

**UCHWAŁA NR XL/235/09
RADY GMINY TRZCINICA
z dnia 30 grudnia 2009 r.**

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Trzcinica, dla obszaru położonego w północnej części wsi.

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 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z 2008r., Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420), art. 20 ust 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXIII/141/08 z dnia 22 lipca 2008r. Rady Gminy Trzcinica, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Trzcinica dla obszaru położonego w północnej części wsi, po stwierdzeniu zgodności ustaleń projektu zmiany planu z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Trzcinica”, wprowadzonego Uchwałą Nr XI/88/99 Rady Gminy Trzcinica z dnia 15.12.1999 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/224/09 Rady Gminy Trzcinica z dnia 29.10.2009r., Rada Gminy Trzcinica uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Trzcinica, uchwalonego Uchwałą Nr XXI/118/04 Rady Gminy Trzcinica z dnia 24 lipca 2004r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 1 z dnia 10.01.2005r., poz. 3, zmienionego Uchwałą Nr XXIII/140/08 Rady Gminy Trzcinica z dnia 22 lipca 2008r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 158 z dnia 18.09.2008, poz. 2715 dla obszaru położonego w północnej części wsi.
2. Obszar zmiany planu przedstawiony jest na rysunku zmiany planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ze względu na brak występowania na obszarze zmiany planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 9, w uchwale nie określa się:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu;
 - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 7) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
 - 2) granica wsi;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) projektowane linie podziałów na działki budowlane;
 - 6) granica strefy podwyższonej ochrony konserwatorskiej;
 - 7) granica strefy podstawowej ochrony konserwatorskiej;
 - 8) strefa ochrony ekspozycji widokowej;
 - 9) granica strefy eksploracji archeologicznej;
 - 10) stanowiska archeologiczne – orientacyjna lokalizacja, wraz z numerem stanowiska;
 - 11) granica strefy ochrony pośredniej ujęć wody;
 - 12) orientacyjna strefa przebiegu projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia 100DN;
 - 13) symbole określające przeznaczenie terenu.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, obiekty małej architektury, wiaty;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku, nie licząc: balkonów, schodów zewnętrznych, wykusy dachowych, okapów dachu, gzymsów;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w zmianie planu przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 4) **powierzchni zabudowy budynków** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem – zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 6) **towarzyszących budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć towarzyszące budynki garażowe, budynki gospodarcze (z wyłączeniem budynków gospodarczych w zabudowie rolniczej);
- 7) **działalności uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

W granicach zmiany planu obowiązują następujące ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się, oznaczone na rysunku zmiany planu, nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących, nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i ogrodzeń;
- 3) w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu stosownej zgody właściwego zarządcy drogi, dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących lub ich części położonych w odległości mniejszej od terenów komunikacji drogowej niż wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, odbudowę i przebudowę istniejących budynków usytuowanych w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio na granicy działki przy zachowaniu ustaleń dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych budynków w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio na granicy działki, przy zachowaniu ustaleń dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub rozbiórkę istniejących budynków, jeżeli ustalenia szczegółowe niniejszej zmiany planu nie stanowią inaczej;
- 7) przy projektowaniu inwestycji, inwestor winien zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
 - a) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obowiązują co najmniej dwa miejsca postojowe na jedną działkę budowlaną, w tym min. jedno zewnętrzne,
 - b) w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – obowiązuje co najmniej jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - c) w terenach związanych z prowadzeniem działalności usługowej – obowiązuje zapewnienie liczby miejsc postojowych wynikającej z rzeczywistych potrzeb ustalonych na etapie projektu budowlanego, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni zabudowy;
- 8) Sposób postępowania z masami ziemnymi powstającymi w trakcie realizacji inwestycji należy uregulować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody

1. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływanie na środowisko z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych.
2. W terenach oznaczonych symbolami U/P oraz U, ustala się zakaz lokalizacji nowych inwestycji, których lokalizacja lub eksploatacja może spowodować pogorszenie standardów jakości wód podziemnych.
3. W terenach MW, MN, 2MN/U, nie dopuszcza się lokalizacji nowych inwestycji związanych z prowadzeniem działalności uciążliwej.
4. W terenach MW, MN, 2MN/U ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich i kamieniarskich, hurtowni i magazynów.
5. Wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych.
6. W terenach, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi, ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych

- i chemicznych na terenie własnym, przed odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do odbiornika.
7. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.
 8. Inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego zmianą planu, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.
 9. Na etapie lokalizacji budynków, należy uwzględnić ewentualne negatywne oddziaływanie istniejącej stacji bazowej telefonii bezprzewodowej położonej w terenie 1U/P.
 10. Uciążliwości związane z prowadzoną działalnością usługową lub produkcyjną nie mogą przekraczać granic terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 11. W źródłach wytwarzania energii w celach technologicznych, zaleca się stosowanie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi.
 12. Stosownie do przepisów odrębnych, ustala się dopuszczalny poziom hałasu, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - 3) MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - 4) MN/U, U - jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.
 13. Ustala się, że dla terenów, na których zostanie stwierdzone przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu, wymagana jest realizacja zabezpieczeń technicznych (szpalery drzew, kurtyny i ekrany akustyczne) w celu obniżenia emitowanego poziomu hałasu do dopuszczalnego poziomu.
 14. W budynkach związanych z działalnością gospodarczą, lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami: U, MN/U obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne.

§ 6.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym zmianą planu, w granicach określonych na rysunku zmiany planu, ustala się:
 - 1) Strefę podwyższonej ochrony konserwatorskiej;
 - 2) Strefę podstawowej ochrony konserwatorskiej;
 - 3) Strefę ochrony ekspozycji widokowej;
 - 4) Strefę eksploracji archeologicznej.
2. W określonej na rysunku zmiany planu strefie podwyższonej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
 - 2) Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współlistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
 - 3) Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
 - 4) Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
 - 5) Nowe inwestycje winny stanowić rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących relacji oraz nie mogą kolidować z historycznym charakterem obiektu;
 - 6) Obowiązuje zakaz wydzielania wtórnych działek na terenie zespołu dworsko – parkowego;
 - 7) Wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać ze Służbą Ochrony Zabytków.

3. W określonej na rysunku zmiany planu strefie podstawowej ochrony konserwatorskiej, działalność inwestycyjna wymaga zachowania poniższych ustaleń:
 - 1) Obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
 - 2) Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
 - 3) Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną.
4. W określonej na rysunku zmiany planu strefie ochrony ekspozycji widokowej obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Zakaz wznoszenia inwestycji kubaturowych przesłaniających widok na pałac w terenie 2MN/U;
 - 2) Zakaz zalesiania obszarów, położonych w strefie.
5. Z uwagi na występowanie w rejonie obszaru objętego zmianą planu stanowisk archeologicznych oraz związanej z tym ewentualnej możliwości dokonania w czasie robót ziemnych odkrycia obiektów nieruchomych lub ruchomych zabytków archeologicznych, w określonej na rysunku zmiany planu strefie eksploracji archeologicznej, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Wszelkie prace ziemne wymagające wykopów wymagają powiadomienia lub uzgodnienia z Delegaturą Służby Ochrony Zabytków w Kaliszu, przy czym obowiązek uzgodnienia dotyczy obszarów występowania stanowisk archeologicznych;
 - 2) Ze względu na możliwość znalezienia w trakcie prac ziemnych reliktyw archeologicznych, inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót;
 - 3) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych należy podjąć ratownicze badania wykopaliskowe;
 - 4) Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe, obiekty nieruchome oraz nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl obowiązujących przepisów prawnych.
6. Na rysunku zmiany planu oznaczono orientacyjną lokalizację poniższych stanowisk archeologicznych:
 - 1) Nr 6 – epoka brązu, kultura łużycka, przeworska, późne średniowiecze;
 - 2) Nr 7 – wczesne średniowiecze, nowożytność;
 - 3) Nr 8 – epoka kamienia, późny paleolit, epoka brązu, kultura łużycka, nowożytność;
 - 4) Nr 9 – kultura przeworska, nowożytność;
 - 5) Nr 10 – kultura przeworska, nowożytność;
 - 6) Nr 11 – epoka brązu, kultura łużycka;
 - 7) Nr 12 – kultura przeworska.
7. W obrębie stanowisk archeologicznych znajdujących się na obszarze objętym zmianą planu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) w przypadku budowlanych zamierzeń inwestycyjnych w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową;
 - 2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych, należy uzyskać pozwolenie Delegatury Służby Ochrony Zabytków w Kaliszu na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa;
 - 3) wyklucza się wprowadzanie zalesień.
8. Dla pozostałego obszaru (nieobjętego strefą eksploracji archeologicznej i bez rozpoznanych stanowisk archeologicznych), obowiązuje następujące ustalenie: w przypadku dokonania w trakcie robót budowlanych znalezisk archeologicznych, prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych lub ewentualnie o ich zaniechaniu.
9. Na obszarze objętym zmianą planu występują obiekty zabytkowe figurujące w spisie zabytków – ewidencji konserwatorskiej:

