5) zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 13 dopuszcza się wysokość zabudowy do 20m a masztów oświetleniowych do 25m z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z położenia w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
6) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych;
7) postuluje się zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji wspólnej (zharmonizowanych wysokości, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury) dla zespołów zabudowy stanowiących jedną inwestycję na jednej działce.

§ 10.

1. Przyjmuje się następujące standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
   1) zaopatrzenie w wodę:
      do celów bytowych z istniejącej gminnej sieci. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejących i realizowanych ujęć własnych (płytkich studni kopanych lub wierconych) z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów nadziemnych;
   2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
      a) docelowo ścieki odprowadzane będą do sukcesywnie rozbudowywanej sieci kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Błoniu i z odprowadzeniem po oczyszczeniu do rzeki Rokitnicy (poza obszarem planu),
      b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika na nieczystości płynne, systematycznie opróżnianych taborem asenizacyjnym,
      c) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu,
      d) dopuszcza się, w okresie przejściowym, realizacji własnej (mechaniczno-biologicznej) oczyszczalni ścieków na własnej działce. Warunki i miejsce odprowadzenia oczyszczonych ścieków z lokalnej oczyszczalni zostaną określone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi przez właściwy organ gminy;
   3) odprowadzenie wód opadowych:
      a) wody opadowe docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej,
      b) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej, z terenu usług i komunikacji, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych (po oczyszczeniu z zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych w łapaczach oleju i piaskownikach) poprzez własny zbiornik retencyjno-odparowywalny do gruntu lub Rokitnicy. Odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub rzeki wymaga zachowania szczególnych warunków oraz uzgodnienia z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych,
      c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg;
   4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci zgodnie z warunkami przyłączenia ustalonymi przez właściwy Zakład Energetyczny. Należy liczyć się z koniecznością budowy, stacji transformatorowej SN/nn na warunkach określonych przez zarządzającego siecią; plan zezwala na stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu;
   5) zasilanie w gaz z istniejącego układu sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci, wymaga spełnienia następujących warunków:

a) dostawa gazu jest możliwa o ile będzie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą,
b) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów wynoszą 0,5 m, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz winny być sytuowane w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy;

6) obsługa telekomunikacyjna obiektów z sieci i urządzeń istniejących zasilanych z okolicznych centrali automatycznych, według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci. Dopuszcza się świadczenie usług telefonii przewodowej przez alternatywnych operatorów;
7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny przewodowy, gaz płynny, olej opałowy lekki, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się stosowanie pieców opalanych paliwem stałym, zakaz nie dotyczy kominków;
8) ustala się usuwanie odpadów stałych i płynnych poza obszarem planu. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów. 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.

2. Ustala się realizację sieci i przyłączy do projektowanych w planie obiektów na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg (poza obszarem planu). Od zasady, o której mowa powyżej, można odstąpić tylko w przypadku, kiedy w pasie drogowym nie ma warunków, aby zgodnie z przepisami odrębnymi, realizować dany przewód. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg.
3. Ustala się zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych oraz za zgodą zarządcy drogi.
4. Na terenach przylegających do obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w odległościach wynikających z przepisów odrębnych i Polskich Norm, zakazuje się projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych chyba, że inwestor uzgodni ich realizację z operatorem sieci.
5. Realizacja nowej infrastruktury technicznej, a także jej wymiana, przebudowa, przełożenie jest możliwa w uzgodnieniu z operatorem sieci.

§ 11.

1. Ustala się nakaz zastosowania urządzeń i technologii gwarantujących dopuszczalny poziom substancji zanieczyszczających w powietrzu oraz nakaz stosowania proekologicznych systemów w grzewczych w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii.
2. Ustala się realizację i eksploatację obiektów usługowo-produkcyjnych w taki sposób, aby prowadzona działalność nie powodowała przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicą działki, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny.
3. Ustala się ukształtowanie powierzchni działki w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych, oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania powierzchni terenu.

§ 12.

Oznacza się teren stanowiący przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków-stanowisko archeologiczne, o numerze ewidencyjnym 57-62/5. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem:

1) ustala się obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi-uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
2) ustala się obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
3) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
4) warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 13.

Przed inwestowaniem ustala się nakaz przebudowy lub likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych.

§ 14.

