projekt

Uchwała Nr .....
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia .....

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

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.[1)]), 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.[2)]) w wykonaniu uchwał Rady Miejskiej w Błoniu:
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 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 Marysinek zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem", dla terenów położonych po południowej stronie drogi krajowej nr 2 -Trasy Poznańskiej z korytarzem Trasy Poznańskiej w jej liniach rozgraniczających, obejmującego obszar w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz funkcji produkcji rolniczej z zachowaniem ładu przestrzennego i w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań.

3. Plan jest określony jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 z 2008 Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675.

[2)] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2008 Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz.804, Nr 130, poz. 871, Nr 155, poz. 1043.

§ 2.

Granice planu, o których mowa w § 1 ust. 1 są oznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu jako załącznik Nr 1 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) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   5) funkcje terenu oznaczone literami lub literami i cyframi.

3. Wskazuje się tereny wymagające szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
   1) teren w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej;
   2) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej;
   3) strefa bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia;
   4) oznaczenia terenów zmeliorowanych z rowem melioracji szczegółowej.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

5. Oznacza się na rysunku planu linie podziału wewnętrznego - granice planowanych działek budowlanych i granice działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, dopuszczając inny podział nieruchomości z zachowaniem odpowiednich ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

§ 4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę;
   2) **budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć budynek z jednym lub dwoma lokalami mieszkalnymi w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;
   3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
   4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

5) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć jedną lub zespół działek ewidencyjnych, na których będzie się realizowało inwestycje objętą jednym (ewentualnie etapowym) pozwoleniem na budowę;
6) **ekologicznych paliwach** – należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie. Czyli należą do odnawialnych źródeł energii;
7) **kiosku** – należy przez to rozumieć wolno stojący obiekt o funkcji handlowej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej nie większej niż 12 m^2;
8) **kogeneracji** – należy przez to rozumieć pojęcie określające równoczesne wytwarzanie energii elektrycznej i ciepła lub mechanicznej w trakcie tego samego procesu technologicznego zgodne z definicją określoną w ustawie Prawo energetyczne;
9) **pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wraz ze strefą techniczną i ochronną, w którym obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zagospodarowania terenu w tym zadrzewień;
10) **linii rozgraniczającej**- należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
11) **nieprzekraczalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu lub najwyżej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyżej położonej górnej powierzchni innego przekrycia, z wyłączeniem kominów, anten i innych urządzeń technicznych;
12) **nieuciążliwych usługach** - należy przez to rozumieć usługi, których strefa uciążliwości mieści się w granicach działki, do której prowadzący usługi posiada tytuł prawny, które spełniają wymagania sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu, nie wykazują uciążliwości dla środowiska, nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynieryjnych oraz przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska;
13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną lub ustaloną dla terenu minimalną granicę sytuowania budynków i innych obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg i rowów z pominięciem: obiektów małej architektury, parterowych portierni, elementów ogrodzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną obowiązującą linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1m: elementy nadwieszeń (takie jak: balkony, loggie, wykusze, daszki); elementy wejść do budynku (takie jak: schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych) oraz werandy, ganki;
14) **niepublicznych drogach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach

odrębnych, pełni funkcję niepublicznej drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp z działek budowlanych do drogi publicznej, przeznaczoną na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną i zieleń;

15) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach obowiązywania ustaleń planu oznaczonych na rysunku planu;
16) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
17) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona- wyrażoną jako procentowy udział w powierzchni terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej;
18) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych**-należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
19) **powierzchni zabudowy"** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu wszystkich budynków na działce budowlanej w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru lub obrysu ścian fundamentowych w przypadku gdy jest on większy; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), ganki, werandy; do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów na gruncie, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu, studzienek lub okienek piwnicznych, daszków, okapów dachowych, nadwieszonych części budynków, wyrażoną w procentach w odniesieniu do powierzchni tej działki; wskaźnik nie dotyczy innych powierzchni utwardzonych;
20) **przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z** aktami wykonawczymi poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
21) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć, że określona funkcja nie przekracza 40% powierzchni działki budowlanej albo inwestycyjnej lub nie przekracza 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
22) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć, że określona funkcja zajmuje, co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej albo inwestycyjnej lub, co najmniej 60% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
23) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określony dla danego terenu podstawowy sposób jego użytkowania, określający m. in. ustalone planem podstawowe przeznaczenie tego terenu;
24) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć wszystkie funkcje nie wykluczające się wzajemnie z funkcjami wynikającymi wprost z przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
25) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

26) **sięgaczu**- należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi;
27) **strefie bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia** – należy przez to rozumieć gazociąg wraz ze strefą, w której obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych: w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r (Dz. U. Nr 97) dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001r. (jako strefy kontrolowane) oraz w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. (Dz. U Nr 139) dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001r. (jako odległości podstawowe);
28) **terenie**-należy przez to rozumieć część obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną literami i cyframi –numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko literami;
29) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Błoniu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
30) **uciążliwości**- należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i inne;
31) **usługach towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu** – 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, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, aptekę, gastronomię, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;
32) **urządzeniach infrastruktury technicznej** –należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

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

§ 5.

1. Ustala się:
   1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) linie rozgraniczające drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi;
   3) warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska i przyrody;
   4) 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;

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

2. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru objętego planem.

DZIAŁ II

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 6.

1. W planie wyznacza się:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **M**;
   2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**;
   3) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **UM**;
   4) teren rolniczy - oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
   5) tereny komunikacji –oznaczone na rysunku planu symbolem K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
      a) **KGP** – publiczna droga główna ruchu przyspieszonego,
      b) **KUL** - publiczna droga lokalna,
      c) **KUD** – publiczna droga dojazdowa.

2. 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, lokalizowania ich w taki sposób, aby ich oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny.

3. Wyznacza się przeznaczone na cele publiczne tereny dróg: KGP, KUL i KUD (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej i ścieżki rowerowe).

Rozdział 2

Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska i przyrody

§ 7.

1. Ustala się docelowe objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i realizowanych w obszarze planu, a także docelowe odwodnienie do kanalizacji deszczowej (po uprzednim podczyszczeniu w przypadku takiej konieczności) pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów MU i UM oraz terenów komunikacji.

