Uchwała Nr XVI/106/07
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 24 października 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie-część „A”

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.) 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 oraz Uchwały Nr XIV/86/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 września 2007 r. zmieniającej Uchwałę Nr XXI/126/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 31 maja 2004 r. w sprawie sposobu wykonania Uchwały Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie części m. 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 części miasta Błonie-obszar A”, zwany dalej w treści niniejszej uchwały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w skrócie planem, dla terenów położonych po północnej i południowej stronie Trasy Poznańskiej (z wyłączeniem korytarza Trasy Poznańskiej w jej liniach rozgraniczających), obejmującego obszar w granicach wyznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem.

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

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

§ 2.

Granice planu, o których mowa w § 1 ust.1 są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1:2000, stanowiących 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 obowiązywania ustaleń planu;
   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;
   6) korytarze napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV;
   7) granica potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji;
   8) oznaczenia terenów podlegających ochronie (strefa ochrony konserwatorskiej – stanowiska archeologicznego, tereny zmeliorowane).
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu obejmującego zapisy uchwały i rysunek planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
   2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
   3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
   4) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
   5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
   6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu granicą obowiązywania ustaleń planu;
   7) **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;
   8) **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, rowów, granicy skarpy, innych obiektów i granic działek z pominięciem: obiektów małej architektury, parterowych portierni, elementów ogrodzeń, garaży (nie mniej niż 1m od linii rozgraniczającej drogi o szerokości nie mniejszej niż 8m), obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz loggii, balkonów, wykuszy, werandy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1m, elementów wejść do budynku (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych, daszek);

9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określony dla danego terenu podstawowy sposób jego użytkowania, określający m. in. ustalone planem podstawowe przeznaczenie tego terenu;
10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane dla terenu oznaczonego symbolem terenu, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej lub powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej; w przypadku wskazania więcej niż jednego przeznaczenia podstawowego można realizować wszystkie przeznaczenia w dowolnych proporcjach lub jedno z wymienionych;
11) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane dla terenu oznaczonego symbolem terenu, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej lub powierzchni zabudowy budynków znajdujących się na tej działce, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane po spełnieniu, ustalonych w planie, warunków jego dopuszczenia;
13) **powierzchni biologicznie czynnej -**należy przez to rozumieć część działki budowlanej nie zabudowaną i nie utwardzoną, nie stanowiącą nieprzepuszczalnych nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością, na gruncie rodzimym, powierzchnię użytkowaną rolniczo, trawiaste nawierzchnie urządzeń sportowych, powierzchnie wodne, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2;
14) **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;
15) **nieuciążliwych usługach lub produkcji**- należy przez to rozumieć usługi lub produkcje, 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 znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych 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;
16) **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: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku itp.;
17) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu liczoną od poziomu ±0,00 do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu ściany (przy dachach płaskich);

18) **bezpośrednim dostępie do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć zjazd z działek do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne;
19) **bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę;
20) **niepublicznych drogach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję niepublicznej drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających i przeznaczoną na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną i zieleń;
21) **sięgaczu**- należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi publicznej;
22) **korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej**– należy przez to rozumieć teren znajdujący się w zasięgu oddziaływania linii energetycznej;
23) **powierzchni użytkowej** liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych- należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
24) **budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej -** należy przez to rozumieć budynek wolno stojący lub w zabudowie bliźniaczej, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się nie więcej niż dwa lokale mieszkalne;
25) **zespole zabudowy** –należy przez to rozmieć zabudowę, wraz z niezbędną komunikacją i infrastrukturą techniczną, realizowaną jako jedno zadanie inwestycyjne lub jedno dzieło architektoniczne, związaną ze sobą funkcjonalnie i technicznie skomponowaną (bryła, elewacje) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien; w sposób tworzący z obiektu nowopowstałego harmonijną całość z otoczeniem.

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 przyrodniczego i kulturowego;
   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) tereny rolnicze- oznaczone na rysunku planu symbolem R;

   5) teren rowu - oznaczony na rysunku planu symbolem W;

   6) tereny komunikacji– oznaczone na rysunku planu symbolem KU z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
      KUL - droga lokalna,
      a) KUD - drogi dojazdowe.

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

2. Tereny, o których mowa w ust 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

3. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak; pompownie wody, stacje redukcyjne gazu, stacje (elektroenergetyczne) transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, 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.

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

Rozdział 2

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska i przyrody

§ 7.

1. Ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej do zagospodarowania zielenią, a także jako powierzchnie wodne liczonej zgodnie z zapisem § 6 ust. 1 pkt. 13.

