poziomu terenu, z cokołem pełnym do 0.6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;

8) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się na terenach UM od strony dróg;
9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 15.0m, a garaży i budynków gospodarczych do 4.5m;
10) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych.

§ 24.

1. Ustala się podział terenów UM pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach 0,3ha i dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz, że każda wydzielana działka będzie miała odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne.
2. Obowiązuje zakaz takich podziałów terenu, które wiązałyby się z koniecznością urządzenia dodatkowych zjazdów na Trasę Poznańską.
3. Ustala się, że każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zasady wydzielania dróg wewnętrznych:
   1) podziały terenu wzdłuż dróg KUZ w uzgodnieniu z zarządzającym drogami;
   2) należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
   3) ustala się drogi wewnętrzne na co najmniej 8m szerokości w liniach rozgraniczających;
   4) nieprzelotowe drogi wewnętrzne dłuższe niż 60 m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 20 m x 20 m;
   5) ustala się symetryczne, narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, dróg KUL i KUD: nie mniejsze niż 5 m x 5 m oraz niesymetryczne narożne ścięcia dróg wewnętrznych, dróg KUL i KUD z drogami KUZ:-10m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KUZ i 5m wzdłuż linii rozgraniczającej pozostałych dróg.

§ 25.

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

§ 26.

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

   oraz terenów położonych w zasięgu:
   2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 11 ust. 1;
   3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 12;
   4) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 13.
2. Wskazane w planie tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej UM w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska-aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841.

§ 27.

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

§ 28.

1. Ustala się obsługę terenów UM od strony pasa terenu przewidzianego pod modernizację drogi krajowej, wytyczonego wzdłuż Trasy Poznańskiej (poza obszarem planu). Do czasu realizacji docelowej obsługi zachowuje się dotychczasowy (uzgodniony z zarządcą drogi) wjazd na Trasę Poznańską).
2. Dopuszcza się obsługę terenów UM od strony dróg KUZ w uzgodnieniu z zarządzającym drogami.
3. Ustala się obsługę terenów MU odpowiednio od strony drogi KUL, dróg KUD i dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną).
4. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenach UM w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa –2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie;
   2) obiekty usług– 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
   3) sklep, usługi wbudowane – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep;
   4) hurtownia, magazyn, skład materiałów– 2 miejsca postojowe na 1000 m^2 p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji.

Rozdział 3
Teren zabudowy usługowo-produkcyjnej UP

§ 29.

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowo-produkcyjnej UP:
2. Dla terenu UP ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe:**
      zabudowa o wielofunkcyjnym przeznaczeniu usługowo-produkcyjno-administracyjnym (logistyka, produkcja, składowanie, magazyny, usługi, handel hurtowy i ekspozycyjny, biura), obsługa podróżnych (usługi, handel, motel z gastronomią, parkingi itp.);
   2) **przeznaczenie uzupełniające:**
      obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, pomieszczenia o charakterze służbowym i socjalnych, służących potrzebom właściciela obiektów UP, bez wydzielania odrębnej działki, zbiorniki retencyjno-odparowywalne;
   3) **przeznaczenie dopuszczalne:**
      a) na działce o powierzchni, co najmniej 4,0ha maszty telefonii komórkowej,
      b) zachowane siedliska rolnicze- zabudowa zagrodowa (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej);
      c) zachowana zabudowa mieszkaniowa;
   4) **zakazuje się:**
      a) lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej i funkcji związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
      b) lokowania usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 m^2 w jednym lokalu,
   5) zasady zagospodarowania: zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa lub zmiana użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1 2, i 3przeznaczenia;

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

§ 30.

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

1) ustala się minimalną powierzchnia działki 0,3 ha i zachowanie, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką, jako powierzchnie wodne lub zbiorniki retencyjno-odparowywalne;
2) obowiązuje zakaz takich podziałów terenu, które wiązałyby się z koniecznością urządzenia dodatkowego zjazdu na drogę krajową (Trasę Poznańską);
3) wyznacza się na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg. Od strony pozostałych granic działki linie zabudowy należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0m od strony linii rozgraniczających dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną), 5m od brzegów rowów otwartych;
5) obiekty usługowe w terenach UP należy sytuować w odległości 1.5 wysokości zabudowy usługowej, od wspólnej granicy z zabudową mieszkaniową istniejącą i projektowaną;
6) ustala się sytuowanie ogrodzenia w odległości 1,5m od brzegu rowów oraz, co najmniej wzdłuż linii rozgraniczającej dróg, dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się grodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, z cokołem pełnym do 0.6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
7) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się na terenach UM od strony dróg;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 15.0m, a garaży i budynków gospodarczych do 4.5m, reklam i masztów oświetleniowych do 20m;
9) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych;
10) postuluje się zagospodarowanie realizowane według wspólnej koncepcji (zharmonizowanych wysokości, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury) dla zespołów zabudowy stanowiących jedną inwestycję na jednej działce.

§ 31.

1. Ustala się podział terenów UP pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach 0,3ha i dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz, że każda wydzielana działka będzie miała odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne.
2. Obowiązuje zakaz takich podziałów terenu, które wiązałyby się z koniecznością urządzenia dodatkowych zjazdów na Trasę Poznańską.
3. Ustala się, że każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zasady wydzielania dróg wewnętrznych:
   1) należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
   2) ustala się drogi wewnętrzne na co najmniej 10m szerokości w liniach rozgraniczających;

3) nieprzelotowe drogi wewnętrzne dłuższe niż 60 m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 20 m x 20 m;
4) ustala się symetryczne, narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, dróg KUL i KUD: nie mniejsze niż 5 m x 5 m.

§ 32.

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

§ 33.

Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
1) zmeliorowanych, o których mowa w § 8;
oraz terenów położonych w zasięgu:
2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 11 ust. 1;
3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 12 ust. 2;
4) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 13.

§ 34.

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

§ 35.

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

Rozdział 4
Teren zabytkowego parku z usługami i funkcją mieszkaniową jednorodzinną ZP/U/M

§ 36.

1. Oznacza się wpisany do rejestru konserwatora zabytków teren ZP/U/M (nr 1307-A) zabytkowego parku podworskiego z drzewostanem i dwoma pomnikami przyrody.
2. Dla terenu ZP/U/M ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe**:
   funkcje ochronne, zachowanie i ochrona zieleni parkowej;
   2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
   budowa nowego obiektu kubaturowego z funkcją usług turystyki (gastronomia, hotel), usług kultury, funkcją mieszkaniową;
   3) **zakazuje się:**
      a) lokalizacji usług, obiektów handlowych, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, stacji paliw, itp.