rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841 ze zm.).

Rozdział 4

Standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną

§ 12.

1. Ustala się następujące standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
   1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci;
   2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
      a) docelowo ścieki odprowadzane będą do sukcesywnie rozbudowywanej sieci kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Błoniu i z odprowadzeniem po oczyszczeniu do rzeki Rokitnicy (poza obszarem planu),
      b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika na nieczystości płynne, systematycznie opróżnianego, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do istniejącej poza obszarem planu (w Błoniu) oczyszczalni ścieków,
      c) ustala się zakaz stosowania przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;
   3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
      a) wody opadowe docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej,
      b) dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych na teren działki w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej,
      c) postuluje się stosowanie w drogach wewnętrznych nawierzchni przesiąkliwych dla wód opadowych,
      d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg;
   4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci zgodnie z warunkami zasilania ustalonymi przez właściwy zakład energetyczny:
      a) ustala się sukcesywną dalszą rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia,
      b) ustala się zachowanie istniejących sieci energetycznych, a kolizje przestrzenne pomiędzy istniejącą napowietrzną siecią energetyczną i nową zabudową, będą rozwiązane poprzez prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dróg,
      c) ustala się dopuszczenie sytuowania stacji transformatorowych 15/04 kV, dla której należy zarezerwować działkę o wymiarach 2 x 3 m położoną w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, a której ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w pozwoleniu na budowę działek sąsiednich,
      d) wokół stacji 15/04 kV ustala się strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych,
      e) ustala się dopuszczenie innych rozwiązań zasilania,
      f) ustala się oświetlenie dróg z sieci, prowadzonej wzdłuż dróg, zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
   5) zasilanie w gaz z istniejącego układu sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci:
      a) dostawa gazu jest możliwa o ile będzie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą,
      b) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów wynoszą 0,5 m, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla usług;

6) obsługa telekomunikacyjna obiektów z sieci i urządzeń istniejących i zasilanych z okolicznych centrali automatycznych, według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci. Dopuszcza się zasilanie przez alternatywnych operatorów. W pobliżu kabla doziemnego CTiR szczegółowy sposób zagospodarowania należy uzgadniać z Telekomunikacją Polską S.A;
7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny przewodowy, gaz płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się stosowanie pieców opalanych paliwem stałym, zakaz nie dotyczy kominków;
8) ustala się usuwanie odpadów stałych i płynnych poza obszarem planu. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym. Na działce należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, przez odpowiednie specjalistyczne jednostki, do zakładów utylizacji lub na wysypisko na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.

2. Ustala się przyłączenie projektowanych w planie obiektów do sieci położonych w liniach rozgraniczających dróg poza obszarem planu i dróg wewnętrznych(jeżeli takie powstaną w obszarze planu) z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych oraz za zgodą zarządcy drogi. Od zasady tej, można odstąpić tylko w przypadku, kiedy w pasie drogowym nie ma warunków, aby zgodnie z przepisami odrębnymi, realizować dany przewód. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg.
3. Realizacja nowej infrastruktury technicznej, a także jej wymiana, przebudowa, przełożenie jest możliwa w uzgodnieniu z operatorem sieci.

Dział III

Ustalenia dla poszczególnych terenów

Rozdział 1

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M

§ 13.

Wyznacza się teren M zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ustala:
1) **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -budynki wolno stojące lub bliźniacze;
2) **przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa gospodarcza (w tym garaże) związana z funkcją mieszkaniową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2, urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej, mała architektura i zieleń;
3) **przeznaczenie dopuszczalne:**
wbudowane usługi towarzyszące stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego;
4) **zakazuje się**:
adaptacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
5) zasady zagospodarowania: zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa lub zmiana użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 i 3 przeznaczenia;
6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1, 2 i 3 dopuszcza się dotychczasowe rolnicze wykorzystanie terenu.

§ 14.

Dla terenu M ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się minimalną powierzchnię działki na 0,1 ha z dopuszczalnym obniżeniem tej powierzchni o 5% i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej;
2) na każdej działce w terenie M, o powierzchni, o której mowa w pkt 1, ustala się lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
3) minimalną szerokość wydzielanej działki, wzdłuż linii rozgraniczającej dróg, ustala się na 20 m;
4) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 6 m od linii rozgraniczającej drogi KUD (poza obszarem planu) dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oddalone 6 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych. Od strony pozostałych granic działki linie zabudowy należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) ustala nieprzekraczalną granicę sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi KUD (poza obszarem planu) i dróg wewnętrznych, dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się grodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, z cokołem pełnym do 0,6 m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem co najmniej w 50%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12,0 m, a garaży i budynków gospodarczych do 4,5 m. Ustala się stosowanie dachów spadzistych 25-45°, o równych połaciach, dopuszczając dachy płaskie dla garaży i budynków gospodarczych;
7) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych.

§ 15.

Ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki:

1) podział terenu M pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 14 pkt. 1 i dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz że każda wydzielana działka będzie miała odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne;
2) każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej;
3) należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
4) ustala się drogi wewnętrzne na, co najmniej 8m szerokości w liniach rozgraniczających;
5) nieprzelotowe drogi wewnętrzne dłuższe niż 60 m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
6) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i drogi KUD (poza obszarem planu) nie mniejsze niż 5 m x 5 m.

§ 16.

1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu lub obiektów:
   1) położonych na terenie zmeliorowanym, o którym mowa w § 8;
   2) położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 9;
   3) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 10. ust. 2.
2. Obowiązują także odpowiednio ustalenia zawarte w § 7, w § 11 ust. 1 i w § 12.

§ 17.

1. Ustala się obsługę terenu M od strony drogi KUD (poza obszarem planu), dopuszcza się od strony pasa terenu przewidzianego pod modernizację drogi krajowej, wytyczonego wzdłuż Trasy Poznańskiej (poza obszarem planu) przez teren MU.
2. Ustala się realizację miejsc postojowych na działkach w terenie M w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny;
   2) usługi wbudowane – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep.

Rozdział 2

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU

§ 18.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU i ustala:

1) **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynek wolno stojący lub bliźniaczy), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami (do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego) albo usługi wolno stojące (usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności: gabinet lekarski, stomatologiczny, biuro firmy, kancelaria adwokacka, notarialna, apteka, handel detaliczny, pracownie projektowe, itp., a także składowanie, magazyny, handel hurtowy, rzemiosło usługowe, warsztaty drobnej wytwórczości itp.);
2) **przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa gospodarcza (w tym garaże) związana z funkcją mieszkaniową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2, obiekty i urządzenia komunikacji, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
3) **zakazuje się**:
   a) lokalizacji masztów telefonii komórkowej,
   b) adaptacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
   c) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 m^2,
   d) lokowania usług, których oddziaływanie powodowałoby przekroczenie standardów jakości środowiska poza działką do której prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny;
4) zasady zagospodarowania: zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa lub zmiana użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1 i 2 przeznaczenia;
5) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1 i 2 dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

§ 19.

Dla terenu MU ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się minimalne powierzchnie działek:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi - 0,1ha i zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką,