UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia .....

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 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 (tekst jednolity - Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012r poz. 647 z późn. zmianami) oraz Uchwały Nr IV/23/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 lutego 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 terenu ograniczonego wschodnią linią rozgraniczającą ul. Poniatowskiego, północno-wschodnią linią rozgraniczającą ul. Nowakowskiego a granicą terenu PKP, 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 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;
5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane w metrach na rysunku planu.

§ 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) linii zabudowy nieprzekraczalnej – 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 MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
   a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych z niezbędnymi dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
   b) usługowych, usługowych dla usług, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców i półproduktów a także innych usług o podobnym charakterze, usług handlu, gastronomii z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
2) symbol Uo – teren zabudowy usługowej – usługi oświaty – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
   a) użyteczności publicznej, z zakresu oświaty, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej i sportu z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
   b) budowli sportowych i rekreacji z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi) oraz infrastrukturą techniczną
3) symbol UM - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
   a) usługowych, usługowych dla usług, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców i półproduktów a także innych usług o podobnym charakterze, usług handlu, gastronomii z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
   b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych z niezbędnymi dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

4) symbol U – tereny zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć realizację budynków i budowli;
   a) użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów odrębnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
   b) usługowych, usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi,

gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

c) w których prowadzona jest działalność handlowa, magazynowa oraz składowa, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),

5) symbol KDG – tereny drogi publicznej klasy głównej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej drogi z możliwością ich przebudowy, służącej obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

6) symbol KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy, służących obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

7) symbol KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy oraz budowę nowych dróg służących obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

8) symbol KDW – tereny dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy służących obsłudze terenów objętych planem, z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

9) symbol WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

8) symbol KDLws – teren drogi publicznej klasy lokalnej i wód powierzchniowych śródlądowych - należy przez to rozumieć budowę obiektów drogowych oraz zachowanie wód powierzchniowych;

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) 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.
2) dla nowoprojektowanych budynków ustala się kolorystykę: dachów - odcienie brązu, czerwieni, czerni i zieleni, elewacji – odcienie pastelowe;
3) ustala się zakaz stawiania od strony ulic, ogrodzeń o prefabrykowanych żelbetowych przęsłach;
4) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic 1,8 m;
5) dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie drogowym; na terenie działek budowlanych sytuowanie reklam z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max.1,5m^2;

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

1) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dodatkowo w terenach o symbolu MNU i Uo ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
2) ustala się w obrębie niniejszego planu zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii 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 MNU i tereny o symbolu UM zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych”, teren o symbolu Uo zalicza się do „ terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawo ochrony środowiska;
6) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

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

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 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 kształtowania tych obszarów.

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

1. Ustalenia ogólne

1) usytuowanie budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem ulic obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem Planu;
a) od linii rozgraniczającej tereny drogi o symbolu KDG– 8,0m
b) od linii rozgraniczającej tereny dróg o symbolu KDL– 6,0m i 5,0m,
c) od linii rozgraniczającej tereny dróg o symbolu KDD – 5,0m i 4,0m,
d) od linii rozgraniczającej tereny dróg o symbolu KDW – 5,0m i 4,0m,
e) od linii rozgraniczających tereny komunikacji wydzielanych w miarę potrzeb – 5,0m,
2) ustala się nieprzekraczalną linie zabudowy od linii rozgraniczających tereny o symbolu 1WS – 3,0m, 2WS – 5,0m;
3) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną Planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym zarysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku z wyłączeniem ocieplenia nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy;

4) ogrodzenia od strony dróg (ulic) należy sytuować w linii rozgraniczającej dróg, dopuszcza się cofnięcie ogrodzenia w głąb działki;
5) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów;
6) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m^2;
7) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic zgodnie z rysunkiem planu;
9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;
10) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1.5m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki.

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

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

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się tworzenie działek o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej lub usługowej,
- budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji nadziemnych przy zachowaniu maksymalnej wysokości 10,0m,
- dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków usługowych,
- dopuszcza się lokalizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
- budynki usługowe do dwóch kondygnacji nadziemnych przy zachowaniu maksymalnej wysokości 10,0m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego – 200m^2
- budynki gospodarcze, garażowe parterowe przy zachowaniu maksymalnej wysokości 6,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.005
- maksymalna intensywność zabudowy 1.2
- dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 45^0, budynków gospodarczych, garażowych, usługowych jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 110kV (w terenie 6MNU) obowiązują ustalenia § 14, ust. 5 pkt 3,
- dopuszcza się zachowanie istniejących usług z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu maksymalnej wysokości 10,0m,