2. Dopuszcza się, że odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M odbywać się będzie na własnych działkach do gruntu lub rowu.

3. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych, paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy.

4. Ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 17.

5. W obszarze planu ustala się zachowanie układu hydrograficznego rowu melioracji szczegółowej, poprzez zachowanie jego koryta.

6. Ustala się warunki ochrony i utrzymanie: 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.

7. Ustala się gospodarkę odpadami, utrzymanie porządku i czystości na działkach budowlanych zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska; ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady stałe w granicach działki budowlanej; obwiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminie; wprowadza się nakaz selektywnej zbiórki odpadów.

8. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowych i drobnej wytwórczości, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi, przetwórstwo lub wytwórczość posiada tytuł prawny. Pod pojęciem szkodliwego oddziaływania na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami.

9. Ustala się w projektowanej i zachowanej działalności usługowej lub drobnej wytwórczości stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko.

10. Nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (orientacyjny zasięg oddziaływania komunikacji drogi KGP wyznaczony został od skrajnej krawędzi jezdni do wskazanej na rysunku planu, specjalnym symbolem, granicy zasięgu oddziaływania).

11. Zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na

tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

§ 8.

Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do poszczególnych rodzajów określonych w przepisach Prawa ochrony środowiska zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym M odpowiadają rodzajowi terenów przeznaczonych pod "zabudowę mieszkaniową jednorodzinną";
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym MU odpowiadają rodzajowi terenów przeznaczonych pod "zabudowę mieszkaniowo -usługową";
3) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym UM odpowiada rodzajowi terenów przeznaczonych pod "zabudowę mieszkaniowo -usługową".

Rozdział 3

Obszary i obiekty chronione

§ 9.

Oznacza się na rysunku planu specjalnym symbolem tereny zmeliorowane, dla których ustala się:

1) przebudowę (modernizację) lub likwidację drenażu rolniczego przed przystąpieniem do inwestowania i w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu wymogu lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu na poszczególnych działkach w sposób zapewniającego dostęp do tych urządzeń w celu ich konserwacji;
2) zachowanie wskazanego na rysunku planu rowu melioracji szczegółowej U-4 jako rowu otwartego lub skanalizowanego, zachowanie jego funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakaz zasypywania i samowolnych jego przeróbek;
3) zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu rowu otwartego, oraz odsunięcie zabudowy na odległość nie mniejszą niż 5m od linii brzegu rowu;
4) rów melioracyjny wymaga zachowania dwustronnych pasów eksploatacyjnych o minimalnej szerokości 1,5m;
5) na terenie R, poza terenem z zabudową zagrodową, ustala się zachowanie drenażu rolniczego dla odwodnienia terenów rolniczych.

§ 10.

1. Określa się na 100m zasięg potencjalnego oddziaływania Trasy Poznańskiej (droga główna ruchu przyśpieszonego), mierzony od skrajnej, zewnętrznej krawędzi jezdni 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) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zastosowania funkcjonalnych i urbanistycznych zabezpieczeń akustycznych, zapewniających w pomieszczeniach odpowiednie standardy akustyczne;
3) ustala się zastosowanie środków ochrony czynnej przed uciążliwościami (ekrany akustyczne lub inne techniczne zabezpieczenia akustyczne) i obowiązek ich realizacji w strefach bezpośredniego oddziaływania na zabudowę, o której mowa w pkt. 1 i 2;
4) nakaz sprawdzenia (przy remoncie, przebudowie lub zmianie użytkowania) czy istniejące budynki z funkcją mieszkaniową wymagają zastosowania takich zabezpieczeń;
5) obowiązek informowania, o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i związanych z tym wymaganiach, o konieczności wyposażenia nowych budynków mieszkalnych w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu.

2. Zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych.

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

Rozdział 4.
Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 11.

W strefie bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 200mm, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt. 27, o szerokości 6m(po 3m od osi gazociągu w każda stronę, obowiązuje zakaz lokowania budynków i sadzenia drzew (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu).

§ 12.

W pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV o szerokości po 43m od osi linii w każdą stronę, w którym oddziaływanie linii na środowisko, może przekraczać wartości graniczne określone w obowiązujących przepisach dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz terenów z zabudową mieszkaniową lub zagrodową obowiązują:
1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości nie gwarantującej zachowania dopuszczalnych wartości natężenia pola elektromagnetycznego określonego przepisami odrębnymi;
2) zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu;
3) nakaz wykonywania robót budowlanych i instalacyjnych pod nadzorem operatora sieci;
4) realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych

obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

Rozdział 5

Standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną

§ 13.

Ustala się następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:
   z istniejącej gminnej sieci z ujęć poza obszarem planu. Do czasu realizacji sieci gminnej oraz dla celów usług, gospodarczych, technologicznych lub przeciwpożarowych dopuszcza się lokalne ujęcie. Ustala się lokowanie hydrantów zewnętrznych;
2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków komunalnych:
   a) zgodnie z przepisami prawa miejscowego - gminnym systemem utrzymania czystości i porządku - po wybudowaniu sieci kanalizacji, ścieki komunalne odprowadzane będą systemem kanalizacji rozdzielczej grawitacyjno-podciśnieniowej do oczyszczalni ścieków w Błoniu (poza obszarem planu),
   b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych, a w przypadku takiej konieczności dodatkowo po wstępnym oczyszczeniu z zanieczyszczeń technologicznych, wywóz do najbliższej zlewni przy 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 wód opadowych:
   a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych drogi KGP winny być podczyszczone z substancji ropopochodnych oraz zawiesin i poprzez własne zbiorniki odparowywalne z separatorami odprowadzane do rowów w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych,
   b) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych, w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej lub do rowów. Dopuszcza się budowę systemów magazynowania wód opadowych na własnych działkach w celu wykorzystania jej do podlewania,
   c) wody opadowe z powierzchni szczelnych terenów zabudowy usługowej, terenów parkingów publicznych i parkingów utwardzonych (powyżej 0,1 ha) wymagają odprowadzenia do kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczanie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
   d) w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej oraz z terenów usług nadmiar wód należy retencjonować w zbiornikach na terenach działek i odprowadzać do kanałów deszczowych; do kolektorów burzowych kanalizacji deszczowej; do studni chłonnych,
   e) dla funkcji odwodnienia terenów zabudowy zachowuje się otwarty rów melioracyjny oraz nakazuje się, w miarę możliwości terenowych, budowę nowych rowów o podłożu nieprzepuszczalnym (będą odprowadzać wodę do istniejącego rowu melioracyjnego) lub przy płaskim podłożu będą zbiornikami infiltracyjnymi lub wody do odparowania,

f) 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,
g) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji komunalnej lub na jezdnie dróg;

