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

UCHWAŁA NR.XXXIV/230/05
RADY MIEJSKIEJ w BŁONIU
Z dnia 13 czerwca 2005r

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo Parcela

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.), na podstawie 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 Bieniewo Parcela, zwany dalej w treści niniejszej uchwały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w skrócie „planem".
2. Plan obejmuje dwa obszary:
   1) obszar nr 1- na północ od Trasy Poznańskiej obejmujący działkę nr ew. 60 i część drogi na działce nr ew. 13;
   2) obszar nr 2-na południe od Trasy Poznańskiej, którego granice od północy oś Trasy Poznańskiej, od wschodu granice działek nr ew. 91 i 93, od południa granica działek nr ew. 91 i 90, od zachodu granica gminy Błonie wzdłuż drogi na działce nr ew. 144.
3. Celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej z zachowaniem ładu przestrzennego i w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań.
4. Plan jest określony jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 2.

Granice planu, o których mowa w § 1 ust. 2 są wyznaczone na dwu rysunkach planu, sporządzonych na mapie w skali 1:2000, stanowiących integralną część planu jako załączniki Nr 1 i nr 2 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) 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) funkcje terenu przy użyciu oznaczeń literowych;
6) korytarz napowietrznej linii elektroenergetyczne 15kV;
7) oznaczenie terenu zmeliorowanego.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 4.

Ustala się:
1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
2) warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego;
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.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu obejmującego zapisy uchwały i rysunkach planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
2) rysunkach planu - należy przez to rozumieć rysunki sporządzone na mapie w skali 1:2000, stanowiące załączniki 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 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) bezpośrednim dostępie do drogi publicznej -należy przez to rozumieć zjazd z działek do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez dojazdy;
17) bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej –należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę;
18) 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;
19) dopuszczeniach należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter propozycji do uwzględnienia przy projektowaniu;
20) korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej– należy przez to rozumieć teren znajdujący się w zasięgu oddziaływania tej linii.

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

1.Ustalenia dla obszaru nr 1 i obszaru nr 2 objętych planem

§ 7.

1. Wyznacza się:
   1) dla obszaru nr 1:
      a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej), wielorodzinnej i usługowej–(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, przedszkole, usługi kultury)-oznaczony na rysunku planu symbolem MN/MW/U,
      b) teren komunikacji-droga zbiorcza- teren oznaczony na rysunku planu symbolem KUZ;
   2) dla obszaru nr 2:
      a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolno stojącej lub bliźniaczej) i usługowej (handel detaliczny, składowanie, magazyny, handel hurtowy, rzemiosło usługowe, warsztaty drobnej wytwórczości)– oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U,

b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolno stojącej lub bliźniaczej)– oznaczony na rysunku planu symbolem MN,
c) teren zabudowy usługowej (handel) z dopuszczeniem wbudowanej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej-oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN;,
d) tereny komunikacji– oznaczone na rysunku planu symbolem K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
   - KGP-droga główna ruchu przyśpieszonego,
   - 1KUZ-droga zbiorcza,
   - KUD –droga dojazdowa.

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. Ustala się procent powierzchni biologicznie czynnej do zagospodarowania zielenią a także jako powierzchnie wodne, oraz ustala się ochronę i utrzymanie zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, utrzymanie ciągłości szpalerów zieleni przydrożnej, nadwodnej osiedlowej i zieleni towarzyszącej zabudowie.
2. Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz zorganizowanym systemem odprowadzania ścieków wytwarzanych przez użytkowników a także wprowadza się zakaz odprowadzania w jakikolwiek sposób nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych.
3. Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych oraz udokumentowania przyszłego wywozu odpadów stałych przed zasiedleniem.
4. 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.
5. 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.
6. Ustala się nakaz zastosowania urządzeń i technologii gwarantujących dopuszczalny poziom substancji zanieczyszczających w powietrzu i ustala nakaz stosowania proekologicznych systemów grzewczych w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii.
7. Ustala się obowiązek odwodnienia terenów komunikacji i parkingów do kanalizacji deszczowej.
8. Ustala się zakaz samowolnego podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi oraz zakaz samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

3. Obszary chronione

§ 9.

