t., w budynkach już istniejących podlegających rozbudowie dopuszcza się poziom posadzki parteru wg stanu istniejącego,
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych i garażowych - 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy max 70% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni działki,
- dachy budynków usługowych, mieszkalnych, gospodarczych i garażowych płaskie, jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0,
- północny fragment terenu położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem Planu – gdzie obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 tekstu Planu,
- istniejący budynek OSP do zachowania - znajduje się w ewidencji konserwatorskiej, dla którego obowiązują ustalenia § 8 pkt 4 tekstu Planu,
- adaptacja, remont, rozbudowa i przebudowa budynku OSP na warunkach właściwego terytorialnie konserwatora zabytków,
- dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych ogólnodostępnych.

5) tereny o symbolu $2U_M$, $3U_M$, $4U_M$

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:

- obiekty usługowe i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, przy warunku nie przekroczenia wysokości 12,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m n.p.t.,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10,0m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych – 1,2 m n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków usługowych, gospodarczych, garażowych - 0,5 m n.p.t.,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, dachy budynków usługowych ,gospodarczych, garażowych płaskie, jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- powierzchnia zabudowy max 70% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni działki.

6) teren o symbolu 1U

a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- teren zainwestowany – istniejące usługi do zachowania z możliwością adaptacji, przebudowy rozbudowy,
- obiekty o wysokości nie przekraczającej 12,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków - 0,8 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy max 60% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min 30% powierzchni działki,
- dachy płaskie, jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°.

7) tereny o symbolu 2U, 6U, 11U, 13U, 15U

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- ustala się zachowanie istniejących obiektów usługowych z możliwością remontów, rozbudowy, przebudowy – ustalenie nie dotyczy budynku zabytkowego w terenie 11U,
- maksymalna wysokość budynków usługowych – 20,0 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru nowoprojektowanych budynków usługowych, gospodarczych, garażowych - 0,5 m n.p.t., w budynkach już istniejących podlegających rozbudowie dopuszcza się poziom posadzki parteru wg stanu istniejącego,
- powierzchnia zabudowy max 70% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni działki,
- dachy budynków usługowych płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10^0 do 45^0,budynków gospodarczych, garażowych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0,
- budynek szkoły na terenie 2U znajduje się w ewidencji konserwatorskiej w odniesieniu do którego obowiązują zasady ustalone w § 8 pkt 4 tekstu Planu,
- na terenie 11U znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków w odniesieniu do którego obowiązują zasady ustalone w § 8 pkt 3 tekstu Planu,
- na terenach 2U i 11U znajdują się pomniki przyrody będące pod ochroną - wszelkie prace w zasięgu strefy wpływu na pomniki przyrody winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody
- tereny o symbolu 11U i 13U są zmeliorowane – na terenach zmeliorowanych obowiązują ustalenia wg § 14 ust. 4 pkt 5 tekstu Planu.

8) tereny o symbolu 3U, 5U, 7U

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- maksymalna wysokość budynków usługowych - 12,0 m,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru nowoprojektowanych budynków usługowych, gospodarczych, garażowych - 0,5 m n.p.t., w budynkach już istniejących podlegających rozbudowie dopuszcza się poziom posadzki parteru wg stanu istniejącego,

- powierzchnia zabudowy max 70% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni działki,
- dachy płaskie, jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0,
- teren o symbolu 7U położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – gdzie obowiązują ustalenia § 8 pkt 1.

9) tereny o symbolu 8U, 10U, 12U

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejące obiekty usługowe przeznacza się do zachowania z możliwością adaptacji, rozbudowy, przebudowy, rmontów,
- maksymalna wysokość budynków usługowych – 16,0m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru nowoprojektowanych budynków usługowych, gospodarczych, garażowych - 0,5 m n.p.t., w budynkach już istniejących podlegających rozbudowie dopuszcza się poziom posadzki parteru wg stanu istniejącego,
- powierzchnia zabudowy max 70% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni działki,
- dachy budynków usługowych płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10^0 do 45^0, budynków gospodarczych, garażowych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0,
- teren 8U położony jest w granicach obszaru zabytkowego i znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – gdzie obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 i 2,
- tereny o symbolu 10U i 12U są zmeliorowane – na terenach zmeliorowanych obowiązują ustalenia wg § 14 ust. 4 pkt 5 tekstu Planu.