4) zasilanie w energię elektryczną, z istniejącego układu sieci, zgodnie z warunkami technicznymi zasilania ustalonymi przez właściwego operatora sieci:
   a) ustala się sukcesywną dalszą rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia, a kolizje przestrzenne pomiędzy istniejącą napowietrzną siecią energetyczną i nową zabudową, należy rozwiązywać poprzez prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dróg,
   b) ustala się dopuszczenie sytuowania stacji transformatorowych 15/04kV, dla których należy zarezerwować działkę położoną w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym,
   c) wokół stacji 15/04kV ustala się strefę wolną od zabudowy w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m dla budynków z materiałów palnych,
   d) dopuszcza się przebudowę, urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych,
   e) ustala się oświetlenie dróg z sieci, prowadzonej wzdłuż dróg, zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
   f) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektrycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
   g) zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0m,
   h) dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu,
   i) dopuszcza się przebudowę linii 400kV na linie wielotorową/wielonapięciową bez zmiany pasa technologicznego, o którym mowa w § 12;

5) zasilanie w gaz przewodowy wymaga budowy sieci i przyłączy zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:
   a) przyjmuje się, że gaz dostarczany będzie w miarę potrzeb z istniejących podziemnych sieci z istniejącej stacji gazowych,
   b) ustala się lokowanie ogrodzeń w odległości minimum 0,5m od gazociągu,
   c) na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz dla zabudowy zagrodowej ustala się lokalizowanie otwieranych na zewnątrz szafek gazowych w linii ogrodzeń, a dla pozostałych funkcji w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci,
   d) dopuszcza się stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych;

6) obsługa telekomunikacyjna obiektów z istniejących sieci i urządzeń zasilanych z okolicznych centrali automatycznych, według przyjętych standardów lub

z rozbudowywanej sieci zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez operatora sieci. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

7) obiekty w obszarze objętym planem będą zaopatrywane w energię cieplną poprzez zasilanie, w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska, a także zastosowanie kogeneracji. Dopuszcza się kominki, które mogą stanowić jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;

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.

§ 14.

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i docelowego zainwestowania w obszarze planu z sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą oraz poprzez urządzenia lokalne.

2. Ustala się zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

3. Dopuszcza się, w uzasadnionych technicznie lub ekonomicznie przypadkach, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, co wymaga uzyskania stosownej zgody właściciela terenu.

4. Dopuszcza się lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

5. W przypadku kolizji nowych inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przeniesienie lub odpowiednią przebudowę, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych oraz warunków technicznych określonych przez operatora; w szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na sieci kablowe-doziemne.

DZIAŁ III

Ustalenia dla poszczególnych terenów

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M

§ 15.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1M, 2M, 3M**.

2. Dla terenów M ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym;
   2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza i garaże związane z funkcją mieszkaniową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60m^2, urządzenia budowlane, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, niepubliczne drogi wewnętrzne;
   3) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) usługi towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 31, jako wbudowany lokal usługowy do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
      b) gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 200mm i napowietrzna linia elektroenergetyczna 400kV;
   4) zakazuje się:
      a) adaptacji innych budynków na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
      b) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 50m^2,
      c) lokowania nowej zabudowy zagrodowej;
   5) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie budynków i terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1, 2 i 3.

§ 16.

Dla terenów M ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimalną powierzchnię działki – budowlanej na:
      a) 1000m^2 dla jednego budynku wolno stojącego,
      b) 750m^2 dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
      c) 350m^2 dla jednego budynku w zabudowie szeregowej;
   2) dopuszcza się obniżenie tych powierzchni, o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza teren pod drogi publiczne;
   3) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych; działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi;
   4) ustala się, że na działce budowlanej w terenie M, o powierzchni, o której mowa w pkt 1, 2 i 3, może powstać tylko jeden budynek mieszkalny wolno stojący, jeden budynek w zabudowie bliźniaczej lub jeden budynek w zabudowie szeregowej. Realizacja drugiego budynku mieszkalnego winna być

poprzedzona podziałem działki, pod warunkiem wydzielenia działek, o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone w pkt. 1 i 2;

5) minimalną szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej ustala się odpowiednio na 20m dla zabudowy wolno stojącej; 14m dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej i 10m dla jednego budynku w zabudowie szeregowej;
6) dopuszcza się obniżenie tych szerokości dla działek zlokalizowanych wokół placu do zawracania, na łuku drogi lub działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych (szerokość ta może być obniżona o 20%);
7) na działce budowlanej lub inwestycyjnej ustala się zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej oraz 40% dla zabudowy szeregowej;
8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: na 40% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej z budynkiem wolno stojącym lub w zabudowie bliźniaczej i na 50% powierzchni działki budowlanej z budynkiem w zabudowie szeregowej;
9) ustala się:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu dopuszczając: zbliżenia zgodnie z warunkami zapisanymi w § 4 ust. 1 pkt. 13 i przesunięcie zabudowy w głąb działki,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony granicy działki, która pełni funkcję niepublicznej drogi wewnętrznej oddalone 5m od linii rozgraniczającej tej drogi,
   c) dopuszczenie etapowej nie jednoczesnej budowy i rozbudowy budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym,
   d) dopuszczenie sytuowania zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy,
   e) nieprzekraczalną linię zabudowy 5m od brzegu rowów otwartych,
   f) zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszczając remonty, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia tej części powierzchni budynku, która znajduje się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
10) dopuszcza się sytuowanie ogrodzenia w odległości minimum 1,5m od brzegu otwartego rowu U-4;
11) dopuszcza się ogrodzenia od strony dróg wzdłuż ich linii rozgraniczającej, dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki dla zlokalizowania bram i furtek. Dopuszcza się ogrodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 2,2m od poziomu terenu, z cokołem pełnym max do 0,6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości bram i furtek. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych i zakaz ogrodzeń pełnych z wyjątkiem słupków i cokołów;
12) dopuszcza się reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne o powierzchni nie większej niż $2m^2$ lokowane wzdłuż ogrodzeń lub na ścianie budynku;

13) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10,5m, a garaży i budynków gospodarczych do 5,5m;
14) ustala się dachy spadziste 10 ° - 45° o równych połaciach, dopuszczając dachy płaskie dla garaży i budynków gospodarczych do 10°;
15) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Ustala się zakaz stosowania siddingu.

