Rada Miejska w Błoniu
05-870 BŁONIE, Rynek 6
tel. 725-30-04 wew. 124
fax 725-30-67

Uchwała Nr XXXI /210/05
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 18 kwietnia 2005 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. 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.), 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 2002 r. 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 oraz Uchwały Nr XXI/126/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 31 maja 2004 r. w sprawie sposobu wykonania Uchwały Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres stanowienia planu
§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Nowa Wieś, zwany dalej w treści niniejszej uchwały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w skrócie planem, dla terenu położonego we wsi Nowa Wieś, obejmującego obszar wsi w granicach administracyjnych z wyłączeniem korytarza Trasy Poznańskiej o szerokości 50m w liniach rozgraniczających Trasy (po 25m od osi Trasy na północ i południe) i części działki nr.ew.33 .
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.

Plan ustala:

1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
2) warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;
3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów;
4) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 3.

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu jako załącznik do uchwały.

§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w uchwale do obszaru objętego planem przy użyciu oznaczeń zastosowanych w legendzie rysunku planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obowiązywania ustaleń planu;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
   3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy i zasięg oddziaływania komunikacji;
   5) korytarze energetyczne napowietrznej linii 110kV i 15kV;
   6) korytarz gazociągu wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną;
   7) funkcje terenu przy użyciu oznaczeń literowych;
   8) oznaczenie terenu zmeliorowanego.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5.

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 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 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
   5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
   6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach planu przedstawionych na rysunku planu;
   7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu z ustaloną funkcją, oznaczoną na rysunku planu literami;
   8) działce – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomość, przeznaczoną w wyniku ustaleń planu pod zabudowę lub zainwestowanie, (istniejące granice nieruchomości wniesione są na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego);
   9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie rodzaj przeznaczenia, który powinien przeważać na danym terenie;
   10) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
   11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane po spełnieniu, ustalonych w planie, warunków jego dopuszczenia;
   12) powierzchni biologicznie czynnej– należy przez to rozumieć, część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;

13) linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć granicę przedstawioną na rysunku planu linią ciągłą;
14) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć ustaloną minimalną granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg, dojazdów, rowów i granic działek;
15) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu liczoną od poziomu ±0,00 do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu ściany (przy dachach płaskich);
16) usługach bez przesądzania profilu – należy przez to rozumieć usługi pod warunkiem, zachowania standardów jakości środowiska w granicach własnej działki;
17) bezpośrednim dostępie do drogi publicznej -należy przez to rozumieć zjazd z działek do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez dojazdy;
18) bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej –należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę;
19) dojazdach (niepublicznych drogach wewnętrznych) - należy przez to rozumieć działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję 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;
20) dopuszczeniach należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter propozycji do uwzględnienia przy projektowaniu;
21) korytarzu energetycznym napowietrznej linii– należy przez to rozumieć teren znajdujący się w zasięgu oddziaływania linii energetycznej.

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

§ 6.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu do pozwolenia na budowę, należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale, oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem
1. Przeznaczenie terenów
§ 7.

1. W planie wyznacza się:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU;
   2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej UM;
   3) teren lasu Ls;
   4) tereny rolnicze R;
   5) teren rzeki Korytnicy W;
   6) teren infrastruktury-oznaczony na rysunku planu symbolem **EG** gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 200 ze strefą kontrolowaną;
   7) tereny komunikacji– oznaczone na rysunku planu symbolem K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
      a) KUL-droga lokalna;
      b) KUD –drogi dojazdowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. 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.
4. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak; pompownie wody, stacje redukcyjne gazu, stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualne zasięgi oddziaływania zostaną ograniczone do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Ochrona środowiska i przyrody

§ 8.

