Uchwała Nr LI/594/06
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 23 października 2006r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Kopytów etap I

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Uchwały Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie, Uchwały Nr 152/ VIII/2002 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 25 września 2002 r. w sprawie wykonania Uchwały Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie, Uchwały Nr XXI/126/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 31 maja 2004 r. w sprawie sposobu wykonania Uchwały Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie oraz uchwały Nr LI/593/06 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 23 października 2006 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Kopytów w dwóch etapach Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne
Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu
§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Kopytów etap I zwany dalej w treści niniejszej uchwały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w skrócie planem, dla terenu położonego we wsi Kopytów, obejmującego część obszaru wsi w granicach wyznaczonych na rysunku planu.
2. Celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz funkcji produkcji rolniczej z zachowaniem ładu przestrzennego i w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań.
3. Plan jest określony jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 2.

Ustala się:
1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego;
3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów;

4) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 3.

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu jako załącznik do uchwały.

§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w uchwale do obszaru objętego planem przy użyciu oznaczeń zastosowanych w legendzie rysunku planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obowiązywania ustaleń planu;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
   3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy i zasięg oddziaływania komunikacji;
   5) korytarze gazociągów wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną;
   6) korytarze napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
   7) funkcje terenu przy użyciu oznaczeń literowych oraz literowych i cyfrowych;
   8) oznaczenie terenu zmeliorowanego;
   9) oznaczenie terenów i obiektów podlegających ochronie.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu obejmującego zapisy uchwały i rysunek planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
   2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
   3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
   4) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
   5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
   6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach planu przedstawionych na rysunku planu;
   7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z ustaloną funkcją, oznaczoną na rysunku planu literami;
   8) **działce** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub jej fragment, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych i aktów prawa miejscowego;
   9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie rodzaj przeznaczenia, który powinien przeważać na danym terenie;
   10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;

11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane po spełnieniu, ustalonych w planie, warunków jego dopuszczenia;
12) **powierzchni biologicznie czynnej**– należy przez to rozumieć, część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
13) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć ustaloną minimalną granicę sytuowania ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających dróg, rowów, innych obiektów lub granic działek, z pominięciem: loggii, balkonów, wykuszy, werandy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m, elementów wejść do budynku (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych, daszek) lub obiektów małej architektury, parterowych portierni, obiektów infrastruktury technicznej dopuszczalnych pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy;
14) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu liczoną od poziomu ±0,00 do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu ściany (przy dachach płaskich);
15) **usługach bez przesądzania profilu** – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji;
16) **usługach towarzyszących** –należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (np. handel detaliczny, oświata, zdrowie, kultura, sport);
17) **bezpośrednim dostępie do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć zjazd z działek do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne;
18) **bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę;
19) **drogach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i przeznaczoną na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną i zieleń;
20) **korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć teren znajdujący się w zasięgu oddziaływania tej linii.

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

DZIAŁ II

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 6.

1. Wyznacza się:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU;
2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej UM;

3) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej UP;
4) tereny rolnicze R;
5) tereny komunikacji– oznaczone na rysunku planu symbolem K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
   a) KUZ -droga zbiorcza,
   b) KUD –drogi dojazdowe,

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, uzupełniające, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.
4. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak; pompownie wody, stacje redukcyjne gazu, stacje elektroenergetyczne, podziemne przepompownie ścieków, na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualne zasięgi oddziaływania zostaną ograniczone do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 2

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska i przyrody

§ 7.

1. Ustala się minimalny % powierzchni biologicznie czynnej do zagospodarowania zielenią a także jako powierzchnie wodne, oraz ustala się ochronę i utrzymanie zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, utrzymanie ciągłości szpalerów zieleni przydrożnej i zieleni towarzyszącej zabudowie.
2. Ustala się zachowanie rowów melioracji szczegółowej.
3. Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, wytwarzanych przez użytkowników a także ustala się zakaz odprowadzania w jakikolwiek sposób nieoczyszczonych ścieków do rzeki, gruntu lub rowu.
4. Przyjmuje się zasady utrzymania porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i prawem miejscowym w sprawie zasad utrzymania czystości i porządku na terenie gminy (odpowiednie uchwały Rady Miejskiej).
5. Ustala się nakaz zastosowania urządzeń i technologii gwarantujących dopuszczalny poziom substancji zanieczyszczających w powietrzu i ustala nakaz stosowania proekologicznych systemów grzewczych w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii.
6. Zakazuje się samowolnego (bez uzgodnienia z właściwym organem ochrony środowiska) nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi.
7. Ustala się stosowania urządzeń i technologii gwarantujących ograniczenie ponadnormatywnego oddziaływania, wynikającego z działalności usługowej i wytwórczości, do granic działki do której inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 3

Obszary i obiekty chronione

§ 8.

Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnym: AZP 57-63/3, AZP 57-63/30 i AZP 57-63/32, AZP 57-63/31, AZP 57-63/43, AZP 57-63/51), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem j. w.

§ 9.

Na terenach stanowisk archeologicznych ustala się:

1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi- uzgodnienia wszelkich zaplanowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
5) warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 4.

Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 10.

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.
2. Zgodnie z § 89 w/w Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. szerokości stref kontrolowanych ustalane są odrębnie dla gazociągów wybudowanych przed i po 12 grudnia 2001r.

§ 11.

1. Zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego.
2. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.

§ 12.

1. Określa się zasięg potencjalnego oddziaływania Trasy Poznańskiej mierzony od zewnętrznej krawędzi jezdni na 100m i i drogi KUZ mierzony 50m od zewnętrznej krawędzi jezdni oraz ustala się nakaz realizacji zabudowy, w sposób uwzględniający to oddziaływanie poprzez:
   1) zakaz lokowania funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży;
   2) dopuszczenie funkcji mieszkalnej pod warunkiem zastosowania funkcjonalnych i urbanistycznych zabezpieczeń akustycznych zapewniających w pomieszczeniach odpowiednie standardy akustyczne (wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu).

2. Ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki z funkcją mieszkaniową wymagają zastosowania takich zabezpieczeń.
3. Ustala się, że zakazy nie obowiązują, a ograniczenia wymienione w ust. 2 mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy standardów określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych.

§ 13.

Określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji dla dróg KUD i dróg wewnętrznych pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy.

§ 14.

1. Wokół cmentarza w odległości do 50m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowanie nowych budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego. Dopuszcza się jedynie lokalizację dojazdów, miejsc postojowych i garaży.
2. W odległości od 50m do 150 m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej

Rozdział 5

Standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną

§ 15.

1. Standardy i zasady obsługi
   1) zaopatrzenie w wodę:
      z istniejącej gminnej sieci. Dopuszcza się lokalne ujęcie dla celów gospodarczych i przeciwpożarowych oraz lokowanie hydrantów zewnętrznych;

   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) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu,
      d) ustala się zakaz stosowania przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;

   3) odprowadzenie ścieków deszczowych:
      a) ścieki deszczowe docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej,
      b) z terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się odprowadzenia ścieków deszczowych na teren działki w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej,

c) do czasu wybudowania kanalizacji, z terenu usług i komunikacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków deszczowych (po oczyszczeniu z zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych w łapaczach oleju i piaskownikach) poprzez własny zbiornik retencyjno-odparowywalny do rowu. Odprowadzenie ścieków deszczowych do rzeki, rowu lub gruntu wymaga zachowania szczególnych warunków oraz uzgodnienia z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych,
d) postuluje się stosowanie w drogach wewnętrznych nawierzchni przesiąkliwych dla wód opadowych,
e) zakazuje się odprowadzania ścieków deszczowych, wód 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 przy drodze (w liniach rozgraniczających) 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 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m dla budynków z materiałów palnych,
   e) ustala się, że nowe linie średniego napięcia prowadzone będą siecią kablową sytuowaną w liniach rozgraniczających dróg,
   f) ustala się dopuszczenie innych rozwiązań zasilania,
   g) 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 pozostałych typów zabudowy;

6) obsługa telekomunikacyjna obiektów z sieci i urządzeń istniejących zasilanych z okolicznych centrali automatycznych, według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci. Dopuszcza się zasilanie przez alternatywnych operatorów;

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 wywozu odpadów komunalnych. 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 realizację sieci i przyłączy do projektowanych w planie obiektów na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg. 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. Ustala się zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych oraz za zgodą zarządcy drogi.
4. Na terenach przylegających do obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w odległościach wynikających z przepisów odrębnych i Polskich Norm, zakazuje się projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych chyba, że inwestor uzgodni ich realizację z operatorem sieci.
5. 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
Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej UM
§ 16.