- 1) murowana kapliczka przydrożna z ok. 1900 r.;
 - 2) założenie dworskie:
 - a) dwór ok. 1880 r,
 - b) pozostałości parku krajobrazowego, XIX w;
 - 3) zespół folwarczny:
 - a) dom administratora majątku, k. XIX w,
 - b) spichlerz, ok. 1900 r.,
 - c) dawna chlewnia, 1906 r.,
 - d) dawny magazyn, 1937 r.;
 - 4) dwojak, nr 5, 1929 r.;
 - 5) dwojak, nr 9, 1910 r.;
 - 6) dawny młyn wodny, ok. 1910 r.;
10. Wszelkie prace związane z przebudową, rozbudową, nadbudową i remontem obiektów, wpisanych do ewidencji konserwatorskiej wymagają zachowania poniższych ustaleń:
- 1) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
 - 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
 - 3) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów okiennych i drzwiowych, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
 - 4) wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do historycznej;
 - 5) obowiązuje zakaz stosowania okładziny z tworzyw sztucznych typu „siding”;
 - 6) działania inwestycyjne i roboty budowlane, a także zamierzenia remontowe dotyczące tych obiektów należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów komunikacji publicznej obowiązują ustalenia określone w § 12. ust 1 pkt 2, § 14. ust 1 – 5.

§ 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. W granicach terenu 1W, w promieniu 8m od obudowy studni, obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody, w obrębie której:
 - 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią;
 - 2) obowiązuje zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody;
 - 3) obowiązuje odprowadzanie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody.
2. W obrębie, określonej na rysunku zmiany planu, strefy ochrony pośredniej ujęcia wody obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 9.

Zasady podziału na działki budowlane

1. W przypadku podziału terenów na działki budowlane, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) obowiązuje podział na działki budowlane określony na rysunku zmiany planu, z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 2;
 - 2) w terenach oznaczonych symbolem MN, dopuszcza się inny podział niż wskazany na rysunku zmiany planu, pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 700m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20m – dotyczy działek wydzielanych przy drogach;
 - 3) w terenach oznaczonych symbolem MN, dopuszcza się wtórny podział na działki budowlane pod warunkiem spełnienia zasad określonych w pkt 2 lit a i b;

- 4) w terenach oznaczonych symbolem 1MN/U, 3MN/U oraz U minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200m², w przypadku lokalizacji w terenach MN/U oraz MW jedynie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obowiązują ustalenia określone w pkt 2;
 - 5) w terenach oznaczonych symbolem U/P minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000m².
2. Dla działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne, nie obowiązują ustalenia określone w ust 1.