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

1) zagospodarowywanie tego terenu winno być poprzedzone likwidacją lub przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych zarządzającym siecią;
2) ustala się nakaz uzgadniania z zarządzającym siecią wszelkiej zabudowy i zagospodarowania terenów, przebudowy sieci drenarskich i odprowadzania wód opadowych;
3) w uzgodnieniu z zarządzającym siecią dopuszcza się przykrycie i zmianę przebiegu rowów melioracyjnych (przesunięcie) na granice działek lub do projektowanych dróg;
4) w uzgodnieniu z zarządzającym siecią dopuszcza się przystosowanie rowu dla pełnienia funkcji odbiornika wód deszczowych z zakazem zanieczyszczania, zasypywania i odprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz samowolnych przeróbek rowów;
5) w miejscu krzyżowania się rowów melioracyjnych z drogami obowiązuje wymóg zachowania ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki;
6) 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.

4. Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 10.

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.).

§ 11.

1. Zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) 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.
2. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.

§ 12.

1. Wyznacza się zasięg potencjalnego oddziaływania Trasy Poznańskiej, mierzony od zewnętrznej krawędzi jezdni, na 100m i ustala się nakaz realizacji zabudowy, w sposób uwzględniający to oddziaływanie poprzez:
   1) zakaz lokowania funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży;
   2) 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).

2. Ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki z funkcją mieszkaniową wymagają zastosowania takich zabezpieczeń.
3. Ustala się, 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

§ 13.

1. Ustala się następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:
   1) docelowo zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z istniejącej gminnej sieci. Ustala się 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 dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika na nieczystości płynne systematycznie opróżnianego, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do istniejącej poza obszarem planu (w Błoniu) oczyszczalni ścieków,
      b) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu,
      c) ustala się 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 ustala się 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 poprzez osadniki gwarantujące oczyszczenie z zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych (w łapaczach oleju z piaskownikami),
      c) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i drenażowych do kanalizacji,
      d) ustala się 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) 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 dojazdów,
      c) ustala się dopuszczenie sytuowania stacji transformatorowych 15/04 kV, dla której należy zarezerwować działkę o wymiarach 2 x 3 m położoną przy drodze

KUD w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, a której ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w pozwoleniu na budowę działek sąsiednich,

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

5) zasilanie w gaz z istniejącego układu sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci. 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
7) okolicznych centrali automatycznych według przyjętych standardów, z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci. W pobliżu kabla doziemnego CTiR (w obszarze nr 2) warunki zabudowy należy uzgadniać z Telekomunikacją Polską S.A;
8) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny przewodowy, gaz płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną lub inne odnawialne źródła energii. Wyklucza się stosowanie pieców opalanych paliwem stałym; zakaz nie dotyczy kominków;
9) ustala się usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym. Na działce należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, przez odpowiednie specjalistyczne jednostki, do zakładów utylizacji lub na wysypisko na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych. Odpady, których nie można wykorzystać gospodarczo, mogą być usuwane z terenów działek wyłącznie przez wyspecjalizowane jednostki.

2. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.
3. Przyjmuje się zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg. W liniach rozgraniczających dróg wyznacza się rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz sieci energetycznych (w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.).
4. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg wymaga uzyskania służebności gruntowej.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe
Obszar nr 1
1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej MN/MW/U
§ 14.

Wyznacza się teren **MN/MW/U** zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wielorodzinnej i usług:

1) **przeznaczenie podstawowe** – służąca zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i zabudowa usługowa (usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności: usługi zdrowia, gabinet lekarski, stomatologiczny, biuro firmy, kancelaria adwokacka, notarialna, apteka, handel detaliczny, przedszkole, świetlica itp. wbudowane do 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacją;
2) **przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa gospodarcza, garaże, obiekty i urządzenia komunikacji-drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
3) **przeznaczenie dopuszczalne**- lokalna oczyszczalnia ścieków biologiczno-mechaniczna;
4) **zakazuje się:**
   a) lokalizacji masztów telefonii komórkowej,
   b) adaptacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
   c) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 m^2 ;
5) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1 i 2 przeznaczenia;
6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1 i 2 dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 15.