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej UM
2. Dla terenu UM ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe:**
      zabudowa usługowa -w zakresie przetwórstwa, budownictwa, handlu detalicznego do 300 m^2 powierzchni sprzedażowej, handlu hurtowego i handlu ekspozycyjnego, hoteli i restauracji, transportu, magazynów, składów, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów;
   2) **przeznaczenie uzupełniające**:
      budynki gospodarcze, garaże, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, zieleń urządzona, zbiorniki odparowywalne;
   3) **przeznaczenie dopuszczalne**:
      a) funkcja mieszkaniowa jednorodzinna,
      b) zachowane siedliska rolnicze- zabudowa zagrodowa (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej);
   4) **zakazuje się**:

a) lokalizacji w terenach UM usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 m^2,
b) adaptowania budynków gospodarczych, garaży i budynków usług na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek z funkcją mieszkalną,
c) lokowania masztów telefonii komórkowej,
d) lokowania usług, których oddziaływanie powodowałoby przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny;

5) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 i 3 przeznaczenia;
6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1, 2 i 3 plan ustala dopuszczenie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 17.

Dla terenów UM ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,1ha i zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką,
2) ustala się minimalną powierzchnię działki na 0,3 ha i zachowanie, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką;
3) minimalną szerokość nowej wydzielanej działki ustala się na 20 m;
4) na każdej działce budowlanej w terenie UM, o powierzchni, o której mowa w pkt 1, ustala się lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, jednego segmentu bliźniaka zabudowie usług. Realizacja drugiego budynku mieszkalnego lub segmentu bliźniaka winna być poprzedzona podziałem działki, pod warunkiem wydzielenia działek o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone w pkt. 1
5) wyznacza się na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy oddalone 30m od linii rozgraniczającej korytarza Trasy KGP (poza obszarem planu);
6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną) oddaloną 6m od linii rozgraniczającej dojazdu i 5m od brzegów rowów otwartych;
7) obiekty usługowe w terenach UM należy sytuować w odległości 1.5 wysokości zabudowy usługowej(liczone od ściany najbliższej granicy), od wspólnej granicy z zabudową mieszkaniową istniejącą i projektowaną;
8) ustala się sytuowanie ogrodzenia w odległości 1,5m od brzegu rowów oraz wzdłuż linii rozgraniczającej Trasy, drogi KGP(poza obszarem planu) i dojazdów (jeżeli takie powstaną), dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się ogrodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, z cokołem pełnym do 0.6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
9) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się na terenach UM;
10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 15m, a garaży i budynków gospodarczych do 4.5m, a budynków gospodarczych w siedliskach rolniczych do 6m;
11) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych.

§ 18.

1. Ustala się podział terenów UM na działki pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 17 pkt 1 i 2 i dostosowania wielkości i

kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz, że każda wydzielana działka będzie miała odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne. Dla zachowania tego warunku, plan ustala łączenie części i fragmentów działek.

2. Obowiązuje zakaz takich podziałów terenu, które wiązałyby się z koniecznością urządzenia dodatkowych zjazdów na Trasę Poznańską.
3. Ustala się, że każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zasady wydzielania dojazdów:
   1) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania dojazdów po obu stronach jednego rzędu działek;
   2) ustala się, że drogi wewnętrzne winny mieć 8m szerokości w liniach rozgraniczających;
   3) nieprzelotowe dojazdy dłuższe niż 60m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;
   4) narożne ścięcia linii rozgraniczających dojazdów w nie mogą być mniejsze niż 5 m x 5m.
5. Dopuszcza się wydzielenie części działki na przyłączenie do działki sąsiedniej dla poprawienia warunków zagospodarowania tej przyległej działki, jeżeli nie może być zagospodarowana jako odrębna działka.

§ 19.

Przyjmuje się dla terenów UM odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7.

§ 20.

1. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
   1) stanowiska archeologicznego, o których mowa w §8, 9;

   oraz terenów położonych w zasięgu:
   2) napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, o którym mowa w § 11;
   3) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 12.
2. Wskazane w planie tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej UM w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska-aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841.

