6. W 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.
7. Ustala się obowiązek odwodnienia terenów komunikacji i parkingów do kanalizacji deszczowej.
8. Ustala się zakaz samowolnego podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi oraz zakaz samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

Rozdział 3

Obszary i obiekty chronione

§ 8.

Dla terenów zmeliorowanych, ustala się:

1) inwestowanie na terenach zmeliorowanych winno być poprzedzone likwidacją lub przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych zarządzającym siecią;
2) ustala się zachowanie rowów melioracji szczegółowej U jako otwartych;
3) dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządzającym siecią przykrycie i zmianę przebiegu (przesunięcie) na granice działek lub do linii rozgraniczających dróg pozostałych rowów melioracyjnych;
4) 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 rowów;
5) w miejscu krzyżowania się rowów melioracyjnych z drogami obowiązuje wymóg zachowania ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki;
6) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od wskazanej na rysunku planu linii brzegu rowu oraz odsunięcie zabudowy na odległość nie mniejszą niż 5,0 m od linii brzegu rowu.

§ 9.

1. Wskazuje się pojedyncze drzewa ustanowione jako pomniki przyrody na podstawie stosownego rozporządzenia wojewody:

Nr ewidencji	Lokalizacja	opis drzew	ilość
720	teren ZP/U//M	dąb szypułkowy	1
		wiąz szypułkowy	1

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

§ 10.

1. Oznacza się teren stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków- zabytkowy podworski park krajobrazowy wpisany do rejestru konserwatora zabytków nr 1307-A.
2. Dla zachowania układu urbanistycznego, odpowiedniej skali zabudowy i zachowania drzew w parku ustala się objęcie wspólną strefą ochrony konserwatorskiej obsadzenia szpalerowe wzdłuż drogi 3KUD i teren ZP/M/U. W terenie ZP/M/U znajduje się wskazany do ochrony konserwatorskiej, przystosowany do funkcji mieszkalnej spichlerz.
3. Ustala się obowiązek uzyskania opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków dla wszelkich zmian w użytkowaniu terenu oraz planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, realizacji ogrodzeń działek oraz podziałów na terenach wymienionych w ust. 1 i 2.

Rozdział 3

Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 11.

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dn. 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew. Szerokości stref kontrolowanych ustalane są odrębnie dla gazociągów wybudowanych przed i po 12 grudnia 2001 r. (art. 89 w/w Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r.).
2. Oznacza się na rysunku planu korytarz strefy kontrolowanej z osiowo usytuowanym gazociągiem wysokiego ciśnienia Ø 200 w którym zakazuje się lokowania zabudowy i sadzenia drzew.

§ 12.

1. Na terenie przylegającym do napowietrznej linii 110 kV, dla zachowania bezpieczeństwa i prawidłowej pracy linii, ustala się strefę 19 m od osi linii w której dopuszczalne jest prowadzenie upraw rolnych, a sytuowanie zabudowy wymaga szczegółowych uzgodnień z właściwym zakładem energetycznym. Postuluje się zamianę napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV na podziemną, w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.
2. 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 w uzgodnieniu z zarządzającym siecią. Postuluje się zamianę na podziemne istniejące, napowietrzne linie 15 kV.

§ 13.

1. Określa się zasięg potencjalnego oddziaływania Trasy Poznańskiej, mierzony od zewnętrznej krawędzi jezdni, na 100m i ustala się nakaz realizacji zabudowy, w sposób uwzględniający to oddziaływanie, poprzez:
   1) zakaz lokowania funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży;
   2) nakaz sprawdzenia (przy remoncie, przebudowie lub zmianie użytkowania) czy istniejące budynki z funkcją mieszkaniową wymagają zastosowania takich zabezpieczeń;
   3) 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.

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

Rozdział 4

Standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną

§ 14.

1. Ustala się następujące standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
   1) zaopatrzenie w wodę:
      z istniejącej gminnej sieci. Dopuszcza się lokalne ujęcie do czasu realizacji sieci gminnej oraz dla celów gospodarczych i przeciwpożarowych oraz lokowanie hydrantów zewnętrznych;
   2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
      a) docelowo ścieki odprowadzane będą do sukcesywnie rozbudowywanej sieci kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Błoniu i z odprowadzeniem po oczyszczeniu do rzeki Rokitnicy (poza obszarem planu),
      b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika na nieczystości płynne, systematycznie opróżnianego, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do istniejącej poza obszarem planu (w Błoniu) oczyszczalni ścieków,
      c) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu,
      d) ustala się zakaz stosowania przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;
   3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
      a) wody opadowe docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej,
      b) z terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych na teren działki w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej,
      c) do czasu wybudowania kanalizacji, z terenu usług i komunikacji dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych (po oczyszczeniu z zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych w łapaczach oleju i piaskownikach) poprzez własny zbiornik retencyjno - odparowywalny do rowu. Odprowadzenie wód opadowych do rowu lub gruntu wymaga zachowania szczególnych warunków oraz uzgodnienia z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych,
      d) postuluje się stosowanie w drogach wewnętrznych nawierzchni przesiąkliwych dla wód opadowych,
      e) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg;
   4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci zgodnie z warunkami zasilania ustalonymi przez właściwy zakład energetyczny:
      a) ustala się sukcesywną dalszą rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia,
      b) ustala się zachowanie istniejących sieci energetycznych, a kolizje przestrzenne pomiędzy istniejącą napowietrzną siecią energetyczną i nową zabudową, będą rozwiązane poprzez prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dróg,
      c) ustala się dopuszczenie sytuowania stacji transformatorowych 15/04 kV, dla której należy zarezerwować działkę o wymiarach 2 x 3 m położoną przy drodze KUD w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, a której ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w pozwoleniu na budowę działek sąsiednich,

d) wokół stacji 15/04 kV ustala się strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych,
e) ustala się, że nowe linie średniego napięcia prowadzone będą siecią kablową sytuowaną w liniach rozgraniczających dróg,
f) ustala się dopuszczenie innych rozwiązań zasilania,
g) ustala się oświetlenie dróg z sieci, prowadzonej wzdłuż dróg, zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;

5) zasilanie w gaz z istniejącego układu sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci:
   a) dostawa gazu jest możliwa o ile będzie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą,
   b) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów wynoszą 0,5 m, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy;
6) obsługa telekomunikacyjna obiektów z sieci i urządzeń istniejących zasilanych z okolicznych centrali automatycznych, według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci. Dopuszcza się zasilanie przez alternatywnych operatorów. W pobliżu kabla doziemnego CTiR szczegółowy sposób zagospodarowania należy uzgadniać z Telekomunikacją Polską S.A;
7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny przewodowy, gaz płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się stosowanie pieców opalanych paliwem stałym, zakaz nie dotyczy kominków;
8) ustala się usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym. Na działce należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, przez odpowiednie specjalistyczne jednostki, do zakładów utylizacji lub na wysypisko na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych. Odpady, których nie można wykorzystać gospodarczo, mogą być usuwane z terenów działek wyłącznie przez wyspecjalizowane jednostki.

2. 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.
3. Ustala się zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych oraz za zgodą zarządcy drogi.
4. Na terenach przylegających do obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w odległościach wynikających z przepisów odrębnych i Polskich Norm, zakazuje się projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych chyba, że inwestor uzgodni ich realizację z operatorem sieci.
5. Realizacja nowej infrastruktury technicznej, a także jej wymiana, przebudowa, przełożenie jest możliwa w uzgodnieniu z operatorem sieci.