1. Plan ustala procent powierzchni biologicznie czynnej do zagospodarowania zielenią a także jako powierzchnie wodne oraz ustala ochronę i utrzymanie zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, utrzymanie ciągłości szpalerów zieleni przydrożnej, nadwodnej osiedlowej i zieleni towarzyszącej zabudowie.
2. Plan ustala zachowanie układu hydrograficznego w obszarze planu, poprzez zachowanie koryta rzeki Korytnicy, utrzymanie naturalnego charakteru jej brzegów, dopuszczając ingerencję w koryto i brzegi wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi.
3. Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz zorganizowanym systemem odprowadzania ścieków, wytwarzanych przez użytkowników a także wprowadza zakaz odprowadzania w jakikolwiek sposób nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych.
4. Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych oraz udokumentowania przyszłego wywozu odpadów stałych przed zasiedleniem.
5. Plan ustala 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 w grzewczych.
6. 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.
7. Plan ustala obowiązek odwodnienia terenów komunikacji i parkingów do kanalizacji deszczowej.
8. Plan ustala 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.

2. ***Obszary chronione***

§ 9.

Dla terenów zmeliorowanych oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem(teren pokratkowany), plan ustala:

1) zagospodarowywanie tego terenu winno być poprzedzone likwidacją lub przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych zarządzającym siecią;
2) plan ustala nakaz uzgadniania z zarządzającym siecią wszelkiej zabudowy i zagospodarowania terenów, przebudowy sieci drenarskich i odprowadzania wód opadowych;

3) w uzgodnieniu z zarządzającym siecią plan dopuszcza przykrycie i zmianę przebiegu rowów melioracyjnych (przesunięcie) na granice działek lub do projektowanych dróg;
4) w uzgodnieniu z zarządzającym siecią plan dopuszcza przystosowanie rowu dla pełnienia funkcji odbiornika wód deszczowych z zakazem zanieczyszczania, zasypywania i odprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz samowolnych przeróbek rowów;
5) miejscu krzyżowania się rowów melioracyjnych z drogami obowiązuje wymóg zachowania ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki;
6) wzdłuż rowów otwartych zabudowę należy sytuować z zachowaniem ustalonej minimalnej, nieprzekraczalnej linii zabudowy oddalonej minimum 5 od brzegu rowu;
7) rowy melioracyjne pozostawione jako otwarte wymagają zachowania dwustronnych pasów eksploatacyjnych o minimalnej szerokości 1,5 m.

§ 10.

Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym; AZP 57-62/48-), w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem 57-62/48, dla którego plan ustala:
1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi- uzgodnienia wszelkich zaplanowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

3. Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 11.

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.).

§ 12.

1. Plan ustala warunki zabudowy w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV:
   1) na terenie przylegającym do napowietrznej linii 110 kV dla zachowania bezpieczeństwa i prawidłowej pracy linii plan ustala strefę, po 19 m od osi linii w obie strony w której dopuszczalne jest lokowanie parkingów i prowadzenie upraw rolnych, a sytuowanie zabudowy wymaga szczegółowych uzgodnień z właściwym zakładem energetycznym;
   2) plan dopuszcza zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.
2. Zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii energetycznych 15 kV (w korytarzu energetycznym) należy sytuować w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego.

Plan ustala zamianę na podziemne napowietrznych linii energetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.

§ 13.

2. Plan wyznacza zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji mierzony od 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 funkcji mieszkalnej 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. Plan ustala nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki z funkcja mieszkaniową wymagają zastosowania takich zabezpieczeń.
4. Plan ustala, że zakazy nie obowiązują, a ograniczenia wymienione w ust.2 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.

4.Standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną

§ 14.

1. Plan ustala następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:
   1) docelowo zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z istniejącej gminnej sieci. Plan ustala dopuszczenie lokalnych ujęć do czasu realizacji sieci gminnej oraz dla celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
   2) docelowo ścieki odprowadzane będą do sukcesywnie rozbudowywanej sieci kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Błoniu (poza obszarem planu):
      a) do czasu wybudowania kanalizacji sieciowej plan ustala dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnego zbiornika na nieczystości płynne systematycznie opróżnianego, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do istniejącej poza obszarem planu (w Błoniu) oczyszczalni ścieków,
      b) plan ustala sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu,
      c) plan ustala zakaz stosowania przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;
   3) wody opadowe z działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z usługami wbudowanymi i z dojazdów docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej:
      a) do czasu wybudowania kanalizacji plan ustala dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych na teren działki w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej,
      b) wody opadowe z terenów komunikacji i parkingów winny być odprowadzone do gruntu lub rowów przez osadniki gwarantujące oczyszczenie z zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych (w łapaczach oleju z piaskownikami),
      c) plan wyklucza odprowadzenie wód opadowych i drenażowych do kanalizacji,

d) plan ustala stosowanie zbiorników akumulacyjno – odparowywalnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z działek z usługami wolno stojącymi z lokalnym podczyszczeniem na terenie własnej działki;