§ 17.

1. Dopuszcza się podział terenów M na działki budowlane pod warunkiem zachowania ustaleń zapisanych w § 16 pkt. 1 - 6.

2. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi infrastruktury technicznej; za dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej uznaje się dostęp poprzez sięgacz, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt. 26.

3. Ustala się, że wydzielane nowe działki budowlane muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów i urządzeń: zgodnie z przepisami odrębnymi, z warunkami zagospodarowania dla całego terenu oraz ustaloną funkcją, a na każdej wydzielanej działce budowlanej musi być zachowana odpowiednia powierzchnia biologicznie czynna.

4. W przypadku działek budowlanych, istniejących na dzień uchwalenia planu, ustala się zasadę dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów odrębnych.

5. Rysunek planu zawiera propozycje podziału na działki budowlane i niepubliczne drogi wewnętrzne, które nie stanowią ustaleń planu. Orientacyjne linie podziału wewnętrznego mogą być korygowane zgodnie z zasadami ustalonymi w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.

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.

7. Dopuszcza się wydzielenie działki rowu otwartego.

8. Przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg publicznych KUL i KUD należy każdorazowo wydzielać odpowiednie narożne ścięcia linii rozgraniczającej oraz działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi tych dróg.

9. Podział terenu związany z wydzieleniem działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne może nastąpić z zachowaniem następujących warunków:

1) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
2) ustala się działki niepublicznych dróg wewnętrznych o szerokości, co najmniej 8m;
3) nieprzelotowe niepubliczne drogi wewnętrzne dłuższe niż 60m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m;
4) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez sięgacz;
5) ustala się symetryczne, narożne ścięcia granic dróg wewnętrznych nie mniejsze niż 5m x 5m.

§ 18.

Przyjmuje się dla terenów M 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 terenów położonych w zasięgu:
   1) terenów zmeliorowanych, o których mowa w § 9;
   2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 11;
   3) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 10;
   4) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 12.

2. Przyjmuje się kwalifikacje terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak w § 8 pkt.1.

§ 20.

Przyjmuje się odpowiednio, zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w §§ 13 i 14.

§ 21.

1. Ustala się obsługę terenów M odpowiednio od strony dróg KUL i KUD w sposób bezpośredni.

2. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się realizowanie stanowisk na działce budowlanej lub inwestycyjnej, według następujących minimalnych wskaźników:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
   2) usługi wbudowane - sklep lub punkt usługowy – 15 miejsc parkingowych na 1000 m^2 p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy.

Rozdział 2

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU

§ 22.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1MU, 2MU.

2. Dla terenów MU ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
      b) usługi towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 31;
   2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza i garaże związane z funkcją mieszkaniową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60m^2, zabudowa gospodarcza i garaże niezbędne dla potrzeb usług, urządzenia budowlane, niepubliczne drogi wewnętrzne, 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) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez funkcji usługowej, hurtownie, magazyny,
      b) napowietrzna linia elektroenergetyczna 400kV i gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 200mm;
   4) zakazuje się:
      a) adaptacji innych budynków na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
      b) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 300m^2,
      c) lokowania zabudowy zagrodowej,
      d) lokowania obiektów których działalność (w tym okresowa) może stanowić uciążliwość wykraczającą poza teren, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny,
      e) a na terenie 1MU lokalizacji stacji paliw, baz pojazdów transportu, lokalizacji usług i działalności, która powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego;
   5) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1, 2 i 3.

§ 23.

Dla terenów MU ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) na działce o ustalonym normatywie ustala się lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego albo jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem usługowym lub z usługami w oddzielnych budynkach;
2) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na:
   a) 1000m^2 dla jednego budynku wolno stojącego z wbudowanym lokalem usługowym,

b) 750m^2 dla jednego budynku w zabudowie bliźniacze z wbudowanym lokalem usługowym,
c) 1500m^2 dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem usługowym i usługami w oddzielnym budynku;

3) dopuszcza się obniżenie tych powierzchni o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza teren pod drogi publiczne;
4) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych; działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi;
5) ustala się, że na działce budowlanej w terenie MU, o którym mowa w pkt 1, 2 i 3 może powstać, odpowiednio, tylko jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, a realizacja drugiego budynku mieszkalnego winna być poprzedzona podziałem działki, pod warunkiem wydzielenia działek, o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone w pkt. 1 i 2 ;
6) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej: odpowiednio na 20m dla budynku mieszkalnego wolno stojącego, na 14m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej;
7) dopuszcza się obniżenie tych szerokości dla działek wokół placu do zawracania, na łuku drogi lub działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
8) na działce budowlanej lub inwestycyjnej ustala się zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej lub 40% dla zabudowy z usługami w oddzielnych budynkach;
9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: na 40% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej z budynkiem mieszkalnym z usługami wbudowanymi lub na 50% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej z budynkiem mieszkalnym i z usługami w oddzielnych budynkach;
10) ustala się:
    a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu dopuszczając: zbliżenia zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt. 13 i przesunięcie zabudowy w głąb działki,
    b) nieprzekraczalne linie zabudowy, od strony granicy działek, które pełnią funkcję niepublicznych dróg wewnętrznych oddalone 5m od linii rozgraniczającej tych dróg,
    c) dopuszczenie etapowej (nie jednoczesnej) budowy i rozbudowy budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym,
    d) nieprzekraczalną linię zabudowy 5m od brzegu rowu U-4,
    e) dopuszczenie sytuowania zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy,
    f) sytuowanie oddzielnych budynków z usługami (nie dotyczy budynków gospodarczych, garaży) w odległości 1,5 wysokości tych budynków (liczone od ściany najbliższej granicy) od wspólnej granicy działki budowlanej tylko z zabudową mieszkaniową;

