Uchwała Nr VI/30/07
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 14 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo Parcela

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 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie oraz 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 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 Bieniewo Parcela, zwany dalej w treści niniejszej uchwały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w skrócie planem, dla terenów we wsi Bieniewo Parcela, położonych po północnej i południowej stronie Trasy Poznańskiej obejmującego obszar wsi w granicach wyznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem.
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.

Granice planu, o których mowa w § 1 ust. 1 są wyznaczone na dwu rysunkach planu, sporządzonych na mapie w skali 1:2000, stanowiących integralną część planu jako załączniki Nr 1 i nr 2 do uchwały.

§ 3.

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 lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy i potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji samochodowej i kolejowej;
5) funkcje terenu przy użyciu oznaczeń literowych oraz literowych i cyfrowych;
6) korytarz napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV i 15kV;
7) korytarz gazociągu wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną;
8) oznaczenie obiektów i terenów podlegających ochronie (strefa ochrony konserwatorskiej-stanowisko archeologiczne, granice terenu wpisanego do rejestru konserwatora, tereny zmeliorowane, pomnik przyrody).

1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 4.

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) **rysunkach planu** - należy przez to rozumieć rysunki sporządzone na mapie w skali 1:2000, stanowiące załączniki 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 1999r. 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 lub cyframi i literami;
   8) **działce** – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomość, przeznaczoną w wyniku ustaleń planu pod zabudowę lub zainwestowanie, (istniejące granice nieruchomości wniesione są na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego);
   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, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
   13) **linii rozgraniczającej tereny** o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć granicę przedstawioną na rysunku

planu linią ciągłą dzielącą obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną minimalną granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg, rowów, innych obiektów i granic działek z pominięciem: obiektów małej architektury, parterowych portierni, elementów ogrodzeń, obiektów i linii infrastruktury technicznej oraz loggii, balkonów, wykuszy, werandy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1m, elementów wejść do budynku (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych, daszek);
15) **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);
16) **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;
17) **usługach towarzyszących** –należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (np. handel detaliczny, oświata, zdrowie, kultura, sport, usługi bytowe, itp.);
18) **bezpośrednim dostępie do drogi publicznej** -należy przez to rozumieć zjazd z działek do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne;
19) **bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej** –należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę;
20) **niepublicznych drogach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej 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;
21) **korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej**– należy przez to rozumieć teren znajdujący się w zasięgu oddziaływania linii energetycznej;
22) **sięgaczu**- należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi publicznej;
23) **powierzchni użytkowej** liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych- należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części.

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

§ 5.

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 i kulturowego;

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.

DZIAŁ II

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 6.

1. W planie wyznacza się:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej-oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
   2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- oznaczony na rysunku planu symbolem M;
   3) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej- oznaczony na rysunku planu symbolem UP;
   4) tereny rolnicze- oznaczone na rysunku planu symbolem R;
   5) teren obsługi komunikacji- oznaczony na rysunku planu symbolem KS;
   6) teren zieleni parkowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową- oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/M/U;
   7) teren zieleni parkowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną- oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/M;
   8) tereny zieleni parkowej- oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
   9) tereny komunikacji– oznaczone na rysunku planu symbolem K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
      a) KGP - droga główna ruchu przyśpieszonego,
      b) KUZ -drogi zbiorcze,
      c) KUL -droga lokalna,
      d) KUD -drogi dojazdowe.

1. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, uzupełniające, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

2. 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.

3. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak; pompownie wody, stacje redukcyjne gazu, stacje (elektroenergetyczne) transformatorowe, 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.

4. Wyznacza się przeznaczone na cele publiczne tereny dróg KGP, KUZ, KUL i KUD (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej i zieleń przyuliczną o charakterze publicznym).

Rozdział 2

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska i przyrody

§ 7.

1. Ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej do zagospodarowania zielenią, a także jako powierzchnie wodne.
2. Ustala się warunki ochrony i utrzymania zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych pojedynczych drzew. Nakazuje się lokalizację nowej zabudowy z uwzględnieniem ochrony drzew. Niezbędne dla realizacji dróg lub zabudowy wycinanie drzew wymaga uzyskania zgody w odrębnym postępowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo zorganizowanym systemem odprowadzania ścieków wytwarzanych przez użytkowników.
4. Dopuszcza się odprowadzania ścieków deszczowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych.
5. Ustala się zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego.
6. Ustala się nakaz zastosowania urządzeń i technologii gwarantujących ograniczenie ponadnormatywnego wpływu na powietrze wynikającego z działalności usługowej i wytwórczości do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny i ustala nakaz stosowania proekologicznych systemów grzewczych.
7. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania budynków i budowli powodujących ponadnormatywne oddziaływanie na terenach sąsiednich z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacji, infrastruktury technicznej oraz urządzeń służących ochronie środowiska, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego.
8. Ustala się odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej na własnych działkach i do rowu oraz docelowo odwodnienie terenów komunikacji do kanalizacji deszczowej.
9. Ustala się odsunięcie nowej zabudowy mieszkaniowej od drogi KGP i torów kolejowych, co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych (nadmierny hałas, wibracje i zanieczyszczenie powietrza).
10. Zakazuje się samowolnego podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi.

§ 8.

W zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej określa się potencjalne obszary oddziaływania akustycznego i ustala zasady ochrony przed hałasem, a także określa standardy akustyczne terenów.

Rozdział 3

Obszary i obiekty chronione

§ 9.

Dla terenów zmeliorowanych, ustala się:

1) inwestowanie na terenach zmeliorowanych winno być poprzedzone przebudową lub likwidacją sieci drenarskich, w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych zarządzającym siecią;
2) dopuszcza się, w uzgodnieniu z zarządzającym siecią, przykrycie i zmianę przebiegu (przesunięcie) na granice działek lub do linii rozgraniczających dróg, rowów melioracyjnych;

3) w uzgodnieniu z zarządzającym siecią dopuszcza się przystosowanie rowów do pełnienia funkcji odbiornika ścieków deszczowych z zakazem zanieczyszczania, zasypywania i odprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz samowolnych przeróbek rowów;
4) w miejscu krzyżowania się rowów melioracyjnych z drogami obowiązuje wymóg zachowania ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki;
5) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m linii brzegu rowu oraz odsunięcie zabudowy na odległość nie mniejszą niż 5,0 m od linii brzegu rowu.
6) rowy melioracyjne pozostawione jako otwarte wymagają zachowania dwustronnych pasów eksploatacyjnych o minimalnej szerokości 1,5 m.