§ 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. W celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych, wprowadza się wymóg pozostawienia w terenach inwestycyjnych pasów o szerokości 3,0 m (od krawędzi cieku), wolnych od zainwestowania oraz nasadzeń zieleni wysokiej.
2. Wyklucza się wszelkie ingerencje w koryto cieku wodnego, bez zgody zarządcy cieku.
3. Zarurowanie lub przekrycie rowów melioracyjnych dopuszczalne za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę cieku.
4. W przypadku prowadzenia prac budowlanych oraz wprowadzania zalesień na obszarach występowania sieci drenarskiej, obowiązuje zapewnienie prawidłowego jej funkcjonowania.
5. Ewentualne uszkodzenia sieci drenarskiej w trakcie prowadzenia robót ziemnych, winny być zgłaszane właściwemu zarządcy oraz naprawiane pod nadzorem właściwego organu.
6. W terenach rolniczych oznaczonych symbolami: 1R, 7R wyklucza się lokalizacje płyt do składowania obornika oraz budynków gospodarczych związanych z produkcją rolniczą, w odległości mniejszej niż 100m od terenów wód płynących oznaczonych symbolem Wp.
7. Obowiązują strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych: dla linii średniego napięcia po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, a dla linii niskiego napięcia po 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, w granicach których wyklucza się lokalizację budynków, masztów oraz nasadzenia zieleni wysokiej.
8. W granicach orientacyjnej strefy przebiegu projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
 - b) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - c) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu po jego budowie.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, należy projektować w liniach rozgraniczających dróg, lub w innych terenach, w sposób zapewniający racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w zmianie planu.
2. Należy zapewnić możliwość konserwacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przez odpowiednie służby.
3. W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci.
4. Za zgodne ze zmianą planu uznaje się: przebudowę, rozbudowę oraz remont sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
5. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci oraz zgodnie z przepisami określonymi w Prawie Energetycznym,
 - b) do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się zaopatrzenie budynków w gaz z instalacji zbiornikowej;
- 4) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego:
 - a) ustala się realizację sieci teletechnicznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii bezprzewodowej w terenach oznaczonych symbolami: U/P oraz R, w odległości nie mniejszej niż 200m od terenów oznaczonych symbolami: MN, MN/U, U, RM,
 - c) lokalizację stacji bazowych telefonii bezprzewodowej o wysokości równej lub przekraczającej 50m npt., należy zgłaszać do właściwych organów – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:
 - a) ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - b) dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych jako rozwiązań tymczasowych, do czasu uzyskania możliwości podłączenia do sieci kanalizacji komunalnej,
 - c) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku - dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki;
- 6) w zakresie usuwania odpadów:
 - a) zagospodarowanie odpadów stałych komunalnych powinno odbywać się poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz przez wyspecjalizowane służby,
 - b) zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych, powinno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do gromadzenia i segregacji odpadów;
- 7) W zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:
 - a) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) zaleca się stosowanie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
 - c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.

§ 12.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustalenia ogólne:
 - 1) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą oraz nośników reklamowych, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - 2) w liniach rozgraniczających dróg zakazuje się umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
2. Realizacja nowych zjazdów z drogi powiatowej i dróg gminnych dopuszczalna wyłącznie za zezwoleniem i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku zmiany planu drogi wewnętrzne.
4. Części działek gruntu położone w zasięgu linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.
5. Szerokości dróg w liniach rozgraniczających nie mogą być mniejsze niż wynika to z aktualnego podziału ewidencyjnego.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 13.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: od **1MN** do **10MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa;
 - 3) za zgodne ze zmianą planu uznaje się: lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - a. lokalizację towarzyszących budynków usługowych lub usług wbudowanych,
 - b. lokalizację towarzyszących budynków pomocniczych,
 - c. lokalizację infrastruktury towarzyszącej,
 - d. lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 1. wyklucza się realizację nowych pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg,
 2. powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej,
 3. powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować w układzie wolnostojącym,
 - b) zabudowa usługowa może być realizowana w układzie wolnostojącym, jako dobudowana do budynków mieszkalnych lub jako funkcja wbudowana,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 11,0m,
 - d) maksymalna wysokość wolnostojących budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 8,0m,
 - e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków pomocniczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0m w przypadku dachu dwu- lub wielospadowego oraz 5,0 m w przypadku dachu jednospadowego,
 - f) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu - lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 10° do 45°,
 - g) dachy budynków usługowych i pomocniczych należy projektować jako dwu - lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych nieprzekraczających 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych,
 - h) pokrycie dachów w nowych budynkach mieszkalnych – obowiązuje dachówka, blachodachówka, inny materiał imitujący dachówkę lub blacha trapezowa.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1MW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi;
 - 3) za zgodne ze zmianą planu uznaje się:
 - a. lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b. lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - c. lokalizację usług wbudowanych,