2. W obszarze planu ustala się zachowanie układu hydrograficznego rowu melioracji szczegółowej, poprzez zachowanie jego koryta.
3. Ustala się warunki ochrony i utrzymania: zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych pojedynczych drzew. Nakazuje się lokalizację nowej zabudowy z uwzględnieniem ochrony drzew. Niezbędne dla realizacji dróg lub zabudowy wycinanie drzew, wymaga uzyskania zgody, zgodnie z przepisami, w odrębnym postępowaniu.
4. Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo zorganizowanym systemem odprowadzania ścieków wytwarzanych przez użytkowników.
5. Dopuszcza się odprowadzania ścieków deszczowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych.
6. Ustala się odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej na własnych działkach i do rowu oraz docelowo odwodnienie terenów komunikacji do kanalizacji deszczowej.
7. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem opałowym lekkim albo innymi paliwami ekologicznie czystymi.
8. 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.
9. Ustala się nakaz zastosowania urządzeń i technologii gwarantujących ograniczenie ponadnormatywnego wpływu na powietrze, wynikającego z działalności usługowej i wytwórczości, do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, i ustala nakaz stosowania proekologicznych systemów grzewczych.
10. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania budynków i budowli powodujących ponadnormatywne oddziaływanie na terenach sąsiednich z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacji, infrastruktury technicznej oraz urządzeń służących ochronie środowiska, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego.
11. Ustala się odsunięcie nowej zabudowy mieszkaniowej od Trasy Poznańskiej (poza obszarem planu), co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych (nadmierny hałas, wibracje i zanieczyszczenie powietrza).
12. Zakazuje się samowolnego podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi.

§ 8.

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

Rozdział 3
Obszary i obiekty chronione

§ 9.

1. Oznacza się teren stanowiący przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków.
2. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne- Grodzisko Łysa Góra nad Utratą) wpisanego do rejestru zabytków nr ew. AZP 57-63/53, w formie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem i

numerem: 57-63/53. Na obszarze w/w strefy ustala się zakaz zabudowy ze względu na znaczną wartość naukową. Dla inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej, na obszarze w/w stref ustala się:

1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi-uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji drogowych i liniowych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji; przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
4) warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3. Na terenach 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 4UM 5UM i 6UM ustala się zachowanie otwarcia widokowego na Grodzisko. Ustala się, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi-uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków sytuowanie i wysokości zabudowy.

§ 10.

Obszar planu zmeliorowany. Ustala się:

1) inwestowanie winno być poprzedzone przebudową lub likwidacją sieci drenarskich, w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych, zarządzającym siecią;
2) ustala się zachowania rowu W jako otwartego;
3) w uzgodnieniu z zarządzającym siecią dopuszcza się przystosowanie rowu W i innych rowów przydrożnych do pełnienia funkcji odbiornika wód opadowych z zakazem zanieczyszczania, zasypywania i odprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz samowolnych przeróbek tych rowów;
4) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5m linii brzegu rowu oraz odsunięcie zabudowy na odległość nie mniejszą niż 5m od linii brzegu rowu;
5) rów melioracyjny wymaga zachowania dwustronnych pasów eksploatacyjnych o minimalnej szerokości 1,5m;
6) na terenach R poza zabudową zagrodową ustala się zachowanie drenażu rolniczego dla odwodnienia terenów rolniczych.

Rozdział 4.

<u>Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania</u>

§ 11.

1. Ustala się warunki zabudowy w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV:
   1) na terenie przylegającym do napowietrznej linii 110 kV, dla zachowania bezpieczeństwa i prawidłowej pracy linii, ustala się strefę, po 19 m od osi linii w obie strony, w której dopuszczalne jest lokowanie parkingów i prowadzenie upraw rolnych, a sytuowanie zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem

dzieci i młodzieży wymaga szczegółowych uzgodnień z właściwym zakładem energetycznym;
2) dopuszcza się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.

2. Zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (po 5 m od osi linii w każdą stronę) należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi, a szczegółowy sposób zagospodarowania wymaga uzgodnienia z zarządzającym siecią. Postuluje się zamianę na podziemne istniejące, napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV.

§ 12.

1. Określa się zasięg potencjalnego oddziaływania Trasy Poznańskiej (droga główna ruchu przyśpieszonego poza obszarem planu), mierzony od skrajnej, zewnętrznej krawędzi jezdni, na 100m, i ustala nakaz realizacji zabudowy, w sposób uwzględniający to oddziaływanie poprzez:
   1) zakaz lokowania funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży;
   2) dopuszczenie lokowania funkcji mieszkaniowej pod warunkiem zastosowania funkcjonalnych i urbanistycznych zabezpieczeń akustycznych, zapewniających w pomieszczeniach odpowiednie standardy akustyczne (wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu);
   3) nakaz sprawdzenia (przy remoncie, przebudowie lub zmianie użytkowania) czy istniejące budynki z funkcją mieszkaniową wymagają zastosowania takich zabezpieczeń;
   4) ustala się, że zakazy nie obowiązują, a ograniczenia wymienione w pkt. 1 mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy standardów określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych.
2. 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 5

<u>Standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną</u>

§ 13.