§ 10.

1. Wskazuje się pojedyncze drzewo ustanowione jako pomnik przyrody na podstawie stosownego rozporządzenia wojewody:

Nr ewidencji	lokalizacja	opis drzew	ilość
463	teren ZP/U//M	jesion wyniosły	1

2. Przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi następujące warunki ochrony drzew:
   1) wskazuje się 15 m strefę ochronną wokół drzewa, liczoną od zewnętrznej jego krawędzi, zabezpieczającą pomnik przed zagrożeniami zewnętrznymi;
   2) zabrania się: niszczenia i uszkadzania drzewa;
   3) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkadzania i zanieczyszczania gleby;
   4) zabrania się wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości;
   5) zabrania się zaśmiecania terenu wokół drzewa;
   6) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych;
   7) nakłada się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich inwestycji wokół pomnika.

§ 11.

1. Oznacza się teren stanowiący przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków- zabytkowy podworski park krajobrazowy wpisany do rejestru zabytków nr 1511-A.
2. Dla zachowania układu urbanistycznego, odpowiedniej skali zabudowy ustala się objęcie wspólną strefą ochrony konserwatorskiej obsadzeń szpalerowych wzdłuż drogi 1KUD i wokół terenów ZP, ZP/M i ZP/M/U.
3. Ustala się obowiązek uzyskania opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków dla wszelkich zmian w użytkowaniu terenu oraz planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, realizacji ogrodzeń działek oraz podziałów na terenach wymienionych w ust. 2.

§ 12.

1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym; AZP 57-62/48), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem 57-62/48.
2. Na obszarze w/w strefy 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.

§ 13.

Ustala się ochronę kapliczki przydrożnej wraz z towarzyszącym drzewostanem, dopuszczając przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg. Ustala się wydzielenie placyku przy kapliczce.

Rozdział 4.

Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 14.

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dn. 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązuje strefa kontrolowana (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.
2. Zgodnie z § 89 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. obowiązują odpowiednie odległości podstawowe.
3. Oznacza się na rysunku planu korytarz strefy kontrolowanej z osiowo usytuowanym gazociągiem wysokiego ciśnienia EG Ø 200, w której zakazuje się lokowania zabudowy i sadzenia drzew.

§ 15.

1. Ustala się warunki zabudowy w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV:
   1) na terenie przylegającym do napowietrznej linii 110 kV, dla zachowania bezpieczeństwa i prawidłowej pracy linii ustala się strefę po 19m od osi linii w obie strony w której dopuszczalne jest lokowanie parkingów i prowadzenie upraw rolnych, a sytuowanie zabudowy wymaga szczegółowych uzgodnień z właściwym zakładem energetycznym;
   2) dopuszcza się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.
2. Zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (po 5m od osi linii w każdą stronę) należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi, a szczegółowy sposób zagospodarowania wymaga uzgodnienia z zarządzającym siecią. Postuluje się zamianę na podziemne istniejące, napowietrzne linie 15 kV.

§ 16.

1. Określa się zasięg potencjalnego oddziaływania Trasy Poznańskiej mierzony od skrajnej, zewnętrznej krawędzi jezdni na 100m oraz zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej mierzony od skrajnego toru na 120m i ustala 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);
3) nakaz sprawdzenia (przy remoncie, przebudowie lub zmianie użytkowania) czy istniejące budynki z funkcją mieszkaniową wymagają zastosowania takich zabezpieczeń;
4) ustala się, że zakazy nie obowiązują, a ograniczenia wymienione w pkt. 1 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.

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

Rozdział 5

Standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną

§ 17.

1. Ustala się następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę:
      z istniejącej gminnej sieci. Dopuszcza się lokalne ujęcie do czasu realizacji sieci gminnej oraz dla celów gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych. Ustala się 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) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków deszczowych:
      a) powierzchniowe odprowadzenie ścieków deszczowych w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej lub do rowów. Postuluje się budowę systemów magazynowania wody deszczowej na własnych działkach w celu wykorzystania jej do podlewania,
      b) ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych terenów usług winny być zebrane z system kanalizacyjny,

c) dla funkcji odwodnienia terenów zabudowy zachowuje się otwarte rowy melioracyjne, nakazuje się w miarę możliwości terenowych, budowę nowych rowów o podłożu nieprzepuszczalnym (będą odprowadzać wodę do istniejących rowów melioracyjnych) lub przy płaskim podłożu będą zbiornikami infiltracyjnymi lub zbiornikami wody do odparowania,
d) odwodnienie dróg rowami odwadniającymi przydrożnymi, ze zrzutem do odbiornika (rowy melioracyjne lub inne sztuczne zbiorniki wodne), po uzgodnione z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych,
e) odprowadzenie ścieków deszczowych z terenu dróg KGP i KUZ według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych,
f) zakazuje się odprowadzania ścieków deszczowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do realizowanej sieci kanalizacji 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 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m 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;

1) 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. W pobliżu kabla doziemnego CTiR szczegółowy sposób zagospodarowania należy uzgadniać z operatorem;

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 i wykorzystania biomasy;
8) ustala się usuwanie odpadów stałych 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. Odpady, których nie można wykorzystać gospodarczo, mogą być usuwane z terenów działek wyłącznie przez wyspecjalizowane jednostki. Ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

1. Ustala się realizację sieci i przyłączy 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.
1. 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.
2. 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.
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

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1MU-10MU

§ 18.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MU.
2. Dla terenów MU ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe:**
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, lub,
      b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z wbudowanymi usługami do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego albo usługi w oddzielnym budynku tj. usługi: z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności: usługi zdrowia, turystyki, administracji, apteka, handel detaliczny, pracownie projektowe, usługi bytowe, gastronomia itp., a także: hotele, składy, magazyny, handel hurtowy, rzemiosło usługowe, warsztaty drobnej wytwórczości, obsługa komunikacji;
   2) **przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa gospodarcza (w tym garaże) związana z funkcją mieszkaniową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2 , zabudowa gospodarcza i garaże niezbędna dla potrzeb usług, urządzenia budowlane, dojazdy (niepubliczne drogi wewnętrzne), dojścia, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony

przeciwpożarowej i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń urządzona;