4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci zgodnie z warunkami zasilania ustalonymi przez właściwy zakład energetyczny:
   a) plan ustala sukcesywną dalszą rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia,
   b) plan ustala zachowanie istniejących sieci energetycznych, a kolizje przestrzenne pomiędzy istniejącą napowietrzną siecią energetyczną i nową zabudową, będą rozwiązane poprzez prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dojazdów,
   c) plan ustala dopuszczenie sytuowania stacji transformatorowych 15/04 kV, dla której należy zarezerwować działkę o wymiarach 2 x 3 m położoną w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, a której ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w pozwoleniu na budowę działek sąsiednich,
   d) wokół stacji 15/04 kV plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych,
   e) plan ustala, że nowe linie średniego napięcia prowadzone będą siecią kablową sytuowaną w liniach rozgraniczających dróg KUZ, KUD i dojazdów,
   f) plan ustala dopuszczenie innych rozwiązań zasilania,
   g) plan ustala oświetlenie dróg i dojazdów z sieci, prowadzonej wzdłuż dróg i dojazdów, zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;

5) zasilanie w gaz z istniejącego układu sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci. Aktualnie 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 obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.
   Ustala się w szczególności: sytuowanie ogrodzeń w odległości 0.5m od gazociągu oraz lokowanie otwieranej na zewnątrz szafki gazowej w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci;

6) obsługa telekomunikacyjna obiektów z sieci i urządzeń istniejących i zasilanych z okolicznych centrali automatycznych według przyjętych standardów, z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci;

7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny przewodowy, gaz płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną lub inne odnawialne źródła energii. Plan wyklucza stosowanie pieców opalanych paliwem stałym; zakaz nie dotyczy kominków;

8) plan ustala 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. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.
3. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów. Plan wyznacza, w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz energetycznych (w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r).

4. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i dojazdów wymaga uzyskania służebności gruntowej.

Rozdział 3
Ustalenia dla poszczególnych terenów
1.Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1MU, 2MU, 3MU, 4MU
§ 15.

Plan wyznacza tereny MU zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług:

1) **przeznaczenie podstawowe:**
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) usługi wbudowane do 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego albo usługi wolno stojące (usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności: gabinet lekarski, stomatologiczny, biuro firmy, kancelaria adwokacka, notarialna, apteka, handel detaliczny, pracownie projektowe, itp., a także składowanie, magazyny, handel hurtowy, rzemiosło usługowe, warsztaty drobnej wytwórczości);
2) **przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa gospodarcza (w tym garaże) związana z funkcją mieszkaniową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2 , obiekty i urządzenia komunikacji, dojazdy (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, pomieszczenia o charakterze służbowym i socjalnym, służące potrzebom w **w**łaściciela obiektów, bez wydzielania odrębnej działki;
3) **plan zakazuje:**
   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;
4) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1 i 2 przeznaczenia;
5) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1 i 2 plan ustala dopuszczenie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 16.

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

1) plan ustala minimalne powierzchnie działek:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi - 0,1ha i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wolno stojącymi - 0,3ha i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką,

c) dla zabudowy tylko z usługami wolno stojącymi lub z usługami wolno stojącymi i wbudowaną funkcją mieszkaniową - 0,3ha i zachowanie, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką;
d) plan dopuszcza obniżenie powierzchni o której mowa w ust. 1 lit. a, b i c o 5%;