1. Aktualnie, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.
2. Zgodnie z art. 89 w/w Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. szerokości stref kontrolowanych ustalane są odrębnie dla gazociągów wybudowanych przed i po 12 grudnia 2001 r.

§ 15.

1. Na terenie przylegającym do napowietrznej linii 220 kV, dla zachowania bezpieczeństwa i prawidłowej pracy linii, ustala się strefę po 34 m od osi linii w której dopuszczalne jest prowadzenie upraw rolnych, a sytuowanie zabudowy wymaga szczegółowych uzgodnień z właściwym zakładem energetycznym.
2. Zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (po 5 m od osi linii w każdą stronę) należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi, a szczegółowy sposób zagospodarowania w uzgodnieniu z zarządzającym siecią. Postuluje się zamianę na podziemne istniejące, napowietrzne linie 15 kV.

§ 16.

1. Obsługę komunikacyjną terenu 1UM ustala się , odpowiednio od strony drogi poza obszarem planu i drogi KUD lub dojazdami przez własne działki od strony terenów wzdłuż Trasy Poznańskiej(poza obszarem planu).
2. Obsługę komunikacyjną terenu 2UM ustala się od strony drogi KUD przez własne działki od strony terenów wzdłuż Trasy Poznańskiej(poza obszarem planu).
3. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenie UM w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
   2) obiekty biurowo – administracyjne – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej,
   3) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną – 20 miejsc postojowych dla sam. osobowych na 1000 m^2 p. użytkowej;
   4) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej – 2 miejsca postojowe na 1000 m^2 p. użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
   5) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep;
   6) motel z gastronomią – 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

Rozdział 3

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU

§ 17.

1. Wyznacza się tereny MU i ustala:
   1) **przeznaczenie podstawowe:**
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym z wbudowaną funkcją usługową lub z usługami w budynkach wolno stojących (np. usługi handlu do 300m ^{2} powierzchni sprzedażowej, usługi rzemiosła -szewc, krawiec, fryzjer, naprawa sprzętu domowego, usługi zdrowia- apteka, gabinet lekarski, gabinet odnowy, usługi administracji -punkt przyjęć, biuro rachunkowe, usługi gastronomii);
      b) a także, zabudowa usługowa z wbudowaną funkcją mieszkaniową lub socjalną (np.: usługi handlu do 300m ^{2} powierzchni sprzedażowej, usługi rzemiosła, usługi zdrowia, usługi administracji, usługi gastronomii, hotele, handel hurtowy, magazyny, obsługa techniczna pojazdów, naprawy pojazdów mechanicznych);
   2) **przeznaczenie uzupełniające:**
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- budynek gospodarczy i garaż- jeden na działce o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60m^2 ,
      b) budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej,
      c) obiekty i urządzenia niezbędne dla funkcjonowania usług ze względów technologicznych, socjalnych, przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
      d) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, dla potrzeb lokalnych lub potrzeb działki, dojazdy, dojścia, podjazdy, zieleń, miejsca postojowe;
   3) **przeznaczenie dopuszczalne:**
      zabudowa zagrodowa.
2. Zakazuje się:
   1) lokalizacji w terenie MU usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 m^2;
   2) adaptowania budynków gospodarczych, garaży i budynków usług na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek z funkcją mieszkalną;
   3) lokowania masztów telefonii komórkowej.
3. Zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w ust. 1 przeznaczenia.
4. Do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w ust. 1 plan dopuszcza utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 18.

Dla terenu **MU** plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia działki 0,1 ha z dopuszczalnym 5% obniżeniem tej powierzchni i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej zagospodarowanej zielenią wysoką. Wskazuje się miejsce realizacji powierzchni biologicznie czynnej wzdłuż rzeki Rokitnicy;
2) linie zabudowy od strony rzeki Rokitnicy i rowu są wyznaczone na rysunku planu. Poza linie zabudowy(do linii rozgraniczającej) mogą być wysunięte obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej. Linie zabudowy od strony dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną) ustala się na 6,0m od linii rozgraniczającej dojazdu;
3) ogrodzenia należy sytuować w linii rozgraniczającej dróg, wzdłuż linii ogrodzeń od brzegu rzeki Rokitnicy oraz wzdłuż ustalonej linii ogrodzeń od strony rowu. Plan