Dla terenu MN/MW/U ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się minimalne powierzchnie działek:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (bliźniaczej, szeregowej lub wolno stojącej) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi - 0,05ha i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wolno stojącymi - 0,10ha 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 - 0,15ha i zachowanie, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką;
   d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej-zachowanie, co najmniej 25% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce z budynkiem wielorodzinnym;
2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 10m od linii rozgraniczającej drogi KUZ, nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 6 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, nieprzekraczalna linię zabudowy oddalona 5m ob. brzegu rowu dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
3) ustala się sytuowanie ogrodzenia w odległości 1,5m od brzegu rowu, wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KUZ oraz wzdłuż linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną), dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się 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%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
4) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się na terenie MN/MW/U;
5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12.0m; zabudowy usługowej do 15.0m, a garaży i budynków gospodarczych do 4.5m;
6) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, z zastosowaniem naturalnych materiałów wykończeniowych.

§ 16.

1. Ustala się podział terenu MN/MW/U na działki pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 15 pkt. 1 i dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz, że każda wydzielana działka będzie miała odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne, miejsce dla garaży, budynków gospodarczych i miejsc postojowych.
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:
   1) ustala się nakaz takiego podziału działki nr ew. 60, aby powstało jedno połączenie dróg wewnętrznych z drogą KUZ;
   2) ustala się zakaz wydzielania działek ze zjazdami na drogę KUZ;
   3) należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
   4) ustala się, że drogi wewnętrzne winny mieć 8m szerokości w liniach rozgraniczających;
   5) nieprzelotowe drogi wewnętrzne dłuższe niż 60 m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;
   6) narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg wewnętrznych w nie mogą być mniejsze niż 5 m x 5m;
   7) połączenia dróg wewnętrznych z drogą KUZ winny być projektowane w formie skrzyżowania pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
4. Dopuszcza się wydzielenie części działki na przyłączenie do działki sąsiedniej dla poprawienia warunków zagospodarowania tej przyległej działki jeżeli nie może być zagospodarowana jako odrębna działka.

§ 17.

Przyjmuje się dla terenu MN/MW/U odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 8.

§ 18.

1. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
   1) zmeliorowanych, o których mowa w § 9;
   oraz terenów położonych w zasięgu:
   2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 10;
   3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11.
2. Wskazany teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej MN/MW/U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną 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.

§ 19.

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

§ 20.

1. Ustala się obsługę terenu MN/MW/U od strony drogi KUZ i dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną).
2. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenie MN/MW/U w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna-1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny;
   2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna-1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie(bilansowane z garażami);
   3) obiekty usług– 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej;
   4) sklep, usługi wbudowane – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep.

2. Teren komunikacji 1KUZ

§ 21.

1. Wyznacza się teren 1KUZ-część drogi zbiorczej o szerokości 6m w obszarze planu i wyznacza zachodnią linię rozgraniczającą tej drogi.
3. W terenie 1KUZ oraz dróg wewnętrznych ustala się odpowiednio; lokowanie urządzeń komunikacji, lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nasadzenia zieleni, lokowanie rowów odwadniających i chodników.
4. W liniach rozgraniczających dróg zakazuje się lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej z wyjątkiem obiektów niezbędnych podczas budowy drogi i infrastruktury technicznej.
5. Dopuszcza się zmianę linii rozgraniczających drogi 1KUZ jedynie jako poszerzenie.
6. Do czasu poszerzenia drogi 1 KUZ dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

Obszar nr 2

1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U

§ 22.

Wyznacza się teren MN/U zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług:

1) **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi wbudowane do 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego albo tylko usługi wolno stojące;
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, 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;
3) **zakazuje się:**
   a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na części terenu MN/U znajdującej się w zasięgu oddziaływania komunikacji (od Trasy Poznańskiej),
   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

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 dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 23.

Dla terenu MN/U ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się 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;
   e) dopuszcza się obniżenie powierzchni o której mowa w pkt. 1 lit. a, b i c, o 5%;
2) na każdej działce budowlanej w terenie MN/U o powierzchni, o której mowa w pkt 1, ustala się lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub 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) wyznacza się na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 35 m od linii rozgraniczającej drogi KGP, nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 10m od linii rozgraniczającej drogi KUZ, nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 6 m od linii rozgraniczającej drogi KUD dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną) oddaloną 6 m od linii rozgraniczającej drogi;
6) ustala się sytuowanie ogrodzenia w odległości 1,5m od brzegu rowu przebiegającego wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KUZ oraz wzdłuż linii rozgraniczającej dróg, dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się 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%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
7) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się na terenie MN/U;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12.0m; zabudowy usługowej do 15.0m, a garaży i budynków gospodarczych do 4.5m. Ustala się dachy spadziste 30-45^{o} o równych połaciach dopuszczając dachy płaskie dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych;
9) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych z zastosowaniem naturalnych materiałów wykończeniowych.