2) na każdej działce budowlanej w terenach MU o powierzchni, o której mowa w pkt 1, plan ustala lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, jednego segmentu bliźniaka albo jednego mieszkania wbudowanego towarzyszącego zabudowie usług. Realizacja drugiego budynku mieszkalnego winna być poprzedzona podziałem działki, pod warunkiem wydzielenia działek o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone w pkt. 1;
3) minimalną szerokość wydzielanej działki ustala się na 20 m;
4) plan wyznacza na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 6 m od linii rozgraniczającej dróg KUD, 20m od brzegu rzeki Korytnicy, dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
5) plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dojazdów (jeżeli takie powstaną) oddaloną 6 m od linii rozgraniczającej dojazdu i 5m od brzegów rowów otwartych;
6) obiekty usługowe w terenach MU należy sytuować w odległości 1.5 wysokości zabudowy usługowej, od wspólnej granicy z zabudową mieszkaniową istniejącą i projektowaną;
7) plan ustala sytuowanie ogrodzenia w odległości 1,5m od brzegu rowów, 3m od brzegu rzeki oraz wzdłuż linii rozgraniczającej dróg i dojazdów (jeżeli takie powstaną), dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Plan ustala ogrodzenie 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%. Plan ustala zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
8) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się na terenach MU;
9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12.0m; zabudowy usługowej do 15.0m, a garaży i budynków gospodarczych do 4.5m. Plan ustala dachy spadziste 30-45^{o} 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 i wykończeniowych.

§ 17.

1. Plan ustala podział terenów MU na działki pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 16 pkt. 1 i dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz, że każda wydzielana działka będzie miała odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne. Dla zachowania tego warunku, plan ustala łączenie części i fragmentów działek.
2. Plan ustala, że każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.
3. Plan ustala zasady wydzielania dojazdów:
   1) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania dojazdów po obu stronach jednego rzędu działek;
   2) plan ustala, że dojazdy winny mieć 8m szerokości w liniach rozgraniczających;
   3) nieprzelotowe dojazdy dłuższe niż 60 m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;
   4) narożne ścięcia linii rozgraniczających dojazdów w nie mogą być mniejsze niż 5 m x 5m;

5) połączenia dojazdów z drogami KUD winny być projektowane w formie skrzyżowania pod kątem zbliżonym do kąta prostego.

4. Plan dopuszcza wydzielenie części działki na przyłączenie do działki sąsiedniej dla poprawienia warunków zagospodarowania tej przyległej działki jeżeli nie może być zagospodarowana jako odrębna działka.
5. Plan ustala scalenia i podział działek w terenie 3MU odpowiednio według warunków, o których mowa w ust. 1 do 4 w celu dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania.

§ 18.

Plan przyjmuje dla terenów MU odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 8.

§ 19.

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
   1) zmeliorowanych, o których mowa w § 9;
   2) stanowiska archeologicznego o którym mowa w § 10;

   oraz terenów położonych w zasięgu:
   3) urządzeń gazowych, o których mowa w § 11;
   4) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 12.
2. Wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU 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.

§ 20.

Plan przyjmuje odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14.

§ 21.

1. Plan ustala obsługę terenów MU odpowiednio od strony dróg KUD i dróg wewnętrznych (dojazdów jeżeli takie powstaną).
2. Plan ustala realizację miejsc postojowych na terenach MU w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny;
   2) obiekty usług– 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej;
   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– 10 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej.

2.Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej 1UM, 2UM, 3UM, 4UM

§ 22.

1. Plan wyznacza tereny UM zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dla terenów UM plan ustala:
   1) **przeznaczenie podstawowe**:
      zabudowa usługowa -siedziby firm prowadzących działalność w zakresie przetwórstwa, budownictwa, handlu detalicznego do 300 m^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 oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności a także zakłady i bazy, w których ta działalność jest prowadzona;

2) **przeznaczenie uzupełniające**:
budynki gospodarcze, garaże, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, zieleń urządzona, zbiorniki odparowywalne;
3) **przeznaczenie dopuszczalne**:
funkcja mieszkaniowa jednorodzinna;
4) **plan zakazuje**:
   a) lokalizacji w terenach UM usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 m^2,
   b) adaptowania budynków gospodarczych, garaży i budynków usług na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek z funkcją mieszkalną,
   c) lokowania masztów telefonii komórkowej,
   d) lokowania usług, których oddziaływanie powodowałoby przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny;
5) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 i 3 przeznaczenia;
6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1, 2 i 3 plan ustala dopuszczenie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 23.