1. Ustala się następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę:
      z istniejącej gminnej sieci. Dopuszcza się lokalne ujęcie do czasu realizacji sieci gminnej oraz dla celów gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych. Ustala się lokowanie hydrantów zewnętrznych;
   2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
      a) docelowo ścieki odprowadzane będą do sukcesywnie rozbudowywanej sieci kanalizacji rozdzielczej, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Błoniu (poza obszarem planu) i z odprowadzeniem po oczyszczeniu do rzeki Rokitnicy,
      b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika na nieczystości płynne, systematycznie opróżnianego, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do istniejącej (w Błoniu poza obszarem planu) oczyszczalni ścieków,

c) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu,
d) ustala się zakaz stosowania przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;

3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków deszczowych:
   a) powierzchniowe odprowadzenie ścieków deszczowych, w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej, lub do rowów. Postuluje się budowę systemów magazynowania ścieków deszczowych na własnych działkach w celu wykorzystania jej do podlewania,
   b) ścieki deszczowe. z utwardzonych powierzchni terenów usług winny być zebrane z system kanalizacyjny,
   c) dla funkcji odwodnienia terenów zabudowy zachowuje się otwarte rowy melioracyjne, w tym rów W; nakazuje się, w miarę możliwości terenowych, budowę nowych rowów o podłożu nieprzepuszczalnym (będą odprowadzać wodę do istniejących rowów melioracyjnych) lub przy płaskim podłożu będą zbiornikami infiltracyjnymi lub wody do odparowania,
   d) odwodnienie dróg rowami odwadniającymi przydrożnymi, ze zrzutem do odbiornika (rowy melioracyjne lub inne sztuczne zbiorniki wodne), po uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych,
   e) zakazuje się odprowadzania ścieków deszczowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub na jezdnie dróg;

1) zasilanie w energię elektryczną, z istniejącego układu sieci, zgodnie z warunkami zasilania ustalonymi przez właściwy zakład energetyczny:
   a) ustala się sukcesywną dalszą rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia,
   b) ustala się zachowanie istniejących sieci energetycznych, a kolizje przestrzenne pomiędzy istniejącą napowietrzną siecią energetyczną i nową zabudową, będą rozwiązane poprzez prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dróg,
   c) ustala się dopuszczenie sytuowania stacji transformatorowych 15/04 kV, dla której należy zarezerwować działkę o wymiarach 2 x 3m położoną przy drodze (w liniach rozgraniczających drogi) w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, a której ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w pozwoleniu na budowę działek sąsiednich,
   d) wokół stacji 15/04 kV ustala się strefę wolną od zabudowy w promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5m 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;

2) zasilanie w gaz z istniejącego układu sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew. Zgodnie z § 89 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. dla gazociągów

wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. obowiązują odpowiednie odległości podstawowe.
Określa się minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów na 0,5m. Ustala się, że dla zabudowy mieszkaniowej otwierane na zewnątrz szafki gazowe winne być sytuowane w linii ogrodzeń, a dla pozostałych typów zabudowy, szafki te mogą być sytuowane w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci;

3) obsługa telekomunikacyjna obiektów z istniejących sieci i urządzeń zasilanych z okolicznych centrali automatycznych, według przyjętych standardów lub z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci. Dopuszcza się zasilanie przez alternatywnych operatorów;

7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny przewodowy, gaz płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną oraz inne ekologiczne lub odnawialne źródła energii. Dopuszcza się stosowanie ogrzewania kominkowego , jedynie jako dodatkowego źródła 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.

1. Ustala się realizację sieci i przyłączy na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg. Od zasady tej, można odstąpić tylko w przypadku, kiedy w pasie drogowym nie ma warunków, aby zgodnie z przepisami odrębnymi, realizować dany przewód. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg.

2. 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.

3. 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.

4. Realizacja nowej infrastruktury technicznej, a także jej wymiana, przebudowa i przełożenie jest możliwa w uzgodnieniu z operatorem sieci.

DZIAŁ III

Ustalenia dla poszczególnych terenów

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M

§ 14.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M.
2. Dla terenów M ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe:**
      zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
   2) **przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa gospodarcza i garaże związane z funkcją mieszkaniową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2, urządzenia budowalne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia niezbędne dla ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, zieleń urządzona, niepubliczne drogi wewnętrzne;
   3) **przeznaczenie dopuszczalne:**
      usługi wbudowane towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 16, do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
   4) **zakazuje się:**
      a) adaptacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
      b) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 m^2,
      c) lokowania usług, których oddziaływanie powodowałoby przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny;
   5) zasady zagospodarowania: zachowanie, roboty budowlane (przebudowa, remont, rozbiórka), budowa (odbudowa, rozbudowa, nadbudowa);
   6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1, 2 i 3 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów i dotychczasowe wykorzystanie terenu.