10) teren o symbolu 9U

a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej,

- teren przeznacza się pod usługi administracji publicznej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- na terenie 9U znajduje się zabytkowy ratusz miejski wpisany do rejestru zabytków oraz budynek wpisany do ewidencji zabytków, odnośnie których obowiązują zasady określone w § 8 pkt 3 tekstu Planu,
- istniejący budynek wpisany do ewidencji konserwatora do adaptacji lub przebudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków,
- maksymalna wysokość budynków usługowych – 16,0m w kalenicy n.p.t., z wyłączeniem ratusza miejskiego wyżej wymienionego, którego wysokość zachowuje się bez zmian,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru nowoprojektowanych budynków usługowych, gospodarczych, garażowych - 0,5 m n.p.t., w budynkach już istniejących podlegających rozbudowie dopuszcza się poziom posadzki parteru wg stanu istniejącego,
- powierzchnia zabudowy max 70% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni działki,
- dachy budynków usługowych płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0, budynków gospodarczych, garażowych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0,
- teren 9U położony jest w granicach obszaru zabytkowego i znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – gdzie obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 i 2.

11) tereny o symbolu 4U i 14U

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejące obiekty usługowe w terenie o symbolu 4U do zachowania z możliwością bieżącej konserwacji, przebudowy, rozbudowy,
- maksymalnej wysokości nie określa się,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych, garażowych - 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy max 60% powierzchni działki,

- powierzchnia biologicznie czynna min 30% powierzchni działki,
- istniejący kościół wraz z dzwonnicą i otoczeniem oraz plebania na terenie 14U są obiektami zabytkowymi wpisanymi do rejestru zabytków i ewidencji, dla których obowiązują zasady określone w §8 pkt 3 i 4 tekstu Planu,
- część terenu 14U położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – gdzie obowiązują ustalenia § 8 pkt 1,
- na potrzeby kościoła (4U) wykorzystywany jest parking na terenie 3U;

12) tereny o symbolu 16U

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,
- teren przeznacza się pod lokalne cele publiczne np.: publiczny dom opieki społecznej, budynki administracji publicznej, usługi publiczne zdrowia, oświaty,

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- maksymalna wysokość budynków usługowych 16,0 m,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru nowoprojektowanych budynków usługowych, gospodarczych, garażowych - 0,5 m n.p.t., w budynkach już istniejących podlegających rozbudowie dopuszcza się poziom posadzki parteru wg stanu istniejącego,
- powierzchnia zabudowy max 70% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni działki,
- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0.

11) teren o symbolu UP

a) przeznaczenie – teren usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- obiekty usługowe, produkcyjne i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, przy warunku nie przekroczenia wysokości 12,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków - 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy max 70% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni działki,
- dachy budynków płaskie, jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią,
- teren jest zmeliorowany – na terenach zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 14 ust. 4 pkt 5 tekstu Planu.

12) tereny o symbolu 1US, 2US

a) przeznaczenie – tereny usług sportu,

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- istniejące obiekty i urządzenia usługowe przeznacza się do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy i remontów – zgodnie z funkcją terenu,
- obiekty o wysokości nie przekraczającej 16,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- powierzchnia zabudowy max 60% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min 30% powierzchni działki,
- dachy budynków płaskie, jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych na potrzeby w/w funkcji,
- teren o symbolu 1US jest zmeliorowany – na terenach zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 14 ust. 4 pkt 5 tekstu Planu.

13) teren o symbolu ZP_U

a) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- obiekty usługowe o max powierzchni zabudowy do 150,0 m^2,

- maksymalna wysokość budynków usługowych 10,0 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 6,0 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków - 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy max 30% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min 50% powierzchni działki,
- dachy jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0,
- dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych ogólnodostępnych.