§ 24.

1. Ustala się podział terenu MN/U na działki pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 23 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. 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:
   a) ustala się nakaz takiego podziału, aby powstało nie więcej niż jedno połączenie z drogą KUZ;
   b) ustala się zakaz wydzielania działek ze zjazdami na drogę KUZ;
   c) należy tak dzielić teren MN/U, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
   d) ustala się, że drogi wewnętrzne winny mieć 8m szerokości w liniach rozgraniczających;
   e) nieprzelotowe drogi wewnętrzne dłuższe niż 60 m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;
   f) narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg wewnętrznych w nie mogą być mniejsze niż 5 m x 5m;
   g) połączenia dróg wewnętrznych z drogą KUZ winny być projektowane w formie skrzyżowania pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
4. Dopuszcza się wydzielenie części działki na przyłączenie do działki sąsiedniej dla poprawienia warunków zagospodarowania tej przyległej działki jeżeli nie może być zagospodarowana jako odrębna działka.

§ 25.

Przyjmuje się dla terenu MN/U odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 8.

§ 26.

1. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów położonych w zasięgu:
   1) urządzeń gazowych, o których mowa w § 10;
   2) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 12.
2. Wskazany teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska-aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841.

§ 27.

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

§ 28.

1. Ustala się obsługę terenu MN/U od strony drogi KUZ (jednym włączeniem drogi wewnętrznej) i od strony pasa terenu pod modernizacje drogi krajowej oraz dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną).
2. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenie MN/U w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna-1 miejsce 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. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

§ 29.

Wyznacza się teren MN zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
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, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki;
3) **przeznaczenie dopuszczalne**-wbudowane usługi do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego (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);
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
5) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1 i 2 przeznaczenia;
6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1 i 2 dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 30.

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

1) ustala się minimalna powierzchnię działek - 0,1ha i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką;
2) na każdej działce budowlanej w terenie MN o powierzchni, o której mowa w pkt 1, ustala się lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub jednego segmentu bliźniaka. 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) wyznacza się na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 6 m od linii rozgraniczającej drogi KUD dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną) oddaloną 6 m od linii rozgraniczającej drogi;
6) ustala się sytuowanie ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczającej dróg, dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się 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%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
7) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się na terenie MN;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12.0m, a garaży i budynków gospodarczych do 4.5m. Ustala się dachy spadziste 30-45^o o równych

połaciach, dopuszczając dachy płaskie dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych;

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

§ 31.

1. Ustala się podział terenu MN na działki pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 30 pkt. 1 i dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz, że każda wydzielana działka będzie miała odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne.
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:
   1) należy tak dzielić teren MN, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
   2) ustala się, że drogi wewnętrzne winny mieć 8m szerokości w liniach rozgraniczających;
   3) nieprzelotowe drogi wewnętrzne dłuższe niż 60 m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;
   4) narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg wewnętrznych w nie mogą być mniejsze niż 5 m x 5m.
4. Dopuszcza się wydzielenie części działki na przyłączenie do działki sąsiedniej dla poprawienia warunków zagospodarowania tej przyległej działki jeżeli nie może być zagospodarowana jako odrębna działka.

§ 32.

Przyjmuje się dla terenu MN odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 8.

§ 33.

1. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów położonych w zasięgu urządzeń gazowych, o których mowa w § 10.
2. Wskazany teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 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.

§ 34.

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

§ 35.

1. Ustala się obsługę terenu MN od strony drogi KUD oraz dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną).
2. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenie MN w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna-1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny;
   2) obiekty usług według potrzeb.

3. ***Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej U/MN***

§ 36.

1. Wyznacza się tereny U/MN zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dla terenów U/MN ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe**:
      zabudowa usługowa -siedziby firm prowadzących działalność w zakresie przetwórstwa, budownictwa, handlu detalicznego do 300 m^2 powierzchni sprzedażowej, centra handlowe 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, a także obiekty służące realizacji celów publicznych w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
   2) **przeznaczenie uzupełniające**:
      budynki gospodarcze, garaże, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, zieleń urządzona, zbiorniki odparowywane;
   3) **przeznaczenie dopuszczalne**:
      a) wbudowana funkcja mieszkaniowa jednorodzinna,
   4) **zakazuje się**:
      a) lokalizacji w terenach U/MN 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) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na części terenu U/MN znajdującej się w zasięgu oddziaływania komunikacji (od Trasy Poznańskiej);
   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 dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 37.