2) tereny o symbolu 1UM, 2UM

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się tworzenie działek budowlanych o funkcji usługowej lub usługowo-mieszkaniowej lub mieszkaniowej,
- dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków usługowych,
- dopuszcza się lokalizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym
- budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji nadziemnych przy zachowaniu maksymalnej wysokości 10,0m,
- budynki usługowe i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach

odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, o wysokości nie przekraczającej 12,0 m,
- budynki gospodarcze, garażowe parterowe przy zachowaniu maksymalnej wysokości 6,0 m,
- dla działek budowlanych o funkcji usługowej powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- dla działek budowlanych o funkcji usługowej powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- dla działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.005
- maksymalna intensywność zabudowy dla działek budowlanych o funkcji usługowej 1.8, dla działek budowlanych o funkcji usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej 1.6
- dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20º do 45º, dachy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°;dopuszcza si ę stosowanie dachów płaskich,

3) tereny o symbolu 1U, 2U

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- budynki usługowe do trzech kondygnacji nadziemnych przy zachowaniu maksymalnej wysokości 12,0m,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji parkingu między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi lokalnej i wewnętrznej,
- budynki gospodarcze, garażowe parterowe przy zachowaniu maksymalnej wysokości 6,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.005
- maksymalna intensywności zabudowy 2.1
- dachy budynków jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 110kV (w terenie 2U) obowiązują ustalenia § 14, ust. 5 pkt 3,

4) teren o symbolu Uo

a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej – usługi oświaty
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- teren zainwestowany, dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, a także rozbiórkę istniejących obiektów,
- obiekty usługowe i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, nie przekraczającej czterech kondygnacji nadziemnych i wysokości 16,0 m,
- budynki gospodarcze, garażowe parterowe przy zachowaniu maksymalnej wysokości 6,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.005
- maksymalna intensywność zabudowy 2.5
- dachy budynków jedno dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do

40°, dopuszcza si ę stosowanie dachów płaskich,

5) teren o symbolu KDG

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy głównej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- istniejąca droga wojewódzka nr 720 ul. Nowakowskiego,
- szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi głównej,

7) tereny o symbolu 1KDL, 2KDL

a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- drogi projektowane,
- szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi lokalnej,

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

a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- ulice dojazdowe, szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej
- 1KDD – szerokość zmienna od 6,0m w liniach rozgraniczających, istniejąca droga gminna nr 410841W ul. Szkolna o parametrach wg stanu istniejącego,
- 2KDD – szerokość zmienna od 10,0m w liniach rozgraniczających – istniejąca droga gminna nr 410801W ul. Mickiewicza o parametrach wg stanu istniejącego, poszerzona do 10,0m w liniach rozgraniczających na wysokości działki ew. o nr 31/17 ,
- 3KDD - szerokość zmienna od 12,0m w liniach rozgraniczających – droga projektowana na wysokości działki ew. o nr 207 o szerokości 12,0m w liniach rozgraniczających na pozostałym obszarze istniejące drogi gminne nr 410837W ul. Sowińskiego i nr 410191W ul. Legionów o parametrach wg stanu istniejącego
- 4KDD – szerokość zmienna od 11,5m w liniach rozgraniczających – istniejąca droga gminna nr 410183W ul. Kopernika o parametrach wg stanu istniejącego
- 5KDD – szerokość zmienna od 12,0m w liniach rozgraniczających – istniejąca droga gminna nr 410183W ul. Kopernika o parametrach wg stanu istniejącego
- 6KDD – szerokość zmienna od 12,0 m w liniach rozgraniczających – istniejąca droga gminna nr 410183W ul. Kopernika o parametrach wg stanu istniejącego,
- 7KDD – szerokość zmienna od 13,5 m w liniach rozgraniczających – istniejąca droga gminna nr 410843W ul. Śląska o parametrach wg stanu istniejącego,
- 8KDD – szerokość zmienna od 14,0m w liniach rozgraniczających, istniejąca droga gminna nr 410843W ul. Śląska o parametrach wg stanu istniejącego,
- 9KDD – szerokość zmienna od 12,0 m w liniach rozgraniczających, - istniejąca droga gminna nr 410829W ul. Reymonta o parametrach wg stanu istniejącego,
- 10KDD – szerokość zmienna od 11,0 m w liniach rozgraniczających , - istniejąca droga gminna nr 410168W ul. Emilii Plater o parametrach wg stanu istniejącego,
- 11KDD – szerokość zmienna od 11,5 m w liniach rozgraniczających, - istniejąca droga gminna nr 410165W ul. Szopena o parametrach

