Uchwała Nr VI/32/07
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 14 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś

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.), na podstawie 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 2002r. 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 VI/31/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r. zmieniającej Uchwałę 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 dla części wsi Błonie Wieś w gminie 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 Błonie Wieś, zwany dalej w treści niniejszej uchwały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w skrócie planem, dla terenów we wsi Błonie Wieś, położonych po północnej i południowej stronie Trasy Poznańskiej (z wyłączeniem korytarza Trasy Poznańskiej o szerokości 50m w jej liniach rozgraniczających tj. po 25m od osi Trasy Poznańskiej na północ i południe), 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 zasięg oddziaływania komunikacji;
   5) funkcje terenu przy użyciu oznaczeń literowych lub literowych i cyfrowych;
   6) korytarze napowietrznych linii elektroenergetycznych 220kV, 110kV i 15kV;
   7) oznaczenia terenów podlegających ochronie (strefy ochrony konserwatorskiej – stanowiska archeologiczne, tereny zmeliorowane).
3. 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 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 i cyframi lub 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) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – 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 sieci 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 zaspokojenie 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 niepublicznej 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) **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;
22) **korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej**– należy przez to rozumieć teren znajdujący się w zasięgu oddziaływania linii energetycznej;
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) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-oznaczone na rysunku planu symbolem UM;
   3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem M;
   4) tereny rolnicze- oznaczone na rysunku planu symbolami R i R1;
   5) teren rzeki Rokitnicy - oznaczony na rysunku planu symbolem W;
   6) tereny komunikacji– oznaczone na rysunku planu symbolem K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
      a) KUZ - drogi zbiorcze,
      b) KUL - droga lokalna,
      c) 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 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. W obszarze planu ustala się zachowanie układu hydrograficznego, poprzez zachowanie koryta rzeki Rokitnicy, utrzymanie naturalnego charakteru jej brzegów, dopuszczając ingerencję w koryto i brzegi wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi.
3. 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, zgodnie z przepisami, w odrębnym postępowaniu.
4. Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo zorganizowanym systemem odprowadzania ścieków wytwarzanych przez użytkowników.
5. Dopuszcza się odprowadzania ścieków deszczowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych.
6. Ustala się zachowanie porządku i czystości, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego.
7. 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.
8. 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.
9. Ustala się odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej na własnych działkach i do rowu oraz docelowo odwodnienie terenów komunikacji do kanalizacji deszczowej.
10. Ustala się odsunięcie nowej zabudowy mieszkaniowej od drogi KGP, co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych (nadmierny hałas, wibracje i zanieczyszczenie powietrza).
11. 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 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.

Obszar planu zmeliorowany. Ustala się:

1) inwestowanie winno być poprzedzone przebudową lub likwidacją sieci drenarskich, w uzgodnieniu właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych, zarządzającym siecią;

2) dopuszcza się, w uzgodnieniu z zarządzającym siecią, przykrycie rowów i zmianę ich przebiegu (przesunięcie) na granice działek lub do linii rozgraniczających dróg;
3) w uzgodnieniu z zarządzającym siecią dopuszcza się przystosowanie rowów do pełnienia funkcji odbiornika wód opadowych z zakazem zanieczyszczania, zasypywania i odprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz samowolnych przeróbek tych 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;
7) na terenach R1 i na terenach R poza zabudową zagrodową ustala się zachowanie drenażu rolniczego dla odwodnienia terenów rolniczych.

§ 10.

1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnych; AZP 57-62/5, AZP 57-62/18, AZP-57-62/22, AZP-57-62/46), w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i numerami AZP 57-62/5, 57-62/18, 57-62/22, 57-62/46.
2. Na obszarze w/w stref 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

§ 11.

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 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. obowiązują odpowiednie odległości podstawowe.

§ 12.

1. Na terenie przylegającym do napowietrznej linii 220 kV, dla zachowania bezpieczeństwa i prawidłowej pracy linii, ustala się strefę, po 34 m 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. 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 19 m 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.
3. Zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (po 5 m 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 elektroenergetyczne 15 kV.

§ 13.

1. Określa się zasięg potencjalnego oddziaływania Trasy Poznańskiej (droga KGP poza obszarem planu), mierzony od skrajnej, zewnętrznej krawędzi jezdni, na 100m, 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 lokowania funkcji mieszkaniowej 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

§ 14.