§ 15.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi ustala się minimalną powierzchnię działki – budowlanej na 700m^2 dla zabudowy wolno stojącej, 500m^2 dla segmentu bliźniaka i 350m^2 dla segmentu zabudowy szeregowej i zachowanie, odpowiednio co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej oraz 40% dla zabudowy szeregowej, z dopuszczalnym obniżeniem tej powierzchni, o 5%;
2) dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek budowlanych, o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi publiczne;
3) ustalenie o 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 i 2, może powstać tylko jeden budynek mieszkalny wolno stojący, jeden segment

bliźniaka lub segment zabudowy 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; 15m dla segmentu bliźniaka i 10m dla segmentu zabudowy szeregowej;
6) ustala się:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu dopuszczając: zbliżenia zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt. 8 i przesunięcie zabudowy w głąb działki,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony granicy działki, która pełni funkcję niepublicznej drogi wewnętrznej (jeżeli taka powstanie) oddaloną 4 m od linii rozgraniczającej tej drogi,
   c) dopuszczenie etapowej nie jednoczesnej budowy i rozbudowy budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym,
   d) dopuszczenie sytuowania zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy,
   e) zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszczając remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
7) ustala się sytuowanie ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczającej dróg, dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki dla zlokalizowania bram i furtek. Ustala się ogrodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 2,2 m od poziomu terenu, z cokołem pełnym max do 0.6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych z wyjątkiem słupków i cokołów;
8) dopuszcza się reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne o powierzchni nie większej niż 2 m^2 lokowane wzdłuż ogrodzeń lub na ścianie budynku;
9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10.5m, a garaży i budynków gospodarczych do 5.5m. Ustala się dachy spadziste 15 -45° o równych połaciach dopuszczając dachy płaskie dla garaży i budynków gospodarczych;
10) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Ustala się zakaz stosowania siddingu.

§ 16.

1. Ustala się podział terenów M na działki budowlane pod warunkiem wydzielania działek, o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 15 pkt. 1 i 2, a także dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz, że każda wydzielana działka będzie miała odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne. Dla zachowania tego warunku, dopuszcza się łączenie części i fragmentów działek.
2. Ustala się, że każda wydzielana działka budowlana winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zasady wydzielania niepublicznych dróg wewnętrznych (działek, które pełnią funkcję drogi wewnętrznej):
   1) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;

2) ustala się niepubliczne drogi wewnętrzne, co najmniej 8m w liniach rozgraniczających;
3) nieprzelotowe niepubliczne drogi wewnętrzne dłuższe niż 60m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
4) dopuszcza się dostęp do dróg poprzez sięgacz;
5) ustala się symetryczne, narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg dojazdowych KUD i 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 lub istniejącą drogą wewnętrzną;
7) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej.

§ 17.

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

§ 18.

1. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu terenów położonych w zasięgu:
   1) napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, o której mowa w § 11 ust. 1;
   2) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 12 ust. 2.
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62 z 2004 r. poz. 627 z późn. zm.), tj. przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych w w/w ustawie,

§ 19.

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

§ 20.

1. Ustala się obsługę terenów M odpowiednio od strony dróg KUD.
2. Ustala się realizację miejsc parkingowych na terenach M w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2 miejsca parkingowe na jeden budynek mieszkalny;
   2) usługi wbudowane w tym sklep– 15 miejsc parkingowych na 1000 m^2 p. użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep.

Rozdział 2

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU

§ 21.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MU, 2MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 10MU, 11MU, 12MU,13MU, 14MU, 15MU.
2. Dla terenów MU ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe:**
      zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej,

)b zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej lub bliźniaczej z wbudowanymi towarzyszącymi usługami, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 16 -do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego albo usługi w oddzielnym budynku tj. usługi: z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności: usługi zdrowia, turystyki, administracji, apteka, handel detaliczny, pracownie projektowe, usługi bytowe, gastronomia –restauracja itp., a także: hotele, składy, magazyny, handel hurtowy, rzemiosło usługowe, warsztaty drobnej wytwórczości, obsługa komunikacji itp.;

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, budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej;

3) **przeznaczenie dopuszczalne:**
zachowana zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne, budynki gospodarcze odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej),
)b zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez funkcji usługowej,
)c zabudowa wielorodzinna,
)d napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV i 15kV;

)4 zakazuje się:
a) lokalizacji stacji paliw, baz pojazdów transportu, lokalizacji usług i działalności, która powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego,
b) lokalizacji masztów telefonii komórkowej,
c) adaptacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
d) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 m^2,
e) lokowania usług, których oddziaływanie powodowałoby przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny;

)5 zasady zagospodarowania: zachowanie, roboty budowlane (przebudowa, remont, rozbiórka), budowa (odbudowa, rozbudowa, nadbudowa) lub zmiana użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 i 3 przeznaczenia;

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

§ 22.