11) dopuszcza się sytuowanie ogrodzenia w odległości minimum 1,5m od brzegu rowu U-4;
12) dopuszcza się ogrodzenia od strony dróg wzdłuż ich linii rozgraniczającej, dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Dopuszcza się ogrodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 2,2m od poziomu terenu, z cokołem pełnym max do 0,6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości bram i furtek. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych z wyjątkiem elementów słupków i cokołów;
13) dopuszcza się reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne lokowane na elewacjach lub w obrębie działki budowlanej, pod warunkiem:
    a) utrzymania (naściennej) łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4m^2,
    b) umieszczania tablic i obiektów reklamowych maksymalnie do wysokości pierwszej kondygnacji budynków, nie wyżej niż dolna krawędź połaci dachowej,
    c) budowy na działce budowlanej, jednego wolno stojącego obiektu reklamowego, o maksymalnej powierzchni 4m^2 i maksymalnej wysokości 4m;
14) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych bez usług, budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi do 10,5m; budynków z usługami do 15m, a garaży i budynków gospodarczych do 5,5m;
15) ustala się dachy spadziste 10-45° o równych połaciach dopuszczając dachy płaskie do 10° dla budynków z usługami w oddzielnych budynkach, garaży i budynków gospodarczych;
16) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Ustala się zakaz stosowania siddingu;
17) ustala 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 lub działce inwestycyjnej.

§ 24.

1. Dopuszcza się podział terenów MU na działki budowlane pod warunkiem zachowania ustaleń zapisanych w § 23 pkt. 1, 2 i 3.

2. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi i infrastruktury technicznej; za dostęp do drogi i infrastruktury technicznej uznaje się dostęp poprzez sięgacz, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt. 26.

3. Ustala się, że wydzielane działki budowlane muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów i urządzeń: zgodnie z przepisami odrębnymi, z warunkami zagospodarowania dla całego terenu oraz ustaloną funkcją, a na każdej wydzielanej działce budowlanej musi być zachowana odpowiednia powierzchnia biologicznie czynna.

4. W przypadku działek budowlanych, istniejących na dzień uchwalenia planu, ustala się zasadę dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów odrębnych.

5. Rysunek planu zawiera propozycje sytuowania niepublicznych dróg wewnętrznych, które nie stanowią ustaleń planu. Orientacyjne granice tych dróg mogą być korygowane zgodnie z zasadami ustalonymi w planie.

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.

7. Dopuszcza się wydzielenie działki rowu otwartego.

8. Podział terenów związany z wydzieleniem działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne może nastąpić z zachowaniem następujących warunków:
   1) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
   2) ustala się działki niepublicznych dróg wewnętrznych, o szerokości, co najmniej 10m;
   3) nieprzelotowe niepubliczne drogi wewnętrzne dłuższe niż 60m należy zakończyć placykiem do zawracania, o minimalnych wymiarach 12m x 12m;
   4) dopuszcza się dostęp do dróg poprzez sięgacz;
   5) ustala się symetryczne, narożne ścięcia granic niepublicznych dróg wewnętrznych nie mniejsze niż 5m x 5m;
   6) w przypadku podziału nieruchomości, z wydzieleniem niepublicznej drogi wewnętrznej, podziałem należy objąć wszystkie działki, przez które wydzielana droga będzie się łączyła z drogą publiczną.

§ 25.

Przyjmuje się dla terenów MU 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 położonych w zasięgu:
   1) zmeliorowanych, o których mowa w § 9
   2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 11;
   3) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 10,
   4) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 12.

2. Przyjmuje się kwalifikacje terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak w § 8 pkt. 2.

§ 27

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w §§ 13 i 14.

§ 28

1. Dla terenu 1MU ustala się obsługę komunikacyjną:
   1) odpowiednio od strony pasa terenu przewidzianego pod modernizację drogi krajowej, wytyczonego wzdłuż Trasy Poznańskiej, a do czasu realizacji docelowej obsługi zachowuje się dotychczasowe (uzgodnione z zarządcą drogi) zjazdy z Trasy Poznańskiej
   2) oraz odpowiednio przez własne działki na terenie 1UM lub poprzez wydzielone niepubliczne drogi wewnętrzne (w tym wskazane na rysunku planu).

2. Dla terenu 2MU ustala się obsługę odpowiednio od strony drogi KUL poprzez własne działki i niepubliczne drogi wewnętrzne(w tym wskazane na rysunku planu).

3. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się realizowanie stanowisk na działce budowlanej lub inwestycyjnej, według następujących minimalnych wskaźników:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
   2) obiekty biurowo – administracyjne – 5 miejsc parkingowych na 1000m^2 p. użytkowej,
   3) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną – 3 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000m^2 p. użytkowej, z uwzględnieniem rotacji;
   4) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej – 2 miejsca parkingowe na 1000m^2 p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
   5) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 15 miejsc parkingowych na 1000m^2 p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub punkt usługowy;
   6) motel, hotel z gastronomią – 20 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
   7) gastronomia –35 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych z uwzględnieniem rotacji.

Rozdział 3

Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – UM

§ 29.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej 1**UM** i 2**UM**.

2. Dla terenów UM ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      usługi, w szczególności: handel detaliczny, handel hurtowy, handel ekspozycyjny, hotele i gastronomia, transport, magazyny, składy i logistyka, administracja, biura, pośrednictwo finansowe, obsługa techniczna i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaż paliw do pojazdów;
   2) przeznaczenie uzupełniające:

zabudowa gospodarcza, garaże związane z funkcją mieszkaniową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60m^2, zabudowa gospodarcza i garaże niezbędne dla potrzeb usług, urządzenia budowlane, niepubliczne drogi wewnętrzne, 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 odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej;

3) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) wbudowany lokal mieszkalny,
   b) przetwórstwo (konfekcjonowanie i wytwórczość nieuciążliwa,
   c) napowietrzna linia elektroenergetyczne 400kV i gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 200mm;
4) zakazuje się:
   a) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m^2,
   b) lokalizacji nowych budynków mieszkalnych bez usług oraz nowej zabudowy zagrodowej,
   c) adaptowania innych budynków na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek z funkcją mieszkalną,
   d) realizacji działalności, która powoduje przekroczenie standardów emisyjnych poza teren, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny;
5) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu i obiektów oraz zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 1, 2 i 3.