Dla terenów U/MN ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) 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) wyznacza się na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy oddalone 30 m od linii rozgraniczającej drogi KGP i 6m od linii rozgraniczającej drogi KUD, dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną) oddaloną 10m od linii rozgraniczającej drogi;
5) obiekty usługowe w terenach U/MN należy sytuować w odległości 1.5 wysokości zabudowy usługowej, od wspólnej granicy z zabudową mieszkaniową istniejącą i projektowaną;
6) ustala się sytuowanie ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KGP, drogi KUD i dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną), dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się ogrodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej

wysokości 1,8m od poziomu terenu, z cokołem pełnym do 0.6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
7) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się na terenach U/MN;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 20m, garaży i budynków gospodarczych do 4.5m, a masztów oświetleniowych, reklam i telefonii komórkowej do 50m;
9) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych.

§ 38.

1. Ustala się podział terenów U/MN 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. 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:
   1) należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
   2) ustala się, że drogi wewnętrzne winny mieć 10m szerokości w liniach rozgraniczających;
   3) nieprzelotowe drogi wewnętrzne dłuższe niż 60 m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 20x20m;
   4) narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg wewnętrznych w nie mogą być mniejsze niż 5 m x 5m.
4. Dopuszcza się wydzielenie części działki na przyłączenie do działki sąsiedniej dla poprawienia warunków zagospodarowania tej przyległej działki, jeżeli nie może być zagospodarowana jako odrębna działka.

§ 39.

Przyjmuje się dla terenów U/MN odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 8.

§ 40.

Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu terenów położonych w zasięgu:
1) urządzeń gazowych, o których mowa w § 11;
2) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 13.

§ 41.

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

§ 42.

1. Obsługę komunikacyjną terenu U/MN, ustala się od strony rezerwy terenu pod modernizację drogi krajowej i drogi KUD poprzez własne działki i dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną) poprzez własne działki.
2. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenie U/MN w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) wbudowana funkcja mieszkaniowa jednorodzinna 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie;
   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.

4. Tereny komunikacji KGP,KUZ i KUD

§ 43.

1. Wyznacza się podstawowy układ komunikacyjny oznaczony symbolami, które określają funkcje danego ciągu komunikacyjnego:
   1) KGP - droga główna ruchu przyśpieszonego-Trasa Poznańska;
   2) KUZ- część drogi zbiorczej;
   3) KUD - droga dojazdowa.
2. Ustala się bezkolizyjny przebieg drogi KGP w stosunku do terenów otaczających do czasu realizacji przez inwestora drogi, przez co należy rozumieć:
   1) zachowanie bezkolizyjności ruchu;
   2) realizację ekranów akustycznych w celu ograniczenia uciążliwości dla sąsiednich obszarów zabudowy mieszkaniowej.
3. Ustala się na rysunku planu południową linię rozgraniczająca drogi KGP.
4. Wyznacza się teren KUZ pod drogę zbiorczą, o szerokości 19m w obszarze planu i wyznacza zachodnią linię rozgraniczającą tej drogi.
5. Wyznacza się teren KUD pod drogę dojazdową, o szerokości 10m w liniach rozgraniczających.
6. W terenach KUZ, KUD oraz dróg wewnętrznych ustala się odpowiednio; lokowanie urządzeń komunikacji, lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nasadzenia zieleni, lokowanie rowów odwadniających i chodników.
7. W liniach rozgraniczających dróg zakazuje się lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej z wyjątkiem obiektów niezbędnych podczas budowy drogi i infrastruktury technicznej.
8. Dopuszcza się zmianę linii rozgraniczających dróg wyznaczonych na rysunku planu w ramach realizacji projektu drogowego jedynie jako poszerzenie.
9. Do czasu poszerzenia dróg KGP, KUZ i KUD dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

Rozdział 3
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: 0% dla terenów MN/MW/U, MN/U, U/MN, MN i 0% dla terenu KGP, KUZ i KUD.

Rozdział 4
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
Jarosław Piotr Hernik