wg stanu istniejącego,
- 12KDD – szerokość zmienna od 11,5 m w liniach rozgraniczających, - istniejące drogi gminne nr 410173W ul. Jagiellońska i nr 410195W ul. Łukasińskiego o parametrach wg stanu istniejącego,
- 13KDD – szerokość zmienna od 10,0 m w liniach rozgraniczających, - istniejące drogi gminne nr 410196W ul. Macieja z Błonia i nr 410198W ul. Mała o parametrach wg stanu istniejącego,
- 14KDD – szerokość zmienna od 8,0 m w liniach rozgraniczających, - istniejąca droga gminna nr 410815W ul. Okrężna o parametrach wg stanu istniejącego,
- 15KDD – szerokość 8,0 m w liniach rozgraniczających zakończona placem Manewrowym 16,5x14,0m, - istniejąca droga gminna nr 410162W ul. Brzozowa o parametrach wg stanu istniejącego,
- 16KDD – szerokość zmienna od 8,0 m w liniach rozgraniczających, - istniejąca droga gminna nr 410175W ul. Jaśminowa o parametrach wg stanu istniejącego,
- 17KDD – szerokość 9,0 m w liniach rozgraniczających zakończona placem Manewrowym 20,0 x20,0m, - istniejąca droga gminna nr 410188W ul. Kulisiewiczów o parametrach wg stanu istniejącego,
- 18KDD – szerokość 6,0 m w liniach rozgraniczających, - istniejąca droga gminna nr 410186W ul. Krótka o parametrach wg stanu istniejącego,
- 19KDD – szerokość zmienna od 4,5 m w liniach rozgraniczających, - istniejąca droga gminna nr 410852W ul. Wspólna o parametrach wg stanu istniejącego,

8) tereny o symbolu 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW

a) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- drogi wewnętrzne istniejące o szerokości w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej,
- w/w drogi posiadają bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych.

9) tereny o symbolu 1WS, 2WS,

a) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych,
- dopuszcza się przekrycie poprzeczne cieków wodnych

10) teren o symbolu KDLws

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej i wód powierzchniowych śródlądowych

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- projektowane przejście przez rzekę Rokitnicę drogi publicznej klasy lokalnej,
- 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.

§ 11. 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.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu dopuszcza się scalanie i podział oraz ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1.nowe działki budowlane tworzone w wyniku scalania i podziału:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o szerokości frontu działki budowlanej min. 20,0 m i powierzchni min. 800 m^2,
2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej o szerokości frontu działki budowlanej min. 14,0m i powierzchni min. 450m^2 ,
3) dla zabudowy szeregowej minimalnej powierzchni 250m^2,
4) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej o szerokości frontu działki budowlanej min. 20,0 m i powierzchni min. 800 m^2,
5) dla zabudowy usługowej wielkość działki powinna być dostosowana do charakteru i potrzeb prowadzonej działalności, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki budowlanej 20,0 m i powierzchni min. 600 m^2,
6) dla zabudowy usługowo- mieszkaniowej o szerokości frontu min. 20,0m i powierzchni min. 800m^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,

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. W obszarze objętym niniejszym planem nie ustala się szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 14. 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 (ulice) publiczne objęte planem oraz drogi przyległe (ul. Poniatowkiego), które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie miasta.
2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:
   a) drogi publiczne określone niniejszym Planem symbolami KDG, KDL, KDD,
   b) drogi wewnętrzne określone niniejszym Planem symbolami KDW,
   c) drogi nie określone niniejszym Planem, wydzielane wg potrzeb na etapie podziału nieruchomości o min. szerokości 8,0m,
   d) drogi publiczne nie objęte niniejszym planem, przylegające do granic niniejszego Planu.
3) ustala się obowiązek wyposażenia usług w miejsca do parkowania dla samochodów w ilości uzależnionej od charakteru usługi; dla funkcji usługowej– 30 msc/1000 m^2 pow. użytkowej lub 40 msc/100 zatrudnionych lecz nie mniej niż 3 stanowiska na jeden punkt usługowy lub sklep; dla zabudowy jednorodzinnej ustala się min. 1 miejsce do parkowania na jeden dom/ jeden lokal mieszkalny; potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej.

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) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji;
3) plan dopuszcza możliwość przebudowy, rozbudowy, przełożenia (zmiana przebiegu) oraz likwidacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń Planu;
4) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,

3.Zaopatrzenie w wodę:
1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 63mm; do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć;
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) ustala się, że 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 160mm, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków, a do czasu rozbudowy, budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, realizowane zgodnie z przepisami odrębnym;
2) ścieki komunalne nie spełniające parametrów przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają czyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
3) wody opadowe i wody roztopowe powinny być odprowadzane do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 300mm;
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) 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 (15/0,4) wolnostojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem,
2) dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
3) realizacja obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 19,0m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tych linii, ustalonych przepisami odrębnymi i Polską Normą, w tym niezależnie od określonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalenie nie obowiązuje w sytuacji skablowania linii elektroenergetycznych;

4) w sytuacji skablowania istniejących napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, usytuowanie budynków w stosunku do linii skablowanych obowiązuje wg przepisów odrębnych.

6. Telekomunikacja:
   1) ustala się obsługę 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) ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu Przewodowego wykonanego z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40mm, lub z innych źródeł;
   2) ustala się, że obszar objęty niniejszym planem winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń,
   3) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi,

8. Zaopatrzenie w energię cieplną:
   1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z źródeł indywidualnych ciepła, 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.

9. Usuwanie odpadów:
   Ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 KDG, KDL, KDD, KDW, WS, KDLws, Uo w wysokości - 0%, dla obszaru o symbolu MNU, UM w wysokości - 12%, dla obszarów o symbolu U w wysokości – 20%.

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