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

1) plan ustala minimalną powierzchnię działki na 0,3 ha i zachowanie, co najmniej 20% powierzchni przyrodniczo aktywnej zagospodarowanej zielenią wysoką;
2) minimalną szerokość wydzielanej działki ustala się na 20 m;
3) plan wyznacza na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy oddalone 10 m od linii rozgraniczającej drogi KUZ (poza obszarem planu), oddalone 30 m od linii rozgraniczającej korytarza Trasy, 20m od brzegu rzeki Korytnicy, dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
4) plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dojazdów (jeżeli takie powstaną) oddaloną 6 m od linii rozgraniczającej dojazdu i 5m od brzegów rowów otwartych;
5) obiekty usługowe w terenach UM należy sytuować w odległości 1.5 wysokości zabudowy usługowej, od wspólnej granicy z zabudową mieszkaniową istniejącą i projektowaną;
6) plan ustala sytuowanie ogrodzenia w odległości 1,5m od brzegu rowów, 3m od brzegu rzeki oraz wzdłuż linii rozgraniczającej Trasy, drogi KUZ(poza obszarem planu) i dojazdów (jeżeli takie powstaną), dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Plan ustala ogrodzenie 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%. Plan ustala zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
7) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się na terenach UM;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 15.0m, a garaży i budynków gospodarczych do 4.5m;

9) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych.

§ 24.

1. Plan ustala podział terenów UM na działki 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. Dla zachowania tego warunku, plan ustala łączenie części i fragmentów działek.
2. Obowiązuje zakaz takich podziałów terenu, które wiązałyby się z koniecznością urządzenia dodatkowych zjazdów na Trasę.
3. Plan ustala, że każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.
4. Plan ustala zasady wydzielania dojazdów:
   1) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania dojazdów po obu stronach jednego rzędu działek;
   2) plan ustala, że dojazdy winny mieć 8m szerokości w liniach rozgraniczających;
   3) nieprzelotowe dojazdy dłuższe niż 60 m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;
   4) narożne ścięcia linii rozgraniczających dojazdów w nie mogą być mniejsze niż 5 m x 5m.
4. Plan dopuszcza wydzielenie części działki na przyłączenie do działki sąsiedniej dla poprawienia warunków zagospodarowania tej przyległej działki jeżeli nie może być zagospodarowana jako odrębna działka.
5. Plan ustala scalenia i podział działek w terenie 3MU odpowiednio według warunków, o których mowa w ust. 1 do 4 w celu dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania.

§ 25.

Plan przyjmuje dla terenów UM odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 8.

§ 26.

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
   1) zmeliorowanych, o których mowa w § 9;
   2) stanowiska archeologicznego, o którym mowa w § 10;

   oraz terenów położonych w zasięgu:
   3) urządzeń gazowych, o których mowa w § 11;
   4) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 12;
   5) 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.

Plan przyjmuje odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14.

§ 28.

1. Docelowo obsługę komunikacyjną terenów UM wzdłuż Trasy Poznańskiej, plan ustala od strony rezerwy terenu pod modernizację drogi krajowej poprzez własne działki. Do czasu realizacji tej jezdni plan zachowuje dotychczasowe (uzgodniony z zarządcą drogi) zjazdy Trasę.
2. Obsługę komunikacyjną terenów UM plan ustala odpowiednio: od strony drogi KUZ (poza obszarem planu)dróg KUD i dróg wewnętrznych (dojazdów jeżeli takie powstaną).
3. Plan ustala realizację miejsc postojowych na terenach UM w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny;
   2) obiekty usług– 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej;
   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– 10 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej.

3.Teren lasu Ls

§ 29.

1. Plan wyznacza teren lasu Ls.
2. Na terenie Ls plan ustala zachowanie gruntu leśnego bez zabudowy oraz zakazuje zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe drzew.

§ 30.