§ 21.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 17.

§ 22.

1. Docelowo obsługę komunikacyjną terenów UM wzdłuż Trasy Poznańskiej, ustala się od strony rezerwy terenu pod modernizację drogi krajowej poprzez własne działki. Do czasu realizacji tej jezdni zachowuje się dotychczasowe (uzgodniony z zarządcą drogi) zjazdy na Trasę.
2. Obsługę komunikacyjną terenów UM plan ustala odpowiednio: od strony dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną).
3. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenach UM w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny;
2) obiekty usług– 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej;
3) sklep, usługi wbudowane – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep;
4) hurtownia, magazyn, skład materiałów– 10 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej.

Rozdział 2

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU

§ 23.

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

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 w oddzielnych budynkach (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, hotel, gastronomia, obsługa komunikacji);
2) **przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa gospodarcza (w tym garaże) związana z funkcją mieszkaniową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60m^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, pomieszczenia o charakterze służbowym i socjalnym, służące potrzebom właściciela obiektów, bez wydzielania odrębnej działki;
3) **przeznaczenie dopuszczalne:**
   zachowane siedliska rolnicze- zabudowa zagrodowa (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej);

4) **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;
5) zasady zagospodarowania: zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa lub zmiana użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1 i 2 przeznaczenia;
6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1 i 2 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów i dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

§ 24.

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,
b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w oddzielnych budynkach - 0,2ha i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią,
c) dla zabudowy tylko z usługami w oddzielnych budynkach- 0,2ha i zachowanie co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką;
d) dopuszcza się obniżenie powierzchni o której mowa w pkt. 1 lit. a, b i c, o 5%;

2) na każdej działce budowlanej w terenie MU, o powierzchni, o której mowa w pkt 1, ustala się lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, jednego segmentu bliźniaka albo jednego mieszkania wbudowanego towarzyszącego zabudowie usług. Realizacja drugiego budynku mieszkalnego lub segmentu bliźniaka winna być poprzedzona podziałem działki, pod warunkiem wydzielenia działek o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone w pkt. 1;
3) minimalną szerokość nowej wydzielanej działki wzdłuż linii rozgraniczającej drogi ustala się na 20 m;
4) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 30m od drogi KGP (poza obszarem planu) 10m od linii rozgraniczającej drogi 1KUZ, 6m od linii rozgraniczającej dróg KUD oraz 5m od strony rowu otwartego dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną), oddaloną 6m od ich linii rozgraniczającej;
6) ustala się sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi KGP (poza obszarem planu) 1KUZ, dróg KUD i dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną), dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się ogrodzenie 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;
7) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się na terenie MU od strony dróg;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12m; zabudowy usługowej do 15m, garaży i budynków gospodarczych do 4,5 m, a budynków gospodarczych w siedliskach rolniczych do 6m;
9) ustala się stosowanie dachów spadzistych 25-45°, o równych połaciach, dopuszczając dachy płaskie dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych;
10) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych.

§ 25.

1. Ustala się podział terenu MU pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 24 pkt. 1, pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz że każda wydzielana działka będzie miała zachowane odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne.
2. Dopuszcza się wydzielenie części działki na przyłączenie do działki sąsiedniej dla poprawienia warunków zagospodarowania tej przyległej działki jeżeli nie może być zagospodarowana jako odrębna działka.

3. Ustala się, że każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zasady wydzielania dróg wewnętrznych:
   1) obowiązuje zakaz takich podziałów terenu, które wiązałyby się z koniecznością urządzenia dodatkowych zjazdów na Trasę Poznańską;
   2) podział terenu w uzgodnieniu z zarządcą drogi KUZ;
   3) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania dojazdów po obu stronach jednego rzędu działek;
   4) ustala się, że drogi wewnętrzne winny mieć 8m szerokości w liniach rozgraniczających;
   5) nieprzelotowe dojazdy dłuższe niż 60m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;
   6) dopuszcza się dostęp do drogi KUD poprzez sięgacz, o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, który stanowi część działki;
   7) narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg KUD i wewnętrznych nie mogą być mniejsze niż 5 m x 5m;
   8) połączenia dróg wewnętrznych z drogami KUD winny być projektowane w formie skrzyżowania pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
   9) narożne ścięcia linii rozgraniczających drogi 1KUZ 10m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KUZ i 5 m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej.