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

1) ustala się:
a) minimalne powierzchnie działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 350m^2 dla segmentu zabudowy szeregowej i zachowanie, co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką,
b) minimalne powierzchnie działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi(dla zabudowy wolno stojącej lub dla segmentu bliźniaka) – 1000

m^2 i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią,

c) minimalne powierzchnie działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dla zabudowy wolno stojącej lub dla segmentu bliźniaka) i usług w oddzielnych budynkach - 1500 m^2 i zachowanie, co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią,

d) minimalne powierzchnie działek budowlanych dla zabudowy tylko z usługami - 2000m^2 i zachowanie, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką;

e) minimalne powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy wielorodzinnej, co najmniej 25%;

f) dopuszczenie obniżenia powierzchni działek budowlanych, o których mowa w pkt. 1 lit. a, b, c i d o 5%,

g) dopuszczenie obniżenia minimalnej powierzchni nowych działek budowlanych, o których mowa w pkt. 1 lit. a, b, c i d, o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza 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) ustala się, że na działce budowlanej w terenach MU może powstać tylko jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden segment bliźniaka z jednym lokalem usług wbudowanych lub bez usług, albo jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub segment bliźniaka z usługą w oddzielnym budynku albo budynek usług. Realizacja drugiego budynku mieszkalnego z usługami wbudowanymi lub bez usług, realizacja budynku mieszkalnego z budynkiem usług lub samego budynku usług winna być poprzedzona podziałem działki, pod warunkiem wydzielenia działek o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone w pkt. 1;

4) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej: odpowiednio na 20m dla zabudowy wolno stojącej; 15m dla segmentu bliźniaka i 10m dla segmentu zabudowy szeregowej;

5) ustala się:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu dopuszczając: zbliżenia zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt. 8 i przesunięcie zabudowy w głąb działki;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, od strony granicy działek, które pełnią funkcję niepublicznych dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną) oddalone 6 m 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 rowów otwartych,

e) dopuszczenie sytuowania zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy;

f) sytuowanie budynków z usługami w odległości 1.5 wysokości tych budynków (liczone od ściany najbliższej granicy) od wspólnej granicy z zabudową mieszkaniową istniejącą i projektowaną,

g) zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszczając remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy)

istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy;

6) ustala się sytuowanie ogrodzenia w odległości 1,5m od brzegu rowów, wzdłuż linii rozgraniczającej dróg, dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się ogrodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 2,2m od poziomu terenu, z cokołem pełnym max do 0.6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych z wyjątkiem elementów słupków i cokołów;
7) dopuszcza się reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne o powierzchni niewiększej niż $2m^2$ lokowane na elewacjach lub na ogrodzeniach;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12m; zabudowy usługowej do 15m, garaży i budynków gospodarczych do 5,5m, a budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 8m. Ustala się dachy spadziste 15-45° o równych połaciach dopuszczając dachy płaskie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, garaży i budynków gospodarczych;
9) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Ustala się zakaz stosowania siddingu;
10) postuluje się zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji wspólnej (zharmonizowanych: wysokości, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury) dla zespołów zabudowy stanowiących jedną inwestycję na jednej działce budowlanej.

§ 23.

1. Ustala się podział terenów MU na działki pod warunkiem wydzielania działek budowlanych o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 22 pkt. 1 i 2 oraz dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek budowlanych do sposobu ich zagospodarowania oraz, że każda wydzielana działka będzie miała odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne. Dla zachowania tego warunku, ustala się łączenie części i fragmentów działek.
2. Ustala się, że każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zasady wydzielania dróg wewnętrznych (działek, które pełnią funkcję drogi wewnętrznej):
   1) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
   2) ustala się niepubliczne drogi wewnętrzne, o szerokości, co najmniej 8m w liniach rozgraniczających;
   3) nieprzelotowe niepubliczne drogi wewnętrzne dłuższe niż 60m należy zakończyć placykiem do zawracania, o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5m;
   4) dopuszcza się dostęp do dróg poprzez sięgacz;
   5) ustala się symetryczne, narożne ścięcia linii rozgraniczających niepublicznych dróg wewnętrznych, dróg KUL i KUD nie mniejsze niż 5m x 5m;
   6) połączenia niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami KUL i KUD winny być projektowane w formie skrzyżowania pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
   7) w przypadku podziału nieruchomości, z wydzieleniem niepublicznej drogi wewnętrznej, podziałem należy objąć wszystkie działki, przez które wydzielana droga będzie się łączyła z drogą publiczną lub istniejącą drogą wewnętrzną;

8) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej.

§ 24.

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

§ 25

1. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
   1) zmeliorowanych, o których mowa w § 10;

   oraz terenów położonych w zasięgu:
   2) otwarcia widokowego na „Grodzisko", o którym mowa w § 9 ust. 3 (tereny5MU, 6MU, 7MU);
   3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11;
   4) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 12.
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62 z 2004 r. poz. 627 z późn. zm.), tj. przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych w w/w ustawie.

§ 26

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

§ 27

1. Ustala się obsługę terenów MU odpowiednio od strony dróg KUL, KUD i niepublicznych dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną).
2. Ustala się realizację miejsc parkingowych na terenach MU w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa 2 miejsca parkingowe na jeden budynek mieszkalny;
   2) obiekty biurowo – administracyjne – 5 miejsc parkingowych na 1000 m^2 p. użytkowej,
   3) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną – 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m^2 p. użytkowej, z uwzględnieniem rotacji;
   4) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej – 2 miejsca parkingowe na 1000 m^2 p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
   5) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc parkingowych na 1000 m^2 p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji, ale nie mniej niż 4 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

§ 28.