3) **przeznaczenie dopuszczalne:**
   a) zachowane siedliska rolnicze- zabudowa zagrodowa (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej),
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez funkcji usługowej,
   c) gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 200 ze strefą kontrolowaną, napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV i 15kV;

1) **zakazuje się:**
   a) z wyjątkiem działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Trasy Poznańskiej, lokalizacji stacji paliw, baz pojazdów transportu, lokalizacji usług i działalności, która powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego,
   b) lokalizacji masztów telefonii komórkowej,
   c) adaptacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
   d) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 m^2,
   e) lokowania usług, których oddziaływanie powodowałoby przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego 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, 2 i 3 przeznaczenia;

6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1, 2 i 3 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów i dotychczasowe wykorzystanie terenu.

§ 19.

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

1) ustala się:
   a) minimalne powierzchnie działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi - 0,1ha i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią,
   b) minimalne powierzchnie działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w oddzielnych budynkach - 0,3ha i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią,
   c) minimalne powierzchnie działek dla zabudowy tylko z usługami - 0,3ha i zachowanie, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką;
   d) dopuszczenie obniżenia powierzchni, o której mowa w pkt. 1 lit. a, b i c, o 5%,
   e) dopuszczenie obniżenia minimalnej powierzchni nowych działek, o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi publiczne,
   f) zachowanie z prawem zabudowy działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych oraz działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie;
2) ustala się, że na działce budowlanej w terenach MU może powstać tylko jeden budynek mieszkalny wolno stojący, jeden segment bliźniaka albo jeden lokal mieszkalny wbudowany towarzyszący zabudowie usług. Realizacja drugiego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego wbudowanego winna być poprzedzona

podziałem działki, pod warunkiem wydzielenia działek o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone w pkt. 1;

3) ustala się minimalną szerokość nowej wydzielanej działki na 20 m;
4) z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji, ustala się:
   a) zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od Trasy Poznańskiej (droga KGP poza obszarem planu),
   b) zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg KUZ, KUL i KUD dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony granicy działek, które pełnią funkcję niepublicznych dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną) oddalone 6 m od linii rozgraniczającej dróg,
   d) nieprzekraczalną linię zabudowy 5m od brzegów rowów otwartych,
   e) sytuowanie budynków z usługami w odległości 1.5 wysokości tych budynków (liczone od ściany najbliższej granicy), od wspólnej granicy z zabudową mieszkaniową istniejącą i projektowaną,
   f) zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszczając remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy,
   g) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym,
   h) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy;

1) ustala się sytuowanie ogrodzenia w odległości 1,5m od brzegu rowów, wzdłuż linii rozgraniczającej 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 0,6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych z wyjątkiem elementów słupków i cokołów;
2) dopuszcza się reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne na terenach MU;
3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12m; zabudowy usługowej do 15m, garaży i budynków gospodarczych do 4,5m, a budynków gospodarczych w siedliskach rolniczych do 6m. Ustala się dachy spadziste 20-45° o równych połaciach dopuszczając dachy płaskie dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych;
4) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Ustala się zakaz stosowania siddingu.

§ 20.

1. Ustala się podział terenów MU na działki pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 19 pkt. 1 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, ustala się łączenie części i fragmentów działek.
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 (działek, które pełnią funkcję drogi wewnętrznej):

1) podziały terenów wzdłuż dróg KUZ w uzgodnieniu z zarządzającym drogami;
2) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
3) ustala się niepubliczne drogi wewnętrzne, o szerokości co najmniej 8m w liniach rozgraniczających;
4) nieprzelotowe drogi wewnętrzne dłuższe niż 60m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;
5) dopuszcza się dostęp do dróg poprzez sięgacz;
6) ustala się symetryczne, narożne ścięcia linii rozgraniczających niepublicznych dróg wewnętrznych, dróg KUL i KUD: nie mniejsze niż 5m x 5m oraz niesymetryczne narożne ścięcia niepublicznych dróg wewnętrznych, dróg KUL i KUD z drogami KUZ:-10m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KUZ i 5m wzdłuż linii rozgraniczającej pozostałych dróg. Narożne ścięcia linii rozgraniczających wzdłuż drogi KDG należy przyjmować zgodnie z rysunkiem planu;
7) połączenia dróg wewnętrznych z drogami KUZ, KUL i KUD winny być projektowane w formie skrzyżowania pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
8) w przypadku podziału nieruchomości z wydzieleniem niepublicznej drogi wewnętrznej podziałem należy objąć wszystkie działki, przez które wydzielana droga będzie się łączyła z drogą publiczną lub istniejącą drogą wewnętrzną;
9) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej.

§ 21.

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

§ 22.

1. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
1) zmeliorowanych, o których mowa w § 9;
2) w terenie 1MU stanowiska archeologicznego AZP- 57-62/48, o którym mowa w § 12;
oraz terenów położonych w zasięgu:
3) urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
4) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 15;
5) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 16 ust. 1.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62 z 2004 r. poz. 627 z późn. zm.), tj. przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych w w/w ustawie.

§ 23.

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

§ 24.

1. Ustala się obsługę terenu 1MU drogami serwisowymi poprzez wyznaczone skrzyżowania z drogą KDG.
2. Ustala się obsługę pozostałych 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.

3. Dopuszcza się obsługę terenów MU od strony dróg KUZ w uzgodnieniu z zarządzającym drogami.
4. Ustala się obsługę terenów MU odpowiednio od strony dróg KUL, KUD i niepublicznych dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną).
5. Wyznacza się miejsca połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.
6. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenach MU w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
   2) obiekty biurowo – administracyjne – 5 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej biur i administracji;
   3) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną – 5 miejsc postojowych dla sam. osobowych na 1000 m^2 p. użytkowej, z uwzględnieniem rotacji;
   4) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej – 2 miejsca postojowe na 1000 m^2 p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
   5) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep lub punkt usługowy;
   6) motel z gastronomią – 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

Rozdział 2

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M

§ 25.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M.
2. Dla terenu M ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
   zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
   2) **przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa gospodarcza (w tym garaże) związana z funkcją mieszkaniową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2 , urządzenia budowalne, dojazdy, drogi wewnętrzne, dojścia, urządzenia infrastruktury, ochrony przeciwpożarowej i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki, zieleń urządzona;
   3) przeznaczenie dopuszczalne:
   wbudowane usługi towarzyszące do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
   1) **zakazuje się:**
      a) adaptacji garaży, budynków gospodarczych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
      b) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 m^2 ,
      c) lokowania usług, których oddziaływanie powodowałoby przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny;
   5) zasady zagospodarowania: roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa;
   6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1, 2 i 3 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów i dotychczasowe wykorzystanie terenu.