§ 26.

Przyjmuje się dla terenu MU odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7.

§ 27.

1. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
   1) stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 8, 9;

   oraz terenów położonych w zasięgu:
   2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 10;
   3) napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, o którym mowa w § 11;
   4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 12 i §13;
   5) położonych w strefie od cmentarza, o których mowa w § 14.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska- aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 178 poz. 1841).

§ 28.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 15.

§ 29.

1. Ustala się obsługę terenów MU od strony pasa terenu przewidzianego pod modernizację drogi krajowej, wytyczonego wzdłuż Trasy Poznańskiej (poza obszarem planu). Do czasu realizacji docelowej obsługi zachowuje się dotychczasowy (uzgodniony z zarządcą drogi) wjazd na Trasę Poznańską).
2. Dopuszcza się obsługę terenów MU od strony dróg KUZ w uzgodnieniu z zarządzającym drogami.

3. Ustala się obsługę terenów MU odpowiednio od strony dróg 1KUL, KUD i dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną).
4. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenie MU w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny;
   2) obiekty usług – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej;
   3) sklep, usługi wbudowane – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep;
   4) hurtownia, magazyn, skład materiałów – 10 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej.

Rozdział 3

Teren zabudowy usługowo-produkcyjnej UP

§ 30.

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowo-produkcyjnej UP:

2. Dla terenu UP ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
   zabudowa o wielofunkcyjnym przeznaczeniu usługowo-produkcyjno-administracyjnym (logistyka, produkcja, składowanie, magazyny, usługi, handel hurtowy i ekspozycyjny, biura), obsługa podróżnych (usługi, handel, motel z gastronomią, parkingi itp.);

   2) przeznaczenie uzupełniające:
   obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, pomieszczenia o charakterze służbowym i socjalnym, służących potrzebom właściciela obiektów UP, bez wydzielania odrębnej działki, zbiorniki retencyjno-odparowywalne;
   3) **zakazuje się:**
      a) lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej i funkcji związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
      b) lokowania usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 m^2 w jednym lokalu,
   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 użytkowanie obiektów i dotychczasowe użytkowanie terenu w tym zabudowy zagrodowej.

§ 31.

Dla terenu UP ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się minimalną powierzchnia działki 0,3 ha i zachowanie, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką, jako powierzchnie wodne lub zbiorniki retencyjno-odparowywalne;
2) wyznacza się na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi. Od strony pozostałych granic działki linie zabudowy należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: 6m od strony linii rozgraniczających dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną);
4) ustala się sytuowanie ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczającej dróg, dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się grodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, z cokołem pełnym do 0.6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
5) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się na terenach UM od strony dróg;
6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 15m, garaży i budynków gospodarczych do 4.5m, budynków gospodarczych w siedliskach rolniczych do 6m, reklam i masztów oświetleniowych do 20m;
7) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania siddingu;
8) postuluje się zagospodarowanie realizowane według wspólnej koncepcji (zharmonizowanych wysokości, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury) dla zespołów zabudowy stanowiących jedną inwestycję na jednej działce.

§ 32.

1. Ustala się podział terenów UP pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach 0,3ha i dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz, że każda wydzielana działka będzie miała odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne.
2. Ustala się, że każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zasady wydzielania dróg wewnętrznych:
   1) należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
   2) ustala się drogi wewnętrzne na, co najmniej 10m szerokości w liniach rozgraniczających;
   3) nieprzelotowe drogi wewnętrzne dłuższe niż 60m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 20 m x 20 m;

§ 33.

Przyjmuje się dla terenów UP odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7.

§ 34.

Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
położonych w zasięgu:
1) stanowiska archeologicznego, o którym mowa w § 8, 9;
2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 10;
3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11;
4) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 12.

§ 35.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 15.

§ 36.