1. Wyznacza się tereny usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej 1UM, 2UM, 3UM, 4UM, 5UM, 6UM, 7UM, 8UM, 9UM, 10UM.
2. Dla terenów UM ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe:**
      zabudowa usługowa- w zakresie przetwórstwa, budownictwa, handlu detalicznego do 300m^2 powierzchni sprzedażowej, handlu hurtowego i handlu ekspozycyjnego, hoteli i restauracji, transportu, magazynów, składów, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów;
   2) **przeznaczenie uzupełniające:**
      zabudowa gospodarcza, garaże związana z funkcją mieszkaniową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^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;
   3) **przeznaczenie dopuszczalne:**
      a) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny, budynki gospodarcze odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej),
      b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej
      c) napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV i 15kV;
   4) **zakazuje się:**
      a) lokalizacji w terenach UM usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 m^2,
      b) lokalizacji na terenach UM nowych budynków mieszkalnych bez usług,
      c) adaptowania budynków gospodarczych, garaży i budynków usługowych na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek z funkcją mieszkalną,
      d) lokowania masztów telefonii komórkowej;
   5) zasady zagospodarowania: zachowanie, roboty budowlane (przebudowa, remont, rozbiórka), budowa (odbudowa, rozbudowa, nadbudowa) lub zmiana użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 i 3 przeznaczenia;
   6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1, 2 i 3 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów i dotychczasowe wykorzystanie terenu.

§ 29.

Dla terenów UM ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) ustala się:
      a) minimalne powierzchnie działek dla nowej zabudowy-2000m^2 i zachowanie, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką lub jako powierzchnie zbiorników retencyjno-odparowywalnych,
      b) dopuszczenie obniżenia powierzchni, o której mowa w pkt. 1 lit. a, o 5%
      c) dopuszczenie obniżenia minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi publiczne;
   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) w terenach UM ustala się, na działce budowlanej, tylko jeden budynek mieszkalny wolno stojący albo jeden lokal mieszkalny wbudowany towarzyszący zabudowie usług;
4) ustala się:
   a) zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalne linie zabudowy od Trasy Poznańskiej (droga KGP poza obszarem planu) dopuszczając: zbliżenia zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt. 8 i przesunięcie zabudowy w głąb działki,
   b) zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg KUD dopuszczając: zbliżenia zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt. 8 i przesunięcie zabudowy w głąb działki,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy, od strony granicy działek, które pełnią funkcję niepublicznych dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną) oddalone 6 m od linii rozgraniczającej tych dróg,
   d) nieprzekraczalną linię zabudowy 5m od brzegów rowów otwartych,
   e) sytuowanie budynków z usługami w odległości 1,5 wysokości tych budynków (liczone od ściany najbliższej granicy) od wspólnej granicy z zabudową mieszkaniową istniejącą i projektowaną,
   f) zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszczając remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
   g) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków usług lub budynków gospodarczych, przy granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym,
   h) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy;
5) ustala się sytuowanie ogrodzenia w odległości 1,5m od brzegu rowów lub wzdłuż linii rozgraniczającej dróg, dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się ogrodzenie terenu ogrodzeniem, o maksymalnej wysokości 2,2m od poziomu terenu UM, z cokołem pełnym max do 0,6 m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Zakazuje się grodzenia działki ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych z wyjątkiem elementów słupków i cokołów;
6) dopuszcza się reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne na terenie UM;
7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12m, garaży i budynków gospodarczych dla obsługi zabudowy mieszkaniowej do 5,5m, a budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 8m;
8) dopuszcza się wysokość zabudowy usług, przetwórstwa do 20m, a masztów oświetleniowych do 25m z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z położenia w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
9) ustala się dachy spadziste 15-45° o równych połaciach, dopuszczając dachy płaskie dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych;
10) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Ustala się zakaz stosowania siddingu;
11) postuluje się zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji wspólnej (zharmonizowanych: wysokości, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i

elewacji oraz małej architektury) dla zespołów zabudowy stanowiących jedną inwestycję na jednej działce budowlanej.

§ 30.

1. Ustala się podział terenów UM na działki pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 29 pkt. 1 i 2 oraz dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz, że każda wydzielana działka będzie miała odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne. Dla zachowania tego warunku, ustala się łączenie części i fragmentów działek.
2. Ustala się, że każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zasady wydzielania niepublicznych dróg wewnętrznych (działek, które pełnią funkcję drogi wewnętrznej):
   1) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
   2) ustala się niepubliczne drogi wewnętrzne, o szerokości, co najmniej 8m w liniach rozgraniczających;
   3) nieprzelotowe niepubliczne drogi wewnętrzne dłuższe niż 60m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 20x20m;
   4) dopuszcza się dostęp do dróg poprzez sięgacz;
   5) ustala się symetryczne, narożne ścięcia linii rozgraniczających niepublicznych dróg wewnętrznych, dróg KUD nie mniejsze niż 5m x 5m;
   6) połączenia dróg wewnętrznych z drogami KUD winny być projektowane w formie skrzyżowania pod kątem zbliżonym do kąta prostego;
   7) w przypadku podziału nieruchomości z wydzieleniem niepublicznej drogi wewnętrznej podziałem należy objąć wszystkie działki, przez które wydzielana droga będzie się łączyła z drogą publiczną lub istniejącą drogą wewnętrzną;
   8) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej.