14) tereny o symbolu ZP_D
a) przeznaczenie – tereny ogrodów działkowych,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- zachowanie istniejących ogrodów działkowych z możliwością ich zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi.

15) tereny o symbolu 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP
a) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- zachowanie istniejących terenów, jako rekreacyjno-wypoczynkowych,
- dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury z alejkami i urządzeniami terenowymi służącymi rekreacji,
- dopuszcza się w terenie o symbolu 2ZP lokalizację parterowego obiektu usługowego o maksymalnej powierzchni zabudowy $70m^2$,
- ustala się zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
- dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych,
- część terenu o symbolu 1ZP położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – gdzie obowiązują ustalenia § 8 pkt 1,
- dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych ogólnodostępnych.

16) teren o symbolu K_{ZP}
a) przeznaczenie – teren komunikacji i zieleni urządzonej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- zachowanie istniejącego placu – rynku miejskiego, jako historycznego układu urbanistycznego,
- remont i modernizację placu należy przeprowadzać z zachowaniem istniejących parametrów ulic wchodzących w skład tego terenu,
- teren położony jest w granicach obszaru zabytkowego i znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – gdzie obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 i 2 tekstu Planu.

17) teren o symbolu WS
a) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych– rzeka Rokitnica,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką wodną i obsługą cieków wodnych,
- zakaz zasypywania i zanieczyszczania cieków,
- przebudowa cieku wodnego oraz wszelkie inwestycje w zakresie jego przekrycia, odprowadzenia ścieków deszczowych do rzeki wymagają uzgodnienia z właściwym terytorialnie Zarządem Gospodarki Wodnej.

18) tereny o symbolu $1WS_K$, $2WS_K$, $3WS_K$
a) przeznaczenie – mosty na rzece Rokitnicy,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- $1WS_K$ i $2WS_K$ –istniejące mosty w ciągach istniejących ulic, dopuszcza się wprowadzenie urządzeń technicznych dróg i związanych z ich utrzymaniem i obsługą ruchu,
- $3WS_K$ – projektowany most na trasie projektowanej drogi lokalnej.

19) tereny o symbolu $1WS_{KX}$, $2WS_{KX}$
a) przeznaczenie – kładki piesze na rzece Rokitnicy,
b) zasady i warunki zagospodarowania:

- ustala się zachowanie z możliwością przebudowy istniejących kładek pieszych.

20) tereny o symbolu 1W, 2W, 3W, 4W

a) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – stacje uzdatniania wody,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- zachowanie dotychczasowej funkcji,
- istniejące stacje uzdatniania wody,
- dopuszcza się modernizację, przebudowę sieci i urządzeń zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem,
- tereny o symbolu 3W i 4W położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – gdzie obowiązują ustalenia § 8 pkt 1,
- dojazd do stacji zapewniony jest istniejącymi ulicami wewnętrznymi znajdującymi się na terenach sąsiadujących.

21) teren o symbolu KD_G

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej - droga główna,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- droga główna (droga krajowa nr 2),
- szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25,0 do 35,0 m wg rysunku Planu,
- na etapie modernizacji drogi, w liniach rozgraniczających należy zrealizować urządzenia techniczne chroniące tereny przylegające do linii rozgraniczającej drogi przed uciążliwościami akustycznymi i zanieczyszczeniem powietrza,
- ustala się, że szerokość jezdni i chodników zgodnie z przepisami szczególnymi,
- dopuszcza się użytkowanie istniejących zjazdów do posesji,
- tworzenie nowych zjazdów – w uzgodnieniu z zarządzającym drogą,
- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.

22) tereny o symbolu $1KD_L$, $2KD_L$, $3KD_L$, $6KD_L$, $7KD_L$

a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - drogi lokalne,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem Planu,
- fragment drogi o symbolu 3KDL projektowany o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- w liniach rozgraniczających drogi $6KD_L$, $7KD_L$ dopuszcza się wykonanie ścieżki rowerowej,
- szerokość jezdni wg stanu istniejącego.