Dla terenu Ls plan ustala następujące zasady zagospodarowania:

1) zagospodarowanie terenu Ls regulują przepisy dotyczące gospodarki leśnej;
2) plan przyjmuje zasady podziału terenu leśnego Ls zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym.

§ 31.

Plan przyjmuje zasady ochrony środowiska odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 8.

4.Tereny rolnicze R

§ 32.

1. Plan wyznacza teren upraw rolnych R.
2. Na terenie R plan ustala:
   1) **przeznaczenie podstawowe** –uprawy rolnicze i uprawy rolnicze ze stawami;
   2) **przeznaczenie dopuszczalne-**urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych, zabudowę zagrodową-siedlisko rolnicze (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej);
   3) **plan zakazuje-**lokalizacji: handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą;
   4) zabudowa w siedlisku rolniczym może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt.1 i 2 przeznaczenia;
   5) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1 i 2 plan ustala dopuszczenie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 33.

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

1) zagospodarowanie terenu regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej;

2) plan ustala zachowanie i pielęgnację istniejącego drzewostanu oraz wprowadzenie zadrzewień wzdłuż dróg i dojazdów;
3) plan ustala minimalną powierzchnię działki pod nowe siedlisko rolnicze na 1ha z prawem inwestowania na powierzchni 0.30 ha;
4) plan ustala taki sposób inwestowania, aby na działce siedliska rolniczego, zachowano, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej;
5) na działce siedliska rolniczego, o powierzchni, o której mowa w pkt.3 plan ustala lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub jednego mieszkania wbudowanego;
6) na działce siedliska rolniczego plan ustala lokowanie zabudowy gospodarczej odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej;
7) plan wyznacza na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 30m linii rozgraniczającej Trasy, oddaloną 6m od linii rozgraniczającej dróg KUD, oddaloną 10m od linii rozgraniczającej drogi KUL, 20m od brzegu rzeki Korytnicy, dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
8) plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dojazdów (jeżeli takie powstaną) oddaloną 6 m od linii rozgraniczającej dojazdu i 5m od brzegów rowów otwartych;
9) plan ustala sytuowanie ogrodzenia w odległości 1,5m od brzegu rowów, 3m od brzegu rzeki Rokitnicy oraz wzdłuż linii rozgraniczającej Trasy, dróg i dojazdów (jeżeli takie powstaną), dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Plan ustala ogrodzenie 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%. Plan ustala zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
10) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się od strony;
11) plan ustala: wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12 m, a zabudowy gospodarczej i garaży do 6,0 m;
12) plan ustala dachy spadziste z symetrycznymi połaciami dla zabudowy mieszkaniowej oraz dopuszcza dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garaży;
13) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych.

§ 34.

Plan przyjmuje zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 8.

§ 35.

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zagospodarowania dla terenów R, położonych w zasięgu:
   1) zmeliorowanych, o których mowa w § 9;
   2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 11;
   3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 12;
   4) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 13.
2. W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego działki z siedliskami rolniczymi należy traktować jak tereny zabudowy zagrodowej 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.

§ 36.

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

§ 37.

1. Plan przyjmuje odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14.

§ 38.

1. Obsługę komunikacyjną terenów R wzdłuż Trasy Poznańskiej, plan ustala istniejącymi zjazdami przez własne działki oraz odpowiednio: od strony drogi KUZ (poza obszarem planu), drogi KUL, dróg KUD i dróg wewnętrznych (dojazdów jeżeli takie powstaną).
2. Plan ustala realizację miejsc postojowych jedynie w siedliskach rolniczych.

5. Teren rzeki Korytnicy W

§ 39.