- d. lokalizację towarzyszących budynków pomocniczych,
 - e. lokalizację infrastruktury towarzyszącej,
 - f. lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wyklucza się realizację nowych pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 12,0 m,
 - b) w przypadku lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, nowa zabudowa może być realizowana w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszących budynków pomocniczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0 m w przypadku dachu dwu- lub wielospadowego oraz 5,0 m w przypadku dachu jednospadowego,
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 11,0m,
 - e) dachy w budynkach mieszkalnych należy projektować jako dwu- lub wielospadowe, przy czym nachylenie połaci dachowych winno się mieścić w granicach 20° - 45° w budynkach wielorodzinnych oraz 30° - 45° w budynkach jednorodzinnych,
 - f) dachy w budynkach pomocniczych należy projektować jako dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych nieprzekraczających 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1MN/U, 3MN/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: **zabudowa mieszkaniowo – usługowa;**
 - 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się:
 - a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) lokalizację budynków usługowych, magazynowych lub usług wbudowanych,
 - c) lokalizację budynków produkcyjnych w terenie 3MN/U,
 - d) lokalizację towarzyszących budynków pomocniczych,
 - e) lokalizację infrastruktury towarzyszącej,
 - f) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wyklucza się realizację nowych pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 70% powierzchni działki budowlanej lub działek wchodzących w skład jednego zakładu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 10% powierzchni działki budowlanej lub działek wchodzących w skład jednego zakładu;
 - 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować w układzie wolnostojącym,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 11,0 m,
 - c) maksymalna wysokość budynków usługowych, magazynowych i produkcyjnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 12,0 m,
 - d) maksymalna wysokość towarzyszących budynków pomocniczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 8,0m w przypadku dachu dwu- lub wielospadowego oraz 5,0 m w przypadku dachu jednospadowego,

- e) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu - lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - f) dachy budynków usługowych, magazynowych, produkcyjnych i pomocniczych należy projektować jako dwu - lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych,
 - g) pokrycie dachów w nowych budynkach mieszkalnych – obowiązuje dachówka, blachodachówka, inny materiał imitujący dachówkę lub blacha trapezowa.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2MN/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: **zabudowa mieszkaniowo – usługowa**;
 - 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się:
 - a) lokalizację funkcji mieszkalnej w budynku pałacu,
 - b) lokalizację funkcji usługowej w budynku pałacu,
 - c) lokalizację towarzyszącego budynku pomocniczego,
 - d) lokalizację niekubaturowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
 - e) lokalizację infrastruktury towarzyszącej,
 - f) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - b) obowiązuje zachowanie zieleni parkowej,
 - c) powierzchnia nowej zabudowy nie może przekraczać 100 m²,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 70 % powierzchni działki,
 - e) dopuszcza się budowę maksymalnie jednego nowego budynku pomocniczego,
 - f) budynek pomocniczy można zlokalizować wyłącznie poza granicą strefy ochrony ekspozycji widokowej;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wszelkie prace związane z przebudową, rozbudową, nadbudową i ewentualną odbudową budynku pałacu, wymagają zachowania ustaleń określonych w § 6 ust. 10 uchwały,
 - b) w budynku pomocniczym obowiązuje dach dwu- lub wielospadowy, przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 6,0 m ponad poziom terenu, a nachylenie połaci dachowych winno się mieścić w granicach 35° - 45°,
 - c) pokrycie dachów – obowiązuje dachówka ceramiczna lub inny materiał nawiązujący do niej podziałami.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1U**, **2U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **zabudowa usługowa**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 3) za zgodne ze zmianą planu uznaje się:
 - a) lokalizację budynków usługowych i magazynowych,
 - b) lokalizację budynków produkcyjnych w terenie 1U,
 - c) lokalizację towarzyszących budynków pomocniczych,
 - d) lokalizację towarzyszących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - e) lokalizację funkcji mieszkalnej wbudowanej,
 - f) lokalizację infrastruktury towarzyszącej,
 - g) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać: 70 % powierzchni działki budowlanej lub działek wchodzących w skład jednego zakładu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 10 % powierzchni działki budowlanej lub działek wchodzących w skład jednego zakładu;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować w układzie wolnostojącym,