23) tereny o symbolu $4KD_L$, $5KD_L$

a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - drogi lokalne,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- drogi projektowane o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni min. 4,5m .

24) tereny o symbolu $1KD_D$, $2KD_D$, $3KD_D$, $4KD_D$, $5KD_D$, $6KD_D$, $7KD_D$, $8KD_D$, $9KD_D$, $10KD_D$, $11KD_D$, $12KD_D$, $13KD_D$, $14KD_D$, $15KD_D$, $16KD_D$, $17KD_D$, $18KD_D$, $19KD_D$, $20KD_D$, $21KD_D$, $22KD_D$, $23KD_D$, $24KD_D$

a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem Planu,
- w pasie drogowym dróg $11KD_D$, $12KD_D$, $13KD_D$, $17KD_D$, należy wprowadzić zieleń urządzoną w sposób nie kolidujący z funkcjonalnością drogi,
- szerokość jezdni min. 4,5 m,
- drogi o symbolu $3KD_D$, $4KD_D$, $6KD_D$, $7KD_D$, $19KD_D$, $20KD_D$, $22KD_D$, $23KD_D$ położone są w granicach obszaru zabytkowego i znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – gdzie obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 i 2,
- fragment drogi o symbolu $5KD_D$ znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków

archeologicznych, gdzie obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 tekstu Planu.

25) tereny o symbolu 19KD$_D$
a) przeznaczenie – teren drogi publicznej – droga dojazdowa,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, poszerzona o działkę nr ewid. 36, zgodnie z rysunkiem Planu,
- w pasie drogowym, należy wprowadzić zieleń urządzoną w sposób nie kolidujący z funkcjonalnością drogi oraz parkingi,
- szerokość jezdni min. 4,5 m.

26) teren o symbolu KX
a) przeznaczenie – teren ciągu pieszego,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 7,0 m.

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

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami zagospodarowania określonymi niniejszą Uchwałą;
2) nowo wydzielane działki budowlane:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej o szerokości min 20,0 m i wielkości powierzchni min 800 m^2,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej o szerokości min 14,0 m i wielkości powierzchni działki min 500 m^2,
   c) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej o szerokości min 8,0 m i wielkości powierzchni min 300 m^2,
   d) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wielkość działki powinna być dostosowana do charakteru i potrzeb prowadzonej działalności, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m i min. powierzchni 600 m^2,
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 30 - 90° w nawiązaniu do kąta położenia granic już istniejących na poszczególnych terenach;
4) dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach zmniejszenie ustalonych wielkości w zakresie powierzchni i szerokości nowo wydzielonych działek o max 10 %;
5) nowo wydzielone działki jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dojazd z dróg określonych Planem lub przylegających (a nie objętych Planem) lub po wydzieleniu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych Planem, a wydzielanych wg potrzeb na etapie podziału Nieruchomości o szerokości min 8,0 m;
6) dopuszcza się podział nieruchomości związany z wydzieleniem działki gruntu o powierzchni stosownie do potrzeb, w celu powiększenia sąsiedniej działki, dla prawidłowego jej funkcjonowania lub regulacji granic między działkami;
7) dopuszcza się połączenie i ewentualnie ponowny podział nieruchomości gruntowych lub działek gruntu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami niniejszego Planu.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:

1) drogi publiczne określone niniejszym Planem;
2) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym Planem, wydzielane wg potrzeb na etapie podziału Nieruchomości;
3) drogi publiczne przylegające do terenów, nie objęte niniejszym Planem;
4) działki ewidencyjne spełniające funkcje komunikacyjne.

2. Powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym opracowaniem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogę krajową nr 2 relacji Warszawa – Poznań (ul. Sochaczewska i Powstańców - KD_G), drogę wojewódzką nr 579 relacji Grodzisk Mazowiecki – Leszno (ul. Grodziska, Wyszyńskiego, Traugutta, Targowa – $7KD_L$) oraz ulice: Nowakowskiego ($6KD_L$) i Poniatowskiego ($1KD_L$ i $2KD_L$).