§ 26.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi ustala się minimalne powierzchnie działek - 0,1ha i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią z dopuszczalnym obniżeniem powierzchni o 5%,
2) dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi publiczne;
3) ustala się, że na działce budowlanej w terenie M, o powierzchni, o której mowa w pkt 1, ustala się lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, jednego segmentu bliźniaka. Realizacja drugiego budynku mieszkalnego winna być poprzedzona podziałem działki, pod warunkiem wydzielenia działek o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone w pkt. 1;
4) minimalną szerokość nowej wydzielanej działki ustala się na 20 m;
5) ustala się:
   a) zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi 1KUD dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony granicy działki, która pełni funkcję drogi wewnętrznej (jeżeli taka powstanie) oddaloną 6 m od linii rozgraniczającej drogi,
   c) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym,
   d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy;
6) ustala się sytuowanie ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczającej 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 0.6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych;
7) dopuszcza się reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne na terenie M;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12.0m, a garaży i budynków gospodarczych do 4.5m. Ustala się dachy spadziste 20-45° o równych połaciach dopuszczając dachy płaskie dla garaży i budynków gospodarczych;
9) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Ustala się zakaz stosowania siddingu.

§ 27.

1. Ustala się podział terenów M na działki pod warunkiem wydzielania działek minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 26 pkt. 1 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, ustala się łączenie części i fragmentów działek.
2. Ustala się, że każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zasady wydzielania niepublicznych dróg wewnętrznych (działek, które pełnią funkcję drogi wewnętrznej):
   1) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;

2) ustala się niepubliczne drogi wewnętrzne, co najmniej 8m w liniach rozgraniczających;
3) nieprzelotowe drogi wewnętrzne dłuższe niż 60m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;
4) dopuszcza się dostęp do dróg poprzez sięgacz;
5) ustala się symetryczne, narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i drogi KUD: nie mniejsze niż 5m x 5m;
6) w przypadku podziału nieruchomości z wydzieleniem drogi wewnętrznej podziałem należy objąć wszystkie działki, przez które wydzielana droga będzie się łączyła z drogą publiczną lub istniejącą drogą wewnętrzną;
7) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej.

§ 28.

Plan przyjmuje dla terenu M, odpowiednio, zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7.

§ 29.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62 z 2004 r. poz. 627 z późn. zm.), tj. przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych w w/w ustawie,

§ 30.

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

§ 31.

1. Ustala się obsługę terenu M od strony drogi 1KUD.
2. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenie M w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2 miejsca postojowe na jeden lokal 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.

Rozdział 3

Teren zabudowy usługowo –produkcyjnej UP

§ 32.

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowo –produkcyjnej UP.
2. Dla terenu UP ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
   zabudowa usługowo-produkcyjna tj.: logistyka, produkcja, składowanie, magazyny, handel hurtowy i ekspozycyjny, biura, obsługa podróżnych, usługi, handel detaliczny, motel z gastronomią, parkingi itp.;
   2) **przeznaczenie uzupełniające** –zabudowa gospodarcza i garaże niezbędne dla potrzeb usług, urządzenia budowlane, dojazdy (drogi wewnętrzne), dojścia, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej i urządzenia ochrony

środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń urządzona, pomieszczenia o charakterze służbowym i socjalnym służące potrzebom właściciela obiektów UP bez wydzielania odrębnej działki, zbiorniki retencyjno-odparowywalne;

3) **przeznaczenie dopuszczalne:**
wbudowany lokal mieszkalny;

1) zakazuje się:
a) lokalizacji masztów telefonii komórkowej,
b) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 m^2,
c) lokowania usług i produkcji, których oddziaływanie powodowałoby przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny;

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

§ 33.

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

1) ustala się minimalną powierzchnię działki na 0,3 ha i zachowanie, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką, jako powierzchnie wodne lub zbiorniki retencyjno-odparowywalne;
2) obowiązuje zakaz takich podziałów terenu, które wiązałyby się z koniecznością urządzenia dodatkowego zjazdu na drogę krajową KGP (Trasę Poznańską poza obszarem planu);
3) wyznacza się na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg. Od strony pozostałych granic działki linie zabudowy należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0m od strony granic działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną) i 5m od rowów otwartych;
5) obiekty usługowe w terenach UP należy sytuować w odległości 1.5 wysokości zabudowy usługowej i produkcyjnej (liczone od ściany najbliższej granicy), od wspólnej granicy z zabudową mieszkaniową istniejącą i projektowaną;
6) ustala się sytuowanie ogrodzenia w odległości 1,5m od brzegu rowów oraz, co najmniej wzdłuż linii rozgraniczającej dróg, dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się grodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 2,2 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;
7) dopuszcza się reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne na terenie UP lub na obiektach w terenie UP od strony dróg;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 15m z dopuszczeniem dominanty, a garaży i budynków gospodarczych do 4,5m, reklam i masztów oświetleniowych do 20m;
9) ustala się dachy spadziste 20-45° o równych połaciach dopuszczając dachy płaskie;
10) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Ustala się zakaz stosowania siddingu;
11) 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.

§ 34.

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. 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 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 20m x 20m;
   4) ustala się symetryczne, narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i drogi KUL: nie mniejsze niż 5m x 5m;
   5) w przypadku podziału nieruchomości z wydzieleniem drogi wewnętrznej podziałem należy objąć wszystkie działki, przez które wydzielana droga będzie się łączyła z drogą publiczną lub istniejącą drogą wewnętrzną;
   6) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej.

§ 35.

Plan przyjmuje dla terenu UP odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7.

§ 36.

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

§ 37.