§ 30.

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

1) ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych dla nowej zabudowy na 2000m^2 z dopuszczalnym obniżeniem powierzchni o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza teren drogi publiczne;
2) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych; działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi;
3) dopuszcza się na działce budowlanej, o powierzchni, o której mowa w pkt 1, tylko jeden lokal mieszkalny wbudowany. Realizacja drugiego lokalu mieszkalnego winna być poprzedzona podziałem działki, pod warunkiem wydzielenia działek, o powierzchni nie mniejszej niż ustalona w pkt. 1;
4) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej na 20m; z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości o 20% dla działek wokół placu do zawracania, na łuku drogi lub działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;

5) ustala się zachowanie, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej jako biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią lub jako powierzchnie zbiorników retencyjno-odparowywalnych;
6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 70% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej;
7) ustala się:
   a) zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalne linie zabudowy od Trasy Poznańskiej i drogi KUL dopuszczając: zbliżenia zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt. 13 lub przesunięcie zabudowy w głąb działki,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy, od strony granicy działki, która pełni funkcję niepublicznej drogi wewnętrznej oddalone 5m od linii rozgraniczającej tej drogi,
   c) nieprzekraczalną linię zabudowy 5m od brzegu rowu U-4,
   d) dopuszczenie sytuowania zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy,
   e) sytuowanie budynków z usługami w odległości 1,5 wysokości tych budynków (liczone od ściany najbliższej granicy) od wspólnej granicy z zabudową mieszkaniową istniejącą;
8) dopuszcza się sytuowanie ogrodzenia w odległości minimum 1,5m od brzegu rowu U-4;
9) dopuszcza się ogrodzenia od strony dróg wzdłuż ich linii rozgraniczające, dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się ogrodzenie terenu ogrodzeniem, o maksymalnej wysokości 2,2m od poziomu terenu UM, z cokołem pełnym max do 0,6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ograniczenie wysokości ogrodzeń nie dotyczy bram i furtek. Zakazuje się grodzenia działki ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych z wyjątkiem elementów słupków i cokołów;
10) dopuszcza się reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne lokowane na elewacjach lub w obrębie działki budowlanej, pod warunkiem:
   a) utrzymania (naściennej) łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 10m^2,
   b) umieszczania tablic i obiektów reklamowych maksymalnie do wysokości pierwszej kondygnacji budynków, nie wyżej niż dolna krawędź połaci dachowej,
   c) budowy na działce budowlanej, jednego wolno stojącego obiektu reklamowego, o maksymalnej powierzchni 10m ^{2} i maksymalnej wysokości 25m;
11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10,5m, garaży i budynków gospodarczych dla obsługi zabudowy mieszkaniowej do 5,5m, a budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 8m;
12) dopuszcza się wysokość zabudowy usług lub wytwórczości do 20m, a masztów oświetleniowych do 25m z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z położenia w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
13) ustala się dachy od 10° do 45° o równych połaciach, dopuszczając dachy płaskie do 10° dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych;
14) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Ustala się zakaz stosowania siddingu;
15) ustala 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 lub działce inwestycyjnej.

§ 31.

1. Ustala się podział terenów UM na działki budowlane pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz ustaleń zapisanych w § 30 pkt. 1, 2 i 3.

2. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej; za dostęp do drogi i infrastruktury technicznej uznaje się dostęp poprzez niepubliczne drogi wewnętrzne, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 14.

3. Ustala się, że wydzielane działki budowlane muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów i urządzeń: zgodnie z przepisami odrębnymi, z warunkami zagospodarowania dla całego terenu oraz ustaloną funkcją, a na każdej wydzielanej działce budowlanej musi być zachowana odpowiednia powierzchnia biologicznie czynna.

4. W przypadku działek budowlanych, istniejących na dzień uchwalenia planu, ustala się zasadę dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów odrębnych.

5. Rysunek planu zawiera propozycje wydzielenia niepublicznych dróg wewnętrznych, które nie stanowią ustaleń planu. Orientacyjne linie podziału wewnętrznego mogą być korygowane zgodnie z zasadami ustalonymi w planie.

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.

7. Dopuszcza się wydzielenie działki rowu otwartego.

8. Przy każdym podziale terenu przylegającego do drogi KGP lub KUL należy każdorazowo wydzielać odpowiednie narożne ścięcia linii.

9. Podział terenów związany z wydzieleniem działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne może nastąpić z zachowaniem następujących warunków:
   1) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
   2) ustala się działki niepublicznych dróg wewnętrznych, o szerokości, co najmniej 10m;
   3) nieprzelotowe niepubliczne drogi wewnętrzne dłuższe niż 60m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 20m x 20m;
   4) ustala się symetryczne, narożne ścięcia linii rozgraniczających niepublicznych dróg wewnętrznych nie mniejsze niż 5m x 5m;

5) w przypadku podziału nieruchomości z wydzieleniem niepublicznej drogi wewnętrznej podziałem należy objąć wszystkie działki, przez które wydzielana droga będzie się łączyła z drogą publiczną.

§ 32.

Przyjmuje się dla terenów UM 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 terenów położonych w zasięgu:
   1) terenów zmeliorowanych, o których mowa w § 9;
   2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 11.
   3) napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV, o której mowa w § 12;
   4) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 10.

2. Przyjmuje się kwalifikacje terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak w § 8 pkt. 3.

§ 34.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w §§ 13 i 14.

§ 35.

1. Dla terenu 1UM ustala się obsługę komunikacyjną:
   1) odpowiednio od strony pasa terenu przewidzianego pod modernizację drogi krajowej, wytyczonego wzdłuż Trasy Poznańskiej, a do czasu realizacji docelowej obsługi zachowuje się dotychczasowe zjazdy z Trasy Poznańskiej;
   2) lub przez własne działki na terenie 1UM lub poprzez wydzielone niepubliczne drogi wewnętrzne (w tym wskazane na rysunku planu);
   3) albo odpowiednio od strony drogi KUL.