1. Ustala się obsługę terenów UP od strony pasa terenu przewidzianego pod modernizację drogi krajowej, wytyczonego wzdłuż Trasy Poznańskiej (poza obszarem planu). Do czasu realizacji docelowej obsługi zachowuje się dotychczasowy (uzgodniony z zarządcą drogi) wjazd na Trasę Poznańską).
3. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenie UP w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) obiekty biurowo – administracyjne – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
   2) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną – 2 miejsca postojowe dla sam. osobowych na 1000 m^2 p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
   3) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej – 5 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
   4) obiekt handlowy sklep, punkt usługowy, produkcja – 3 miejsca postojowe na 1000 m^2 p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep.

Rozdział 4

Tereny rolnicze R

§ 37.

Wyznacza się tereny upraw rolnych R i ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** – uprawy rolnicze;
2) **przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa zagrodowa - siedlisko rolnicze (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej), 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, bez wydzielania odrębnej działki;
3) **zakazuje się -** lokalizacji masztów telefonii komórkowej, handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą;
4) zasady zagospodarowania siedliska rolniczego: zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa oraz 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 użytkowanie obiektów i dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

§ 38.

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

1) zagospodarowanie terenu upraw rolniczych regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej;
2) zachowuje się z prawem zabudowy działki siedlisk rolniczych wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
3) ustala się minimalną powierzchnię działki pod nowe siedlisko rolnicze na 1,0 ha z prawem inwestowania na powierzchni 0,30 ha i z zachowaniem na działce siedliska rolniczego, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej;
4) na działce siedliska rolniczego, o powierzchni, o której mowa w pkt. 2 i 3 ustala się lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub bliźniaczego oraz zabudowy gospodarczej odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej;

5) wyznacza się na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi-KGP (poza obszarem planu) dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg KUD i dróg wewnętrznych oddalone 6m od linii rozgraniczającej dróg i 5m od brzegu rowów melioracji szczegółowej
7) ustala się sytuowanie ogrodzeń w odległości 1,5m od brzegu rowów oraz, co najmniej wzdłuż linii rozgraniczających dróg dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się ogrodzenie 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;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12,0 m, a budynków gospodarczych i garaży do 6,0 m. Ustala się stosowanie dachów spadzistych 25-45°, o równych połaciach, dopuszczając dachy płaskie dla budynków gospodarczych i garaży;
9) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania siddingu.

§ 39.

Przyjmuje się dla terenów R odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie ustaleniami zapisanymi w § 7.

§ 40.

1. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
   1) stanowisk archeologicznych , o których mowa w § 8, 9;
   oraz terenów położonych w zasięgu:
   2) korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11;
   3) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 12 i 13.
2. W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego działki z siedliskami rolniczymi należy traktować jak tereny zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska-aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841.

§ 41.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 15.

§ 42.

1. Ustala się obsługę terenów R od strony przyległych dróg oraz przez własne działki.
2. Ustala się realizację miejsc postojowych jedynie dla potrzeb siedliska rolniczego.

Rozdział 5

Tereny komunikacji KUZ i KUD

§ 43.

1. Wyznacza się podstawowy układ komunikacyjny oznaczony symbolami, które określają funkcję drogi:
   1) KUZ- część drogi zbiorczej;
   2) KUD- droga dojazdowa;
2. Zachowuje się korytarz drogi 1KUZ-część drogi zbiorczej o szerokości 10m w obszarze planu (20.0m w liniach rozgraniczających).

3. Zachowuje się korytarz drogi 1 KUD-część drogi dojazdowej o szerokości 14m w obszarze planu.
4. Wyznacza się korytarz dla drogi 2 KUD- droga dojazdowa o szerokości 6m w obszarze planu.
5. Zachowuje się korytarz drogi 3 KUD - droga dojazdowej o szerokości 12m w obszarze planu.
6. W terenach KUZ i KUD ustala się odpowiednio; lokowanie urządzeń komunikacji, lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nasadzenia zieleni, lokowanie rowów odwadniających i chodników.
7. W liniach rozgraniczających dróg zakazuje się lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej z wyjątkiem obiektów niezbędnych podczas budowy drogi lub infrastruktury technicznej.

DZIAŁ IV

Ustalenia przejściowe i końcowe

Rozdział 1

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

§ 44.

Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy na poziomie: 20% dla terenów UP; 10% dla terenów UM, MU, 0% dla terenów R i terenów komunikacji.

Rozdział 2

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 45.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia niniejszego planu.

§ 46.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Błonie.

§ 47.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
/-/ Jarosław Piotr Hernik