1. Ustala się obsługę terenu UP od strony drogi KUL.
2. Wyznacza się miejsce połączenia drogi wewnętrznej z drogą KUL.
3. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenie UP w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych, z zachowaniem rotacji:
   1) obiekty biurowo – administracyjne – 5 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej biur i administracji,
   2) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną – 5 miejsc postojowych dla sam. osobowych na 1000 m^2 p. użytkowej, z uwzględnieniem rotacji;
   3) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej – 2 miejsca postojowe na 1000 m^2 p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
   4) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep lub punkt usługowy;
   5) motel z gastronomią – 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

Rozdział 4

Tereny rolnicze R

§ 38.

1. Wyznacza się teren upraw rolnych R.
2. Na terenach R ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe** – tereny rolnicze w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z zabudową zagrodową (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej)
   2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
      a) urządzenia budowlane, dojazdy, dojścia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych,
      b) drogi wewnętrzne z ustalonymi połączeniami z drogami publicznymi,
      c) gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 200 ze strefą kontrolowaną, napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV i 15kV;
   3) **zakazuje się-**lokalizacji zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą;
   4) zabudowa w siedlisku rolniczym może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt.1 i 2 przeznaczenia;
   5) do czasu realizacji zabudowy zagrodowej dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenu.

§ 39.

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

1) zagospodarowanie terenu regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej;
2) ustala się zachowanie i pielęgnację istniejącego drzewostanu oraz wprowadzenie zadrzewień wzdłuż dróg;
3) ustala się minimalną powierzchnię działki pod nowe siedlisko rolnicze na 1ha z prawem inwestowania na powierzchni 0.30 ha;
4) ustala się taki sposób inwestowania, aby na działce siedliska rolniczego, zachowano, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej;
5) na działce siedliska rolniczego, o powierzchni, o której mowa w pkt. 3 ustala się lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub bliźniaczego;
6) na działce siedliska rolniczego ustala się lokowanie zabudowy gospodarczej odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej;
7) wyznacza się na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony granic działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną) oddalone 6m od ich linii rozgraniczającej i 5m od brzegów rowów otwartych;
9) ustala się sytuowanie ogrodzenia w odległości 1,5m od brzegu rowów oraz wzdłuż linii rozgraniczającej dróg, dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się ogrodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, z cokołem pełnym max do 0,6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych z wyjątkiem słupków i cokołów;
10) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne dopuszcza się, na terenie zabudowy zagrodowej, od strony dróg;

11) ustala się wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12m, zabudowy gospodarczej i garaży związanych z funkcja mieszkaniową do 4,5 m, a budynków gospodarczych związanych z produkcją rolniczą do 12m;

12) ustala się dachy spadziste 25-45° z symetrycznymi połaciami dla zabudowy mieszkaniowej oraz dopuszcza dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garaży;

13) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Ustala się zakaz stosowania siddingu.

§ 40.

Przyjmuje się zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 7.

§ 41.

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

   oraz terenów położonych w zasięgu:
   1) urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
   2) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 15;
   3) oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej, o którym mowa w § 16.
2. Dla terenów zabudowy zagrodowej w terenach R, przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62 z 2004 r. poz. 627 z późn. zm.), tj. przeznaczone pod zabudowę zagrodową, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych w w/w ustawie.

§ 42.

Na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem zasad wydzielania działek dla zabudowy zagrodowej, dopuszcza się podział terenów R.

§ 43.

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

§ 44.

1. Obsługę komunikacyjną terenów R wzdłuż Trasy Poznańskiej, ustala się poprzez istniejącymi zjazdami przez własne działki oraz odpowiednio od strony dróg KUZ, KUL, KUD i niepublicznych dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną).
2. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych, dla potrzeb zabudowy zagrodowej jedynie w siedliskach rolniczych.

Rozdział 5

Teren obsługi komunikacji KS

§ 45.

1. Wyznacza się teren obsługi komunikacji –stacja paliw KS.

2. Dla terenu KS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

stacja paliw, stacja gazowa, myjnia samochodowa, stacja obsługi samochodów-obsługa podróżnych (usługi, handel, motel z gastronomią, parking itp.),

1) **przeznaczenie uzupełniające** –zabudowa gospodarcza i garaże niezbędne dla potrzeb stacji, urządzenia budowlane, dojazdy (drogi wewnętrzne), dojścia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń urządzona;

3) **zakazuje się:**
   a) lokowania funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży oraz lokowania usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 m^2,
   b) lokalizacji masztów telefonii komórkowej;
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 wykorzystanie terenu.

§ 46.

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

1) ustala się realizację zabudowy na terenie KS, w taki sposób, aby prowadzona działalność nie powodowała przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny;
2) ustala się minimalną powierzchnię działki 0,3 ha i zachowanie, co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką;
3) od strony Trasy Poznańskiej i pozostałych granic terenu KS przyjmuje się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony granicy działki, która pełni funkcję drogi wewnętrznej (jeżeli taka powstanie) oddaloną 6 m od linii rozgraniczającej tej drogi;
5) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi 1KUD;
6) ustala się sytuowanie ogrodzenia 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 max do 0.6 m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Zakazuje się grodzenia działki ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
7) dopuszcza się reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne na obiektach lub w terenie KS;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12m i dopuszcza dominantę do wysokości 20m.

§ 47.

1. Obowiązuje zakaz takich podziałów terenu, które wiązałyby się z koniecznością urządzenia dodatkowego zjazdu na drogę KGP (poza dopuszczalnym istniejącym zjazdem).
2. Dopuszcza się podział terenu KS na działki pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 46 pkt. 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, ustala się łączenie części i fragmentów działek.
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 (działki, która pełni funkcję niepublicznej drogi wewnętrznej):
   1) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;

2) ustala się niepubliczne drogi wewnętrzne, co najmniej 10m w liniach rozgraniczających;
3) nieprzelotowe drogi wewnętrzne dłuższe niż 60m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 20x20m;
4) ustala się symetryczne, narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i dróg KUD: nie mniejsze niż 5m x 5m. Narożne ścięcia linii rozgraniczających wzdłuż drogi KDG należy przyjmować zgodnie z rysunkiem planu;
5) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej.

§ 48.

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

§ 49.

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

§ 50.