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 (poza obszarem planu) do oczyszczalni ścieków w Błoniu, i z odprowadzeniem po oczyszczeniu do rzeki Rokitnicy
   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 ścieków deszczowych na własnych działkach w celu wykorzystania jej do podlewania,
   b) ścieki deszczowe. z utwardzonych powierzchni 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 wody do odparowania,
   d) odwodnienie dróg rowami odwadniającymi przydrożnymi, ze zrzutem do odbiornika (rowy melioracyjne lub inne sztuczne zbiorniki wodne), po uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych,
   e) odprowadzenie ścieków deszczowych z terenu dróg 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 3m położoną przy drodze (w liniach rozgraniczających drogi) 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 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: dla zabudowy mieszkaniowej w linii ogrodzeń, a dla pozostałych typów zabudowy w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci;

1) obsługa telekomunikacyjna obiektów z istniejących sieci i urządzeń zasilanych z okolicznych centrali automatycznych, według przyjętych standardów lub z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci. Dopuszcza się zasilanie przez alternatywnych operatorów. W pobliżu kabla doziemnego C T i R 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 i przełożenie jest możliwa w uzgodnieniu z operatorem sieci.

DZIAŁ III

Ustalenia dla poszczególnych terenów

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU

§ 15.

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, apteki, handel detaliczny, pracownie projektowe, usługi bytowe, gastronomia –restauracje itp., a także: hotele, składy, magazyny, handel hurtowy, rzemiosło usługowe, warsztaty drobnej wytwórczości, obsługa komunikacji itp.;
   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 niezbędne dla potrzeb usług, urządzenia budowlane, dojazdy (niepubliczne 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, budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej;
   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) napowietrzne linie elektroenergetyczne 220kV, 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;
   4) zasady zagospodarowania: zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa lub zmiana użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 i 3 przeznaczenia;
   5) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1, 2 i 3 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów i dotychczasowe wykorzystanie terenu.

§ 16.

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 nowo 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 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 tych dróg,
   d) nieprzekraczalną linię zabudowy 20m od brzegu rzeki Rokitnicy i 5m od brzegów rowów otwartych,
   e) zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy terenu R1 i wschodniej granicy działki nr ew.123,
   f) 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,
   g) 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,
   h) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym,

i) 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, 3m od brzegu rzeki Rokitnicy lub 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 elementów słupków i cokołów;
2) dopuszcza się reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne;
3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12m; zabudowy usługowej do 15m, garaży i budynków gospodarczych do 4,5m, a budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej 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.

§ 17.

1. Ustala się podział terenów MU na działki pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 16 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) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
   2) ustala się niepubliczne drogi wewnętrzne, o szerokości, co najmniej 8m w liniach rozgraniczających;
   3) nieprzelotowe niepubliczne drogi wewnętrzne dłuższe niż 60m należy zakończyć placykiem do zawracania, o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5m;
   4) dopuszcza się dostęp do dróg poprzez sięgacz;
   5) ustala się symetryczne, narożne ścięcia linii rozgraniczających niepublicznych dróg wewnętrznych, dróg KUL i KUD nie mniejsze niż 5m x 5m;
   6) połączenia niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami KUL i KUD winny być projektowane w formie skrzyżowania pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
   7) 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;
   8) 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.

§ 18.

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

§ 19.

1. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
   1) zmeliorowanych, o których mowa w § 9;
   2) stanowiska archeologicznego (AZP-57-62/22),o którym mowa w § 10;

   oraz terenów położonych w zasięgu:
   3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 12 ust;
   4) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 13.
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.

§ 20.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14.

§ 21.

1. Ustala się obsługę terenów MU od strony pasa terenu przewidzianego pod modernizację drogi krajowej, wytyczonego wzdłuż Trasy Poznańskiej (droga KDP poza obszarem planu). Do czasu realizacji docelowej obsługi zachowuje się dotychczasowy (uzgodniony z zarządcą drogi) wjazd na Trasę Poznańską).
2. Ustala się obsługę terenów MU odpowiednio od strony dróg KUL, KUD i niepublicznych dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną).
3. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenach MU w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny;
   2) obiekty biurowo – administracyjne – 5 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej,
   3) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną – 5 miejsc postojowych dla samochodów 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, hotel z gastronomią – 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
   7) gastronomia –35 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych z uwzględnieniem rotacji.

Rozdział 2

Tereny usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – UM

§ 22.

1. Wyznacza się tereny usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej UM.
2. Dla terenów UM ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
   zabudowa usługowa- w zakresie przetwórstwa, budownictwa, handlu detalicznego do 300m^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:**
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, budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej;

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
   a) zachowane siedliska rolnicze- zabudowa zagrodowa (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej),
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej,
   c) napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV i 15kV;

4) zakazuje się:
   a) lokalizacji w terenach UM usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 m^2,
   b) lokalizacji na terenach UM nowych budynków mieszkalnych bez usług,
   c) adaptowania budynków gospodarczych, garaży i budynków usługowych na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek z funkcją mieszkalną,
   d) lokowania masztów telefonii komórkowej;

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.