2. Dla terenu 2UM ustala się obsługę komunikacyjną:
   1) odpowiednio od strony pasa terenu przewidzianego pod modernizację drogi krajowej, wytyczonego wzdłuż Trasy Poznańskiej, a do czasu realizacji docelowej obsługi zachowuje się dotychczasowe zjazdy z Trasy Poznańskiej;
   2) lub przez własne działki na terenie 1UM lub poprzez wydzielone niepubliczne drogi wewnętrzne (w tym wskazane na rysunku planu).

2. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się realizowanie stanowisk na działce budowlanej lub inwestycyjnej, według następujących minimalnych wskaźników:
   1) zabudowa mieszkaniowa 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny;
   2) obiekty biurowo – administracyjne – 5 miejsc parkingowych na 1000m^2 p. użytkowej biur i administracji;

3) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną – 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000m^2 p. użytkowej, z uwzględnieniem rotacji;
4) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej – 2 miejsca parkingowe na 1000m^2 powierzchni użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
5) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 15 miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej z uwzględnieniem rotacji, ale nie mniej niż 4 miejsca na sklep lub punkt usługowy;
6) hotel, motel z gastronomią – 20 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
7) gastronomia –35 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych z uwzględnieniem rotacji.

Rozdział 4
Teren rolniczy R
§ 36.

1. Wyznacza się teren rolniczy **R.**

2. Dla terenu R ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      tereny rolnicze w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z zabudową zagrodową związaną z prowadzoną produkcją rolniczą;
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      garaże i budynki gospodarcze, budynki inwentarskie i gospodarczo-składowe, obiekty małej architektury, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, zieleń urządzona;
   3) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) obiekty, o których mowa w przepisach ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
      b) niepubliczne drogi wewnętrzne,
      c) napowietrzna linia elektroenergetyczna 400kV i gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 200mm;
   4) zakazuje się:
      a) adaptowania budynków gospodarczych lub garaży na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
      b) lokowania funkcji nie związanej z produkcją rolniczą;
   5) dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu.

§ 37.

Na terenie R ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) zagospodarowanie terenu regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej;
2) ustala się minimalną powierzchnię działki dla nowej zabudowy zagrodowej na 1ha z prawem inwestowania na powierzchni 0,3ha;
3) ustala się taki sposób inwestowania, aby na działce zabudowy zagrodowej, zachowano, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej;
4) ustala się, że na działce z zabudową zagrodową, o powierzchni o której mowa w pkt. 2 może powstać tylko jeden budynek mieszkalny oraz zabudowa

gospodarcza odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej;

5) ustala się lokowanie nowej zabudowy zagrodowej przy drodze KUL lub KUD;
6) ustala się:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KUL i KUD, dopuszczając zbliżenia zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt. 13 i przesunięcie zabudowy w głąb działki,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony granicy działki, która pełni funkcję niepublicznej drogi wewnętrznej oddalone 5m od linii rozgraniczającej tej drogi,
   c) nieprzekraczalna linie zabudowy 5m od brzegu rowu U-4,
7) w przypadku grodzenia terenów R -ustala się sytuowanie ogrodzeń w odległości minimum 1,5m od brzegu rowu U-4:
8) dopuszcza się ogrodzenia od strony dróg wzdłuż ich linii rozgraniczającej, dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się ogrodzenie terenu ogrodzeniem, o maksymalnej wysokości 2,2m od poziomu terenu, z cokołem pełnym max do 0,6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ograniczenie wysokości nie dotyczy bram i furtek. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych z wyjątkiem słupków i cokołów;
9) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne dopuszcza się na terenie zabudowy zagrodowej, jako:
   a) reklama naścienna o łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej $4m^2$,
   b) tablice i obiekty reklamowe maksymalnie do wysokości pierwszej kondygnacji budynków, nie wyżej niż dolna krawędź połaci dachowej,
   c) jeden wolno stojący obiekt reklamowy, o maksymalnej powierzchni $10m^2$ i maksymalnej wysokości 15m;
10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10,5m, zabudowy gospodarczej i garaży związanych z funkcją mieszkaniową do 5,5m, a budynków gospodarczych związanych z produkcją rolniczą do 12m;
11) ustala się dachy spadziste $10\text{-}45^{\circ}$ z symetrycznymi połaciami dla budynków mieszkalnych oraz dopuszcza dachy płaskie do 10° dla zabudowy gospodarczej i garaży;
12) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Ustala się zakaz stosowania siddingu.

§ 38.

1. Przy podziałach terenu R obowiązują odpowiednio przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Każda wydzielana działka z zabudową zagrodową musi mieć zapewniony dostęp do drogi i infrastruktury technicznej; za dostęp do drogi i infrastruktury technicznej uznaje się dostęp poprzez niepubliczne drogi wewnętrzne, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 14, albo sięgaczem.

3. Dopuszcza się wydzielenie działki rowu U-4.

4. Przy każdym podziale terenu przylegającego do drogi KUL lub KUD należy każdorazowo wydzielać odpowiednie narożne ścięcia linii rozgraniczającej oraz działki pod poszerzenie tej drogi, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi.

§ 39.

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

§ 40.

Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu terenów położonych w zasięgu:

1) terenów zmeliorowanych, o których mowa w § 9;
2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 11;
3) napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV, o której mowa w § 12;
4) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 10.

§ 41.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w §§ 13 i 14.

§ 42.

1. Obsługę komunikacyjną terenu R ustala się odpowiednio od strony dróg KUL, KUD.

2. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się realizowanie stanowisk w obrębie terenu zabudowanego z zachowaniem minimalnego wskaźnika - 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny.

Rozdział 5

Teren komunikacji kołowej droga publiczna KGP

§ 43.

1. Dla obsługi istniejącego i nowego zagospodarowania wyznacza się teren drogi głównej ruchu przyśpieszonego **KGP**.

2. Dla terenu KGP ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      komunikacja drogowa -droga główna ruchu przyśpieszonego w ciągu drogi krajowej nr 2;
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      obustronne pasy terenu pod modernizację drogi krajowej (jezdnie serwisowe, chodniki, ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoki i przystanki autobusowe, zieleń urządzona);
   3) przeznaczenie dopuszczalne:
      urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z komunikacją obiekty małej architektury, kiosk w rejonie przystanków komunikacji publicznej;
   4) zakazuje się:
      lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej z wyjątkiem obiektów

niezbędnych podczas budowy drogi i infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów i dotychczasowe wykorzystanie terenu, a także budowę parkingów do czasu realizacji jezdni serwisowej.

§ 44.

Dla terenu KGP ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) ustala się bezkolizyjny przebieg drogi KGP w stosunku do terenów otaczających do realizacji przez inwestora drogi, przez co należy rozumieć:
   a) zachowanie bezkolizyjności ruchu;
   b) zastosowanie środków ochrony czynnej prze uciążliwościami dla sąsiednich obszarów zabudowy mieszkaniowej;
2) ustala się południową i północną linię rozgraniczającą drogi KGP;
3) przyjmuje się docelowo dwie jezdnie oraz szerokość pasa ruchu jezdni głównych w obszarze planu na 2 x 2 pasy ruchu dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) docelowo obsługę komunikacyjną terenu UM wzdłuż Trasy Poznańskiej, ustala się od strony rezerwy terenu pod modernizację drogi krajowej (jezdnia serwisowa) poprzez własne działki. Do czasu realizacji tej jezdni zachowuje się dotychczasowe (uzgodnione z zarządcą drogi) zjazdy na Trasę;
5) w przypadku grodzenia terenu ustala się sytuowanie ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczającej dróg dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się ogrodzenie terenu ogrodzeniem, o maksymalnej wysokości 2,2 m od poziomu terenu. Ograniczenie wysokości ogrodzeń nie dotyczy bram i furtek. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 45.

1. Ustala się ochronę zieleni, a zwłaszcza wskazanych na rysunku planu specjalnym symbolem drzew, dopuszczając uzupełnienia oraz wprowadzenie zieleni niskiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego (np. ograniczenia widoczności).

2. Przyjmuje się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zasięgu:
   1) terenów zmeliorowanych, o których mowa w § 9;
   2) napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV, o której mowa w § 12.

§ 46.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w §§ 13 i 14.

Rozdział 6

Teren komunikacji kołowej droga publiczna KUL

§ 47.

1. Wyznacza się część terenu drogi lokalnej **KUL**.

2. Dla terenu KUL ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:

komunikacja drogowa - droga lokalna w ciągu drogi gminnej 410114W (część drogi);

2) przeznaczenie uzupełniające:
chodnik, ścieżka rowerowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3) przeznaczenie dopuszczalne:
urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z komunikacją;
4) zakazuje się:
lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej z wyjątkiem obiektów niezbędnych podczas budowy drogi i infrastruktury technicznej;
5) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu poszerzenia drogi.

§ 48.

Dla terenu KUL ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi KUL;
2) wyznacza się teren drogi KUL o szerokości w liniach rozgraniczających 12m, a w obszarze planu – 2m, zgodnie z rysunkiem planu, z obsługą terenów przyległych w sposób bezpośredni poprzez skrzyżowania jednopoziomowe lub zjazdy;
3) przyjmuje się w obszarze planu chodnik i ścieżkę rowerową;
4) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne dopuszcza się wzdłuż linii rozgraniczającej (wzdłuż ogrodzenie);
5) w przypadku grodzenia terenu ustala się sytuowanie ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczającej drogi dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się ogrodzenie terenu ogrodzeniem, o maksymalnej wysokości 2,2 m od poziomu terenu, z cokołem pełnym max do 0,6 m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ograniczenie wysokości ogrodzeń nie dotyczy bram i furtek. Zakazuje się grodzenia działki ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych z wyjątkiem elementów słupków i cokołów oraz ogrodzeń pełnych.

§ 49.

1. Ustala się ochronę zieleni, dopuszczając uzupełnienia oraz wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego (np. ograniczenia widoczności).

2. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu terenów położonych w zasięgu:
   1) terenów zmeliorowanych, o których mowa w § 9;
   2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 11;

§ 50.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w §§ 13 i 14.

Rozdział 7

Teren komunikacji kołowej droga publiczna KUD

§ 51.

1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej **KUD**.

2. Dla terenu KUD ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      komunikacja drogowa -droga dojazdowa w ciągu drogi gminnej;
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      chodnik, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
   3) przeznaczenie dopuszczalne:
      urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z komunikacją;
   4) zakazuje się:
      lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej z wyjątkiem obiektów niezbędnych podczas budowy drogi i infrastruktury technicznej;
   5) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów i dotychczasowe wykorzystanie terenu do czasu poszerzenia drogi.

§ 52.

Dla terenu KUD ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
1) ustala się południową i północną linię rozgraniczającą drogi KUD;
2) wyznacza się teren drogi KUD o szerokości w liniach rozgraniczających 10m, zgodnie z rysunkiem planu, z obsługą terenów przyległych w sposób bezpośredni poprzez skrzyżowania jednopoziomowe lub zjazdy;
3) jedna jezdnia - 2 x 1 pas ruchu;
4) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne dopuszcza się wzdłuż linii rozgraniczającej (wzdłuż ogrodzenie);
5) w przypadku grodzenia terenu ustala się sytuowanie ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczającej drogi dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się ogrodzenie terenu ogrodzeniem, o maksymalnej wysokości 2,2m od poziomu terenu, z cokołem pełnym max do 0,6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ograniczenie wysokości ogrodzeń nie dotyczy bram i furtek. Zakazuje się grodzenia ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych z wyjątkiem elementów słupków i cokołów oraz ogrodzeń pełnych;
6) przy każdym podziale terenu przeznaczonego pod poszerzenie drogi KUD należy każdorazowo wydzielać odpowiednie narożne ścięcia linii rozgraniczającej oraz działki pod poszerzenie tej drogi, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi.

§ 53.

Ustala się ochronę zieleni, dopuszczając uzupełnienia oraz wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego (np. ograniczenia widoczności).

§ 54.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w §§ 13 i 14.

DZIAŁ IV

Ustalenia przejściowe i końcowe

Rozdział 1

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 55.

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

Rozdział 2

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 56.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§ 57.

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