1. Ustala się obsługę terenu KS zachowanymi zjazdami na drogę KDP.
2. Dopuszcza się obsługę terenu KS od strony drogi 1KUD.
3. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenie KS ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) stacja paliw – 2 miejsca postojowe na jeden dystrybutor ;
   2) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep lub punkt usługowy;
   3) motel z gastronomią – 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

Rozdział 6

Teren zieleni parkowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową ZP/M/U

§ 51.

1. Oznacza się wpisany do rejestru zabytków teren ZP/U/M (nr 1511-A) stanowiący część dawnego założenia parkowego z drzewostanem i pomnikiem przyrody- ustalenia § 11.
2. Dla terenu ZP/U/M ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe**:
      zieleń parkowa z zabudową mieszkaniową i usługową -zachowanie i ochrona zieleni parkowej;
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      przebudowa lub budowa nowych obiektów dla funkcji usług turystyki (gastronomia, hotel), usług kultury i budynek mieszkalny jednorodzinny;
   3) **zakazuje się:**
      a) lokalizacji obiektów handlowych, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, stacji paliw, itp.,
      b) lokalizacji reklam i innych znaków informacyjno plastycznych, budowy napowietrznych sieci infrastruktury technicznej i masztów telefonii komórkowej,
      c) ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń wewnątrz terenu ZP/U/M,
      d) prowadzenia prac wymagających pozwolenia na budowę i zgłoszenia bez uzgodnienia z konserwatorem zabytków;

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

§ 52.

Dla terenu ZP/U/M ustala się:
1) zachowanie terenu ZP/U/M jako jednej działki;
2) ochronę i rewaloryzację zadrzewień oraz zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej;
3) wygląd, standard techniczny i funkcjonalny zabudowy kubaturowej należy podporządkować kryterium zachowania i odtworzenia założenia parkowego oraz zharmonizowania z zabudową na terenie ZP/M w zakresie usytuowania, wielkości i formy architektonicznej budynków i ich dachów, materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych;
4) zachowanie drzewa pomnika przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 10;
5) obowiązek uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie wszelkich prac, zmian w użytkowaniu, ogrodzenia terenu;
6) sytuowanie ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczającej terenu ZP/U/M z uwzględnieniem ochrony drzew.

§ 53.

Dla terenu ZP/U/M przyjmuje się odpowiednio zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7.

§ 54.

Dla terenu ZP/U/M przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 17 z uwzględnieniem, że wszelkie inwestowanie wymaga uzgodnień z konserwatorem zabytków.

§ 55.

1. Obsługę komunikacyjną terenu ZP/U/M ustala się od strony drogi 1KUD.
2. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenie ZP/M/U w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa –2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie;
   2) usługi – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej usług z uwzględnieniem rotacji.

Rozdział 7

Teren zieleni parkowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ZP/M

§ 56.

1. Oznacza się wpisany do rejestru konserwatora zabytków teren ZP/M (nr 1511-A) stanowiący część dawnego założenia parkowego z drzewostanem- ustalenia § 11.
2. Dla terenu ZP/M ustala się:

   1) przeznaczenie podstawowe:
   zieleń parkowa i budynek mieszkalny jednorodzinny;
   2) **przeznaczenie uzupełniające**:
   garaż, urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej, mała architektura, zieleń urządzona;
   3) **zakazuje się:**
      a) lokalizacji obiektów handlowych, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, stacji paliw, itp.

b) lokalizacji reklam i innych znaków informacyjno plastycznych, budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych, masztów telefonii komórkowej;

1) zasady zagospodarowania: roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa lub zmiana użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1 i 2 przeznaczenia i w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków;
2) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1 i 2 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów i dotychczasowe wykorzystanie terenu.

§ 57.

Dla terenu ZP/M ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się objęcie wspólną strefą ochrony konserwatorskiej z obsadzeniami szpalerowymi wzdłuż drogi 1KUD i terenem ZP/U/M;
2) ustala się obowiązek uzyskania opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków dla wszelkich zmian w użytkowaniu terenu oraz planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, realizacji ogrodzeń działek oraz podziałów;
3) ustala się zachowanie terenu ZP/M jako jednej działki;
4) ustala się taki sposób inwestowania, aby na działce zachowano, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej;
5) wygląd, standard techniczny i funkcjonalny zabudowy kubaturowej należy podporządkować kryterium zachowania i odtworzenia założenia parkowego oraz zharmonizowania z zabudową na terenie ZP/M/U w zakresie usytuowania, wielkości i formy architektonicznej budynków i ich dachów, materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych;
6) ustala się sytuowanie ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KUD oraz ustala się nakaz indywidualnego projektowania ogrodzenia w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków;
7) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń działek wewnątrz terenu ZP/M.

§ 58.

Dla terenu ZP/M przyjmuje się odpowiednio zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7.

§ 59.

Dla terenu ZP/M przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 17 z uwzględnieniem, że wszelkie inwestowanie wymaga uzgodnień z konserwatorem zabytków.

§ 60.

1. Obsługę komunikacyjną terenu ZP/M ustala się od strony drogi 1KUD.
2. Ustala się lokowanie, co najmniej –2 miejsc postojowych.

Rozdział 8

Tereny zieleni parkowej 1ZP i 2ZP

§ 61.

1. Oznacza się wpisane do rejestru konserwatora zabytków dwa tereny ZP (nr 1511-A) stanowiące część dawnego założenia parkowego z drzewostanem i stawami - ustalenia § 11.
2. Dla terenów 1ZP i 2ZP ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
   a) zieleń parkowa - zachowanie i ochrona,
   b) na terenie 2 ZP zachowanie stawów w granicach wskazanych linią przerywaną na rysunku planu (orientacyjne granice brzegu stawu);

2) **przeznaczenie uzupełniające:**
urządzenia budowlane, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, dojścia i dojazdy, terenowe boiska sportowe, mostki, obiekty małej architektury i zabudowy ogrodowej (altanki, pawilony) dla potrzeb terenu ZP/M i ZP/M/U;
3) **przeznaczenie dopuszczalne:**
na terenie 1ZP budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący;
4) **zakazuje się:**
   a) budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych, masztów telefonii komórkowej i wolno stojących nośników reklam,
   b) zasypywania, zanieczyszczania stawów i odprowadzania do nich wód opadowych i ścieków (nieoczyszczonych i oczyszczonych).