§ 23.

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

1) ustala się:
   a) minimalne powierzchnie działek dla nowej zabudowy-0,3ha i zachowanie, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką lub jako powierzchnie zbiorników retencyjno-odparowywalnych,
   b) dopuszczenie obniżenia powierzchni, o której mowa w pkt. 1 lit. a, o 5%
   c) dopuszczenie obniżenia minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi publiczne;
   d) zachowanie z prawem zabudowy działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych oraz działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie;

2) w terenach UM ustala się, na działce budowlanej, tylko jeden budynek mieszkalny wolno stojący albo jeden lokal mieszkalny wbudowany towarzyszący zabudowie usług;

3) 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 1KUL(poza obszarem planu) i 1KUD 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 tych dróg,
d) nieprzekraczalną linię zabudowy 5m od brzegów rowów otwartych,
e) zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy terenu R1,
f) 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,
g) 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,
h) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym,
i) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy;

4) ustala się sytuowanie ogrodzenia w odległości 1,5m od brzegu rowów lub wzdłuż linii rozgraniczającej dróg, dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się ogrodzenie terenu ogrodzeniem, o maksymalnej wysokości 1,8m od poziomu terenu UM, 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 z wyjątkiem elementów słupków i cokołów;
5) dopuszcza się reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne na terenie UM;
6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12m, garaży i budynków gospodarczych dla obsługi zabudowy mieszkaniowej do 4,5m, a budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 6m;
7) dopuszcza się wysokość zabudowy usług, przetwórstwa do 20m, a masztów oświetleniowych do 25m z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z położenia w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
8) ustala się dachy spadziste 20-45° o równych połaciach, dopuszczając dachy płaskie dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych;
5) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Ustala się zakaz stosowania siddingu;
6) postuluje się zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji wspólnej (zharmonizowanych: wysokości, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury) dla zespołów zabudowy stanowiących jedną inwestycję na jednej działce budowlanej.

§ 24.

1. Ustala się podział terenów UM na działki pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 23 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 niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
   2) ustala się niepubliczne drogi wewnętrzne, o szerokości, co najmniej 8m w liniach rozgraniczających;
   3) nieprzelotowe niepubliczne drogi wewnętrzne dłuższe niż 60m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 20x20m;
   4) dopuszcza się dostęp do dróg poprzez sięgacz;
   5) ustala się symetryczne, narożne ścięcia linii rozgraniczających niepublicznych dróg wewnętrznych, dróg KUL i KUD nie mniejsze niż 5m x 5m;
   6) połączenia dróg wewnętrznych z drogami KUL i KUD winny być projektowane w formie skrzyżowania pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
   7) 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;
   8) 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.

§ 25.

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

§ 26.

1. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
   1) zmeliorowanych, o których mowa w § 9;
   2) stanowiska archeologicznego(AZP-57-62/5),o którym mowa w § 10

   oraz terenów położonych w zasięgu:
   3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 12 ust.1 i 3;
   4) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 13.
2. Dla terenów zabudowy UM 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,

§ 27.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14.

§ 28.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów UM od strony pasa terenu przewidzianego pod modernizację drogi krajowej, wytyczonego wzdłuż Trasy Poznańskiej (droga KGP poza obszarem planu). Do czasu realizacji docelowej obsługi zachowuje się dotychczasowy (uzgodniony z zarządcą drogi) wjazd na Trasę Poznańską).
2. Ustala się obsługę terenów UM odpowiednio od strony drogi 1KUD i dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną).
3. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenach UM w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:

1) zabudowa mieszkaniowa 2 miejsca postojowe na jeden budynek 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) hotel, motel z gastronomią – 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

Rozdział 3

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M

§ 29.

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, niepubliczne drogi wewnętrzne, dojścia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia niezbędne dla ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, zieleń urządzona;
   3) **przeznaczenie dopuszczalne:**
      wbudowane usługi towarzyszące do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
   4) **zakazuje się:**
      a) adaptacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych 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: zachowanie, 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.

§ 30.