1. Dla terenu W –rzeki Korytnicy plan ustala zachowanie i ochronę: naturalnego koryta rzeki, oraz utrzymanie naturalnego charakteru jego brzegów dopuszczając ingerencję w koryto i brzegi wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi.
2. W granicach działki oznaczonej na rysunku planu symbolem W plan ustala zakaz zabudowy nie związanej z funkcjonowaniem terenu.
3. Plan wyznacza na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach 4MU, 4UM i R w odległości 20 m od wskazanego na rysunku planu brzegu rzeki Korytnicy.
4. Plan ustala zakaz grodzenia w poprzek nurtu rzeki i wzdłuż południowego brzegu rzeki.
5. Plan dopuszcza lokalizowanie ogrodzeń wzdłuż rzeki na sąsiednich terenach 4MU, 4UM i R w nieprzekraczalnej odległości 3 m od wskazanego na rysunku planu brzegu rzeki.
6. Plan ustala zakaz lokowania reklam i innych znaków informacyjno plastycznych.
7. Plan ustala obsługę komunikacyjna rzeki od strony drogi eksploatacyjnej utworzonej wzdłuż rzeki pomiędzy jej brzegiem a korytarzem gazociągu wysokiego ciśnienia.

6. Teren infrastruktury-oznaczony na rysunku planu symbolem EG gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 200 ze strefą kontrolowaną

§ 40.

1. Dla terenu EG plan ustala:
   przeznaczenie podstawowe: korytarz strefy kontrolowanej z osiowo usytuowanym gazociągiem wysokiego ciśnienia Ø 200.
2. Plan zakazuje:
   lokalizacji w korytarzu EG zabudowy, infrastruktury technicznej i sadzenia drzew.
3. Do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w ust. 1 plan dopuszcza utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 41.

Dla terenu EG plan ustala warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: realizacja gazociągu Ø 200 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 42.

Plan przyjmuje dla terenu EG zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 8.

§ 43.

Plan przyjmuje warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów zmeliorowanych zapisanych w § 9.

§ 44.

Obsługę komunikacyjną terenu EG plan ustala od strony dróg, które gazociąg przecina i od strony wspólnej drogi eksploatacyjnej wzdłuż rzeki Korytnicy.

7.Tereny komunikacji KUL, KUD

§ 45.

1. Docelowo obsługę komunikacyjną terenów UM i R wzdłuż Trasy Poznańskiej, plan ustala od strony rezerwy terenu pod modernizację drogi krajowej poprzez własne działki. Do czasu realizacji tej jezdni plan zachowuje dotychczasowe (uzgodnione z zarządcą drogi) zjazdy Trasę.
2. Plan wyznacza podstawowy układ komunikacyjny oznaczony symbolami, które określają funkcję drogi:
   1) KUL- część drogi lokalnej;
   2) 1KUD- 4KUD drogi dojazdowe.
2. Plan wyznacza teren KUL-część drogi lokalnej o szerokości 4,5m w obszarze planu i wyznacza południową linię rozgraniczającą tej drogi.
3. Plan wyznacza teren 1KUD- drogę dojazdową o szerokości 10m projektowaną na działkach nr ew. 1 i 15.
4. Plan wyznacza teren 2KUD- drogę dojazdową o szerokości 10m, istniejącą na działce nr ew. 14 i projektowaną do poszerzenia niesymetrycznego według rysunku planu.
5. Plan wyznacza teren 3KUD- drogę dojazdową o szerokości 10m, istniejącą na działce nr ew. 19 i projektowaną do poszerzenia symetrycznego na działkach nr ew. 18 i 20.
6. Plan wyznacza teren 4KUD- drogę dojazdową o szerokości 10m projektowaną i istniejąca na działce nr ew. 36 o zmiennej szerokości według rysunku planu.
7. W terenach KUL, KUD oraz dojazdów plan ustala odpowiednio; lokowanie urządzeń komunikacji, lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nasadzenia zieleni, lokowanie rowów odwadniających i chodników.
8. W liniach rozgraniczających dróg i dojazdów (jeżeli takie powstaną) plan zakazuje lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej z wyjątkiem obiektów niezbędnych podczas budowy drogi i infrastruktury technicznej.
9. Plan dopuszcza zmianę linii rozgraniczających dróg wyznaczonych na rysunku planu w ramach realizacji projektu drogowego jedynie jako poszerzenie.
10. Plan dopuszcza zachowanie korytarza drogi eksploatacyjnej wzdłuż rzeki Korytnicy bez utwardzania

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

§ 46.

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

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 47.

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

§ 48.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Błonie.

§ 49.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
Jarosław Piotr Hernik