§ 62.

Dla terenów ZP ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się zachowanie terenów ZP jako odrębnych działek;
2) ustala się taki sposób inwestowania, aby na terenach ZP zachowano co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej;
3) ustala się ochronę, zachowanie i rewaloryzacje parku, poprzez zgodne z zasadami konserwatorskimi zagospodarowanie całego zespołu:
   a) usunięcie zabudowy gospodarczej i innych obiektów nie podlegających ochronie,
   b) odtworzenie sieci dróg, szpalerów drzew, osi widokowych i kompozycyjnych oraz układu stawów,
   c) zachowanie ciągłości historycznej lokalizacji i gabarytów budynku-sytuując budynek na terenie 1ZP w miejscu pierwotnego dworku na osi drogi wjazdowej. Zabudowa w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków;
4) na terenie 2ZP ustala się maksymalną wysokość zabudowy ogrodowej do 1 kondygnacji;
5) ustala się sytuowanie ogrodzenia wzdłuż granicy terenu objętego ochroną oraz ustala nakaz indywidualnego projektowania ogrodzenia w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
6) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń działek wewnątrz terenu.

§ 63.

Przyjmuje się dla terenów ZP zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7.

§ 64.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 17 z uwzględnieniem, że wszelkie inwestowanie wymaga uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 65.

1. Obsługę komunikacyjną terenów ZP ustala się od strony drogi 1KUD lub poprzez własną działkę, a terenu 1ZP również zachowanym zjazdem na drogę KGP.
2. Dopuszcza się miejsca postojowe na terenie 1ZP wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 9

Tereny komunikacji KGP, KUZ, KUL i KUD

§ 66.

1. Wyznacza się podstawowy układ komunikacji oznaczony symbolami, które określają funkcje danego ciągu komunikacyjnego:

1) KGP-fragment drogi głównej ruchu przyspieszonego Trasa Poznańska, z pasem terenu pod modernizacje drogi krajowej,
2) KUZ-drogi zbiorcze;
3) KUL-droga lokalna;
4) KUD –drogi dojazdowe.

2. Ustala się bezkolizyjny przebieg drogi KGP w stosunku do terenów otaczających do realizacji przez inwestora drogi, przez co należy rozumieć:
   1) zachowanie bezkolizyjności ruchu;
   2) realizację ekranów akustycznych w celu ograniczenia uciążliwości dla sąsiednich obszarów zabudowy mieszkaniowej.
3. Poza fragmentem drogi KGP, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się na rysunku planu południową i północną linię rozgraniczającą drogi KGP.
4. Docelowo obsługę komunikacyjną terenów MU i R wzdłuż Trasy Poznańskiej, ustala się od strony rezerwy terenu pod modernizację drogi krajowej poprzez własne działki. Do czasu realizacji tej jezdni zachowuje się dotychczasowe (uzgodnione z zarządcą drogi) zjazdy na Trasę.
5. Dla wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi dróg ustala się:
   1) zachowanie dróg istniejących oraz ich modernizację i przebudowę;
   2) lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nasadzenia zieleni, rowów odwadniających, chodników i ścieżki rowerowej, elementów małej architektury (przystanki autobusowe, telefony itp.);
   3) zakaz lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej z wyjątkiem obiektów niezbędnych podczas budowy drogi i infrastruktury technicznej.
6. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych KUZ:
   1) 1KUZ- o szerokości w liniach rozgraniczających 12m w obszarze planu;
   2) 2KUZ- o szerokości w liniach rozgraniczających 20m w obszarze planu.
7. Ustala się dla dróg KUZ:
   1) zjazdy i włączenia dróg wewnętrznych w uzgodnieniu z zarządca drogi;
   2) minimalną szerokość jezdni dróg KUZ na 5m.
8. Wyznacza się teren drogi KUL-drogi lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 10m w obszarze planu.
9. Ustala się dla drogi KUL obsługę terenów przyległych w sposób bezpośredni, z zatokami postojowymi oraz minimalną szerokość jezdni na 5m.
10. Wyznacza się teren drogi 1KUD (po południowej stronie Trasy Poznańskiej) drogi dojazdowej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających, w obszarze planu 10m-15m. Część drogi w terenie wpisanym do rejestru zabytków ustalenia § 11. Ochrona drzewostanu.
11. Wyznacza się teren drogi 2KUD (po południowej stronie Trasy Poznańskiej) drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10m w obszarze planu.
12. Wyznacza się teren drogi 3KUD (po południowej stronie Trasy Poznańskiej)- drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10m w obszarze planu.
13. Ustala się dla drogi 3KUD obsługę terenów przyległych w sposób bezpośredni, z zatokami postojowymi oraz minimalną szerokość jezdni na 5m.
14. Wyznacza się teren drogi 1KUD(po północnej stronie Trasy Poznańskiej)- drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 3m w obszarze planu.
15. Ustala się dla dróg 1KUD (drogi po południowej i północnej stronie Trasy Poznańskiej), 2KUD(drogi po południowej i północnej stronie Trasy Poznańskiej) obsługę terenów przyległych w sposób bezpośredni, z zatokami postojowymi oraz minimalną szerokość jezdni na 5m.

16. Wyznacza się teren drogi 2KUD (po północnej stronie Trasy Poznańskiej)- drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 8m w obszarze planu. Dla drogi 2KUD przyjmuje się szerokość drogi zgodnie z § 6 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ustala się dla drogi 2KUD obsługę terenów przyległych w sposób bezpośredni, z zatokami postojowymi oraz minimalną szerokość jezdni na 5m.

DZIAŁ IV

Ustalenia przejściowe i końcowe

Rozdział 1

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 67.

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

Rozdział 2

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 68.

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

§ 69.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Błonie.

§ 70.