3. Ustala się obowiązek wyposażenia działek w miejsca postojowe dla samochodów w ilości:
   a) dla funkcji usługowej na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej min 3 stanowiska,
   b) dla zabudowy jednorodzinnej ustala się min 2 miejsca postojowe na jeden dom,
   c) dla zabudowy wielorodzinnej ustala się min 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny
   d) potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej, ustalenie nie dotyczy działek, na których istniejący stan zainwestowania oraz jego przebudowa oraz rozbudowa uniemożliwia realizację miejsc parkingowych zgodnych z w/w wskaźnikami,
   e) w celu zaspokojenia potrzeb miejsc postojowych dopuszcza się lokalizowanie parkingów podziemnych.

4. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
   1) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację (w uzgodnieniu i na warunkach zarządzającego drogą) z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy, w uzgodnieniu i na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami;
   2) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji wymaga uzyskania zgody właściciela gruntu;
   3) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi;
   4) jeżeli przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej koliduje z projektowaną zabudową dopuszcza się ich przełożenie na warunkach zarządzającego daną siecią;
   5) na terenach zmeliorowanych ustala się, że zagospodarowanie tych terenów powinno odbywać się wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej w uzgodnieniu i na warunkach właściwego terytorialnie Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

5. Zaopatrzenie w wodę:
   ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej na warunkach zarządzającego siecią; do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć.

6. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:
   1) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych z terenów utwardzonych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych;
   2) ustala się, że ścieki sanitarne będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzającego siecią, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się warunkowo odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem ich na zlewnię przy oczyszczalni, z chwilą realizacji sieci kanalizacyjnej należy podłączyć się do w/w sieci kanalizacji sanitarnej;
   3) ścieki technologiczne przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;
   4) wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych;
   5) odprowadzenie ścieków deszczowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przyjętą koncepcją kanalizacji deszczowej wraz z oczyszczeniem wód przed zrzutem ich do odbiornika;
   6) wody deszczowe z utwardzonych terenów produkcyjnych przed zrzutem do odbiornika wymagają

oczyszczenia;

7) powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych do gruntu wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
   1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN wolnostojących, lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach zarządzającego siecią;
   2) dopuszcza się przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;
   3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych przy zapewnieniu dostępności od ulicy kołowej publicznej lub wewnętrznej we wszystkich obszarach Planu;
   4) w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem Planu, obowiązuje zakaz sytuowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią;
      - zasięg oddziaływania linii elektroenergetycznej - 110 kV obejmuje pas terenu po 19,0 m od osi linii w obie strony;
   5) w sytuacji skablowania istniejących napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV usytuowanie budynków w stosunku do linii skablowanych obowiązuje wg przepisów szczególnych.

8. Telekomunikacja:
   ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną na warunkach zarządzającego siecią.

9. Zaopatrzenie w gaz:
   ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego na warunkach zarządzającego siecią, lub ze źródeł lokalnych.

10. Zaopatrzenie w energię cieplną:
    1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z źródeł indywidualnych ciepła opartych o paliwo stałe, płynne lub gazowe, których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny;
    2) dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.

11. Usuwanie odpadów:
    1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz przez wyspecjalizowane firmy do zakładu utylizacji lub na wysypisko śmieci na podstawie umów, zgodnie z przyjętym programem gospodarki odpadami;
    2) docelowo ustala się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich gromadzenia z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne;
    3) ustala się zasadę, że ewentualne niebezpieczne odpady powstałe w wyniku prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki działające w oparciu o przepisy szczególne.

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

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach W; KD_G; KD_L; KD_D; KX; WS; WS_K; WS_{KX}; K_{ZP}; ZP; ZP_D w wysokości - 0%, dla obszarów o symbolu MN_U; MU; MW; U_M; ZP_U w wysokości - 10%, dla obszarów o symbolu U; UP w wysokości – 20%.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 18. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Błoniu.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Piotr Jakub Pniewski