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 minimalną powierzchnię działki - 0,1ha i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką z dopuszczalnym obniżeniem tej 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 i 2, może powstać tylko jeden budynek mieszkalny wolno stojący, jednego segment bliźniaka. Realizacja drugiego budynku mieszkalnego winna być poprzedzona podziałem działki, pod warunkiem wydzielenia działek o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone w pkt. 1 i 2;
2) minimalną szerokość nowo wydzielanej działki ustala się na 20m;
3) ustala się:
   a) nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi 1KUZ dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony granicy działki, która pełni funkcję niepublicznej drogi wewnętrznej (jeżeli taka powstanie) oddaloną 6 m od linii rozgraniczającej tej 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;

1) 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 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;
2) dopuszcza się reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne na terenie M;
3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12m, 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;
4) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Ustala się zakaz stosowania siddingu.

§ 31.

1. Ustala się podział terenów M na działki pod warunkiem wydzielania działek, o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 30 pkt. 1 i 2, a także 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 niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
   2) ustala się niepubliczne drogi wewnętrzne, co najmniej 8m w liniach rozgraniczających;
   3) nieprzelotowe niepubliczne 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 niepublicznych dróg wewnętrznych nie mniejsze niż 5m x 5m oraz niesymetryczne narożne ścięcia linii

rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi 1KUZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi wewnętrznej;

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.

§ 32.

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

§ 33.

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) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 12 ust. 3;
   2) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 13.
2. 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,

§ 34.

Przyjmuje się odpowiednio, zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14.

§ 35.

1. Ustala się obsługę terenu M od strony drogi 1KUZ.
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 budynek mieszkalny;
   2) usługi wbudowane w tym sklep– 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep.

Rozdział 4

Tereny rolnicze R

§ 36.

1. Wyznacza się tereny 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) na terenach R oraz uprawy rolnicze na terenie R1;
   2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
      a) urządzenia budowlane, dojazdy, dojścia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych,

b) niepubliczne drogi wewnętrzne,
c) napowietrzne linie elektroenergetyczne 220kV, 110kV i 15kV;

3) **zakazuje się:**
a) lokalizacji zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą,
b) lokalizacji masztów telefonii komórkowej,
c) adaptacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;

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.

§ 37.

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 0,3ha;
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 oraz lokowanie zabudowy gospodarczej odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej;
6) z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji, ustala się:
a) zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od strony Trasy Poznańskiej (droga KGP poza obszarem planu) dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
b) zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg KUZ, KUL i KUD, dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki,
c) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony niepublicznych dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną), oddalone 6m od ich linii rozgraniczającej,
d) nieprzekraczalna linia zabudowy 20m od brzegu rzeki Rokitnicy zgodnie z rysunkiem planu;
e) nieprzekraczalne linie zabudowy 5m od brzegów rowów otwartych;
f) nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów R1 i granic działki nr ew. 125 i 126, zgodnie z rysunkiem planu;
7) ustala się sytuowanie ogrodzenia w odległości 1,5m od brzegu rowów, 3m od brzegu rzeki Rokitnicy, a także 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;
8) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne dopuszcza się na terenie zabudowy zagrodowej od strony dróg;

9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12m, zabudowy gospodarczej i garaży związanych z funkcją mieszkaniową do 4,5m, a budynków gospodarczych związanych z produkcją rolniczą do 12m;
10) ustala się dachy spadziste 25-45° z symetrycznymi połaciami dla zabudowy mieszkaniowej oraz dopuszcza dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garaży;
11) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Ustala się zakaz stosowania siddingu.

§ 38.

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

§ 39.

1. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla wyodrębnionych na rysunku planu, następujących terenów:
   1) zmeliorowanych, o których mowa w § 9;
   2) stanowisk archeologicznych (AZP-57-62/18, 57-62/22, 57-62/46), o których mowa w § 10;

   oraz terenów położonych w zasięgu:
   1) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 1 ust. 1, 2 i 3;
   2) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 13.
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.

§ 40.

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

§ 41.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14.

§ 42.

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

Rozdział 5

Tereny rolnicze R1

§ 43.

1. Wyznacza się tereny upraw rolnych R1.
2. Na terenach R1 ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe** – tereny rolnicze;
   2) **przeznaczenie dopuszczalne –** sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych, niepubliczne drogi wewnętrzne z ustalonymi

połączeniami z drogami publicznymi, napowietrzne linie elektroenergetyczne 220kV, 110kV i 15kV;

3) **zakazuje się:**
   a) budowy siedlisk rolniczych na terenach R1,
   b) lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

§ 44.

Dla terenów R1 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 zakaz sytuowania reklam;
4) dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczającej dróg i granic terenów R1. Ustala się ogrodzenie terenu ogrodzeniem ażurowym bez cokołu o max wysokości 2,2m od poziomu terenu. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych z wyjątkiem elementów słupków i cokołów;

§ 45.

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

§ 46.

Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:

1) zmeliorowanych, o których mowa w § 9;
2) stanowisk archeologicznych (AZP-57-62/18, 57-62/22), o których mowa w § 10;

oraz terenów położonych w zasięgu:

3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 12;

§ 47.

Na zasadach określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się podział terenów R1.

§ 48.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14.

§ 49.

1. Obsługę komunikacyjną terenów R1 ustala się poprzez istniejące zjazdy przez własne działki i odpowiednio od strony dróg KUZ i dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną).
2. Zakazuje się realizacji miejsc postojowych na terenach R1.

Rozdział 6

Teren rzeki Rokitnicy W

§ 50.

1. Dla terenu W –rzeki Rokitnicy ustala się zachowanie i ochronę: naturalnego koryta rzeki, oraz utrzymanie naturalnego charakteru jej brzegów dopuszczając ingerencję w koryto i brzegi wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi.
2. W granicach działki oznaczonej na rysunku planu symbolem W ustala się zakaz zabudowy nie związanej z funkcją terenu.
3. Ustala się zakaz grodzenia w poprzek nurtu rzeki i wzdłuż południowego brzegu rzeki.

4. Na terenie W ustala się zakaz lokowania reklam i innych znaków informacyjno plastycznych.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną rzeki od strony nieutwardzonej drogi eksploatacyjnej utworzonej wzdłuż rzeki na terenach R (pomiędzy granicą terenu W, a dopuszczalną linią ogrodzeń) lub od drogi KUL poza obszarem planu.

Rozdział 7

Tereny komunikacji KUZ, KUL i KUD

§ 51.

1. Wyznacza się podstawowy układ komunikacji oznaczony symbolami, które określają funkcje danego ciągu komunikacyjnego:
   1) KUZ-drogi zbiorcze;
   2) KUL-droga lokalne;
   3) KUD-drogi dojazdowe.
2. Ustala na rysunku planu południową i północną linię rozgraniczającą drogi KGP (poza obszarem planu).
3. Docelowo obsługę komunikacyjną terenów MU, UM 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 Poznańską.
4. 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, lokowanie rowów odwadniających, chodników i ścieżki rowerowej, a także elementów małej architektury (przystanki autobusowe, telefony itp.);
   3) zakaz lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej z wyjątkiem obiektów niezbędnych podczas budowy drogi i infrastruktury technicznej.
5. Dla dróg zbiorczych KUZ, ustala się:
   3) drogę 1KUZ o szerokości w obszarze planu - 10m w liniach rozgraniczających;
   4) drogę 2KUZ o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających w obszarze planu, zgodnie z rysunkiem planu;
   5) dopuszczenie zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
   6) minimalną szerokość jezdni dróg KUZ na 5m.
6. Dla drogi lokalnej KUL, ustala się:
   1) drogę 1KUL o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających w obszarze planu, zgodnie z rysunkiem planu, z obsługą terenów przyległych w sposób bezpośredni, z zatokami postojowymi;
   2) minimalną szerokość jezdni na 5m;
   3) na części drogi 1 KUL, zachowanie warunków zapisanych w § 10, dla strefy ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne 57-62/22.
7. Wyznacza się teren drogi 1KUD - drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających, w obszarze planu 10m, z obsługą terenów przyległych w sposób bezpośredni, z zatokami postojowymi. Dla drogi 1KUD ustala się minimalną szerokość jezdni na 5m.
8. Wyznacza się teren drogi 2KUD - drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10m w obszarze planu, z obsługą terenów przyległych w sposób bezpośredni, z zatokami postojowymi. Dla drogi 2KUD ustala się minimalną szerokość jezdni na 5m.

DZIAŁ IV

Ustalenia przejściowe i końcowe

Rozdział 1

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 52.

Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy na poziomie: 10% dla terenów MU, UM i M oraz 0% dla terenów W, R, R1 i terenów komunikacji.

Rozdział 2

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 53.

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

§ 54.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Błonie.

§ 55.

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 BŁONIE WIEŚ

RYSUNEK PLANU **SKALA 1:2000**

PRZEWODNICZĄCY RADY
Piotr Jakub Pniewski

U Z A S A D N I E N I E

Na podstawie art.20 ust.1 oraz w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Błoniu uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego .
W obszarze planu dla części wsi Błonie Wieś w/w teren ma ustalone odpowiednio przeznaczenie :
a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług
b)pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
d)tereny rolnicze
d)teren układu komunikacji

W stosunku do terenów objętych planem , ustalenia planu umożliwiają właścicielom (potencjalnym inwestorom) realizację zamierzeń inwestycyjnych w zakresie zabudowy (mieszkaniowej ,usługowej, produkcyjnej) i podziałów nieruchomości przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Piotr Jakub Pniewski