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

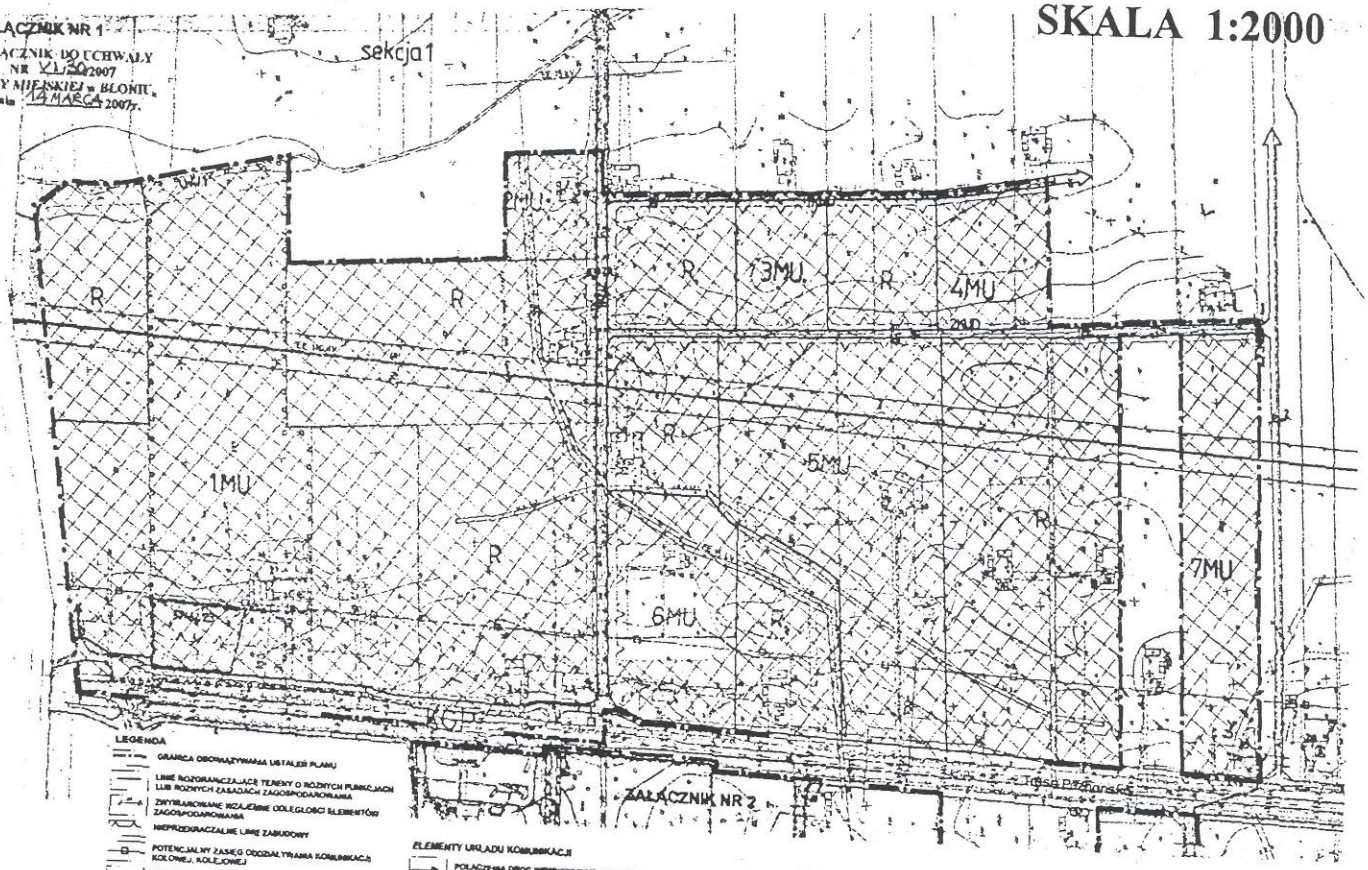
Przewodniczący Rady
/-/ Piotr Jakub Pniewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BŁONIE, DLA CZĘŚCI WSI BIENIEWO PARCELA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 1
ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY
NR XL/30/2007
RADY MIEJSKIEJ w BŁONIU
z dnia 14 MARCA 2007r.



LEGENDA

- GRANICA OBOWIĄZYWANIA USTALEŃ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH PUBLICZNYCH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- POTENCJALNY ZASIĘG ODDZIAŁYWANIA KOMUNIKACJI KOLOWEJ, KOLEJOWEJ
- KORYTARZ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DG O 200 ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
- KORYTARZ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
- KORYTARZ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 kV
- TERENY ZMELIOROWANE
- GRANICA TERENU WPISANEGO DO REJESTRU KONSERWATORA
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- KAPLICZKA
- POMNIK PRZYRODY ZE STREFĄ
- DRZEWA WSKAZANE DO ZACHOWANIA
- MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- MJ TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UP TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
- R TEREN ROLNICZY
- KS TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- ZP/MU TEREN ZIELENI PARKOWEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ I USŁUGOWĄ
- ZP/MJ TEREN ZIELENI PARKOWEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
- ZP TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- KDGP TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO (DROGA KRAJOWA)
- KDZ TERENY DRÓG ZBIORCZYCH (DROGI POWIATOWE)
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ (DROGA GMINNA)
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH (DROGI GMINNE)

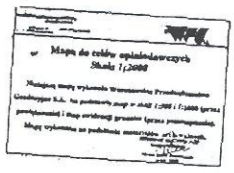
ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACJI

- POŁĄCZENIA DRÓG WEWNĘTRZNYCH Z DROGAMI PUBLICZNYMI

INFORMACJE

- GRANICE WSI
- GRANICE DZIAŁEK
- 46/2 NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI
- UPRAWY ROLNE
- SADY
- ŁĄKI
- ROWY
- ROWY MELIORACJI SZCZEGÓŁOWEJ
- STAWY
- SKARPY
- BUDYNKI MIESZKALNE
- BUDYNKI GOSPODARCZE, GARAŻE
- BUDYNKI INNE (MAGAZYNOWE, PRODUKCYJNE)
- BUDYNKI HANDLU
- STUDNIE
- SZAMBA
- WODOCIĄGI
- GAZOCIĄG ŚREDNIEGO I NISKIEGO CIŚNIENIA
- LINIE ZE NAPIĘĆ
- ST STACJE ELEKTROENERGETYCZNE 15/0,4 kV

SCHEMAT ZAŁĄCZNIKÓW



PRZEWODNICZĄCY RADY
Piotr Jakub Pniewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BŁONIE, DLA CZĘŚCI WSI BIENIEWO PARCELA

RYSUNEK PLANU SKALA 1:2000

PRZEWODNICZĄCY RADY

Piotr Jakub Pniewski