§ 31.

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

§ 32.

1. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
   1) zmeliorowanych, o których mowa w § 10;

   oraz terenów położonych w zasięgu:
   2) otwarcia widokowego na „Grodzisko”, o którym mowa w § 9 ust. 3(tereny 5UM, 6UM);
   3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11;
   4) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 12.
2. Dla terenów zabudowy UM przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62 z 2004 r. poz. 627 z późn. zm.), tj. przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych w w/w ustawie,

§ 33.

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

§ 34.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów UM od strony pasa terenu przewidzianego pod modernizację drogi krajowej, wytyczonego wzdłuż Trasy Poznańskiej (droga KGP poza obszarem planu). Do czasu realizacji docelowej obsługi zachowuje się dotychczasowy (uzgodniony z zarządcą drogi) wjazd na Trasę Poznańską).
2. Ustala się obsługę terenów UM odpowiednio od strony dróg KUD i niepublicznych dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną).
3. Ustala się realizację miejsc parkingowych na terenach UM w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa 2 miejsca parkingowe na jeden budynek mieszkalny;
   2) obiekty biurowo – administracyjne – 5 miejsc parkingowych na 1000 m^2 p. użytkowej biur i administracji;
   3) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną – 5 miejsc parkingowych dla sam. osobowych na 1000 m^2 p. użytkowej, z uwzględnieniem rotacji;
   4) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej – 2 miejsca parkingowe na 1000 m^2 p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
   5) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc parkingowych na 1000 m^2 p. 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.

Rozdział 4

Tereny rolnicze R

§ 35.

1. Wyznacza się tereny upraw rolnych 1R, 2R, 3R, 4R, 5R,6R, 7R, 8R, 9R.
2. Na terenach R ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe** – tereny rolnicze w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z zachowaną zabudową zagrodową (budynki mieszkalne, budynki gospodarcze odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej);
   2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
      dla zachowanej zabudowy zagrodowej-urządzenia budowlane, obiekty i sieci infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych,
      a) niepubliczne drogi wewnętrzne,
      b) napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV i 15kV;
   3) **zakazuje się:**
      a) lokowania nowej zabudowy zagrodowej,
      b) lokalizacji zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą,
      c) lokalizacji masztów telefonii komórkowej,
      d) adaptacji garaży, budynków gospodarczych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
   4) zasady zagospodarowania: dla zachowanej zabudowy zagrodowej roboty budowlane (przebudowa, remont, rozbiórka), budowa (odbudowa, rozbudowa, nadbudowa) lub zmiana użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1 i 2 przeznaczenia;

5) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów i dotychczasowe wykorzystanie terenu.

§ 36.

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

1) zagospodarowanie terenu regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej;
2) ustala się zachowanie i pielęgnację istniejącego drzewostanu oraz wprowadzenie zadrzewień wzdłuż dróg;
3) ustala się taki sposób inwestowania, aby na działce zabudowy zagrodowej, zachowano, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej;
4) na działce zabudowy zagrodowej ustala się lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub bliźniaczego oraz lokowanie zabudowy gospodarczej odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej;
5) ustala się:
   a) zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od strony Trasy Poznańskiej (droga KGP poza obszarem planu) dopuszczając: zbliżenia zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt. 8 i przesunięcie zabudowy w głąb działki
   b) zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg KUD, dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony niepublicznych dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną), oddalone 6m od ich linii rozgraniczającej;
6) w przypadku grodzenia terenów R-ustala się sytuowanie ogrodzeń: w odległości 1,5m od brzegu rowu W, od strony dróg wzdłuż linii rozgraniczającej dróg 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 0.6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych z wyjątkiem słupków i cokołów, ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń na skarpach;
7) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne dopuszcza się na terenie zabudowy zagrodowej od strony dróg;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12m, zabudowy gospodarczej i garaży związanych z funkcją mieszkaniową do 5,5m, a budynków gospodarczych związanych z produkcją rolniczą do 12m;
9) ustala się dachy spadziste 15-45° z symetrycznymi połaciami dla budynków mieszkalnych oraz dopuszcza dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garaży;
10) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Ustala się zakaz stosowania siddingu.

§ 37.

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

§ 38.

1. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, dla wyodrębnionych na rysunku planu, następujących terenów:
   1) zmeliorowanych, o których mowa w § 10;
   2) stanowiska archeologicznego, o których mowa w § 9 (teren 4R);

oraz terenów położonych w zasięgu:
3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11;
4) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 12

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

§ 39.

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

§ 40.

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

§ 41.

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

Rozdział 5

Teren rowu W

§ 42.

1. Dla terenu W –ustala się zachowanie i ochronę, oraz utrzymanie naturalnego charakteru jej brzegów dopuszczając ingerencję w koryto i brzegi wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi.
2. W granicach działki oznaczonej na rysunku planu symbolem W ustala się zakaz zabudowy nie związanej z funkcją terenu.
3. Ustala się zakaz grodzenia w poprzek rowu.
4. Na terenie W ustala się zakaz lokowania reklam i innych znaków informacyjno plastycznych.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną rowu od strony obustronnych nieutwardzonych pasów terenu pozostawionych wzdłuż rowu na terenach 9MU, 6R, 11MU, 7R, 12MU i 13MU (pomiędzy granicą terenu W, a dopuszczalną linią ogrodzeń).

Rozdział 6

Tereny komunikacji KUL i KUD

§ 43.

1. Wyznacza się podstawowy układ komunikacji oznaczony symbolami, które określają funkcje danego ciągu komunikacyjnego:
   1) KUL-droga lokalna;
   2) KUD-drogi dojazdowe.
2. Ustala się na rysunku planu południową i północną linię rozgraniczającą Trasy Poznańskiej (droga główna ruchu przyśpieszonego poza obszarem planu).
3. Docelowo obsługę komunikacyjną terenów UM i R wzdłuż Trasy Poznańskiej, ustala się od strony rezerwy terenu pod modernizację drogi krajowej poprzez własne działki. Do

czasu realizacji tej jezdni zachowuje się dotychczasowe (uzgodnione z zarządcą drogi) zjazdy na Trasę Poznańską.

4. Dla wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi dróg ustala się :
   1) zachowanie dróg istniejących oraz ich modernizację i przebudowę;
   2) budowę nowych dróg;
   3) lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nasadzenia zieleni, lokowanie rowów odwadniających, chodników i ścieżki rowerowej, a także elementów małej architektury (telefony itp.);
   4) zakaz lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej z wyjątkiem obiektów niezbędnych podczas budowy drogi i infrastruktury technicznej.
5. Dla drogi lokalnej KUL, ustala się:
   1) wyznacza się teren drogi KUL o szerokości w liniach rozgraniczających w obszarze planu-6m, zgodnie z rysunkiem planu, z obsługą terenów przyległych w sposób bezpośredni, z zatokami postojowymi;
   2) minimalną szerokość jezdni na 5m;
   3) zachowanie warunków dla terenu zmeliorowanego, o których mowa w § 10.
6. Wyznacza się teren drogi 1KUD - drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających w obszarze planu zgodnie z parcelacją, z obsługą terenów przyległych w sposób bezpośredni. Dla drogi 1KUD, w obszarze planu ustala się minimalną szerokość jezdni na 2m. Odcinek zachowanej istniejącej drogi- analiza zgodnie z § 6 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430).
7. Wyznacza się teren drogi 2KUD - drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających w obszarze planu-10m, z obsługą terenów przyległych w sposób bezpośredni, z zatokami postojowymi. Dla drogi 2KUD ustala się minimalną szerokość jezdni na 5m.
8. Wyznacza się teren drogi 3KUD - drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających w obszarze planu- od 5m do 8m, z obsługą terenów przyległych w sposób bezpośredni, z zatokami postojowymi. Dla drogi 3KUD ustala się minimalną szerokość jezdni na 5m. Odcinek zachowanej istniejącej drogi- analiza zgodnie z § 6 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430).
9. Wyznacza się teren drogi 4KUD - drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających w obszarze planu-8m, z obsługą terenów przyległych w sposób bezpośredni, z zatokami postojowymi. Dla drogi 4KUD ustala się minimalną szerokość jezdni na 5m. Droga projektowana- analiza zgodnie z § 6 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430).
10. Wyznacza się teren drogi 5KUD - drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających w obszarze planu-10m, z placem do zawracania, z obsługą terenów przyległych w sposób bezpośredni, z zatokami postojowymi. Dla drogi 5KUD ustala się minimalną szerokość jezdni na 5m.
11. Wyznacza się teren drogi 6KUD - drogi dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających w obszarze planu zgodnie z parcelacją, z obsługą terenów przyległych w sposób bezpośredni, z zatokami postojowymi, ze ścieżką rowerową. Dla drogi 6KUD ustala się minimalną szerokość jezdni na 5m.
12. Wyznacza się teren drogi 7KUD - drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających w obszarze planu-10m, z obsługą terenów przyległych w sposób bezpośredni, z zatokami postojowymi. Dla drogi 7KUD ustala się minimalną szerokość jezdni na 5m.

13. Wyznacza się teren drogi 8KUD - drogi dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających w obszarze planu według parcelacji, z obsługą terenów przyległych w sposób bezpośredni, z zatokami postojowymi. Dla drogi 8KUD ustala się minimalną szerokość jezdni na 2m. Odcinek zachowanej istniejącej drogi- analiza zgodnie z § 6 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430).

DZIAŁ IV

Ustalenia przejściowe i końcowe

Rozdział 1

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 44.

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 0,1% dla terenów W, R i terenów komunikacji.

Rozdział 2

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 45.

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

§ 46.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Błonie.

§ 47.

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

Przewodniczący Rady
/-/ Piotr Jakub Pniewski