- b) dopuszcza się budowę maksymalnie jednego towarzyszącego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 11,0m,
 - d) maksymalna wysokość budynków usługowych, magazynowych i produkcyjnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 12,0m,
 - e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków pomocniczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 8,0m w przypadku dachu dwu- lub wielospadowego oraz 5,0 m w przypadku dachu jednospadowego,
 - f) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu - lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - g) dachy budynków usługowych, magazynowych, produkcyjnych i pomocniczych należy projektować jako dwu - lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych,
 - h) pokrycie dachów – z wykluczeniem papy gładkiej czarnej, w budynkach usługowych i mieszkalnych obowiązuje dachówka ceramiczna lub inny materiał nawiązujący do niej podziałami.
6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: **zabudowa usługowo – produkcyjna**;
 - 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się:
 - a) lokalizację budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych, składowych,
 - b) lokalizację towarzyszącej funkcji mieszkaniowej dla właściciela zakładu,
 - c) lokalizację towarzyszących budynków pomocniczych,
 - d) lokalizację infrastruktury towarzyszącej,
 - e) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać: 80 % powierzchni działki budowlanej lub działek wchodzących w skład jednego zakładu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż: 5 % powierzchni działki budowlanej lub działek wchodzących w skład jednego zakładu,
 - c) w terenach 1U/P i 2U/P, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN, obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej;
 - 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego elementu dachu, nie może przekraczać 15,0m w terenach 1U/P i 2U/P oraz 20,0m w terenach 3U/P i 4U/P,
 - b) maksymalna wysokość budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego elementu dachu, nie może przekraczać 12,0m,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszących budynków pomocniczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego elementu dachu, nie może przekraczać 8,0m,
 - d) dachy w budynkach usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych należy projektować jako jedno, dwu – lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych nieprzekraczających 35°,
 - e) dachy w budynkach pomocniczych należy projektować jako dwu – lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych nieprzekraczających 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych.
7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1W**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: **infrastruktura techniczna – wodociągi**;
 - 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się: lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: od **1RM** do **6RM**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: **zabudowa zagrodowa**;
 - 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy zagrodowej,
 - b) lokalizację towarzyszących budynków pomocniczych,
 - c) lokalizację towarzyszących usług związanych z obsługą rolnictwa, z wykluczeniem działalności uciążliwej,
 - d) lokalizację infrastruktury towarzyszącej,
 - e) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wyklucza się realizację nowych pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 11,0m,
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 12,0m,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 8,0m w przypadku dachu dwu- lub wielospadowego oraz 6,0 m w przypadku dachu jednospadowego,
 - d) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 10° do 45°,
 - e) dachy budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych należy projektować jako dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych nieprzekraczających 45°,
 - f) w nowych budynkach mieszkalnych obowiązuje pokrycie dachów dachówką lub innym materiałem nawiązującym do niej podziałami.
9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1R, 2R, 7R**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**;
 - 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się:
 - a) prowadzenie gospodarki rolnej z wykluczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej,
 - b) lokalizację budynków gospodarczych związanych z produkcją rolniczą oraz budowli rolniczych, z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 10 ust. 6,
 - c) lokalizację stawów hodowlanych i urządzeń melioracyjnych,
 - d) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy: lokalizację budowli rolniczych dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od granicy terenów: 1KDZ i 2KDL.
10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **3R, 4R, 5R, 6R, 8R**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze**;
 - 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się:
 - a) prowadzenie gospodarki rolnej z wykluczeniem lokalizacji wszelkiej zabudowy oraz budowli rolniczych,
 - b) lokalizację stawów hodowlanych i urządzeń melioracyjnych,
 - c) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: od **1R/ZL** do **4R/ZL**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: **tereny rolnicze wskazane do zalesienia**;
 - 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się:
 - a) prowadzenie gospodarki rolnej z wykluczeniem lokalizacji wszelkiej zabudowy oraz budowli rolniczych,
 - b) wprowadzanie zalesień,
 - c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: od **1ZL** do **5ZL**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: **tereny lasów**;
 - 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się: prowadzenie gospodarki leśnej.
13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: od **1Wp** do **5Wp**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: **tereny wód powierzchniowych - płynących**;
 - 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się:
 - a) utrzymanie cieków wodnych,
 - b) lokalizację budowli i urządzeń wodnych,
 - c) przekraczanie cieków sieciami infrastruktury technicznej.
14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1Ws, 2Ws**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: **tereny wód powierzchniowych - stojących**;
 - 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się:
 - a) utrzymanie zbiorników wodnych,
 - b) lokalizację budowli i urządzeń wodnych.

§ 14.

Zasady zagospodarowania terenów komunikacji

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1KDZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: **publiczna komunikacja drogowa – droga klasy „Z” – zbiorczej**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 16m do 20m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: **publiczna komunikacja drogowa – droga klasy „L” – lokalnej**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min. 15m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) obowiązuje lokalizacja co najmniej jednostronnego chodnika.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem: **3KDD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: **publiczna komunikacja drogowa – droga klasy „D” – dojazdowej**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min. 12m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) obowiązuje lokalizacja co najmniej jednostronnego chodnika.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem: **4KDD**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: **publiczna komunikacja drogowa – droga klasy „D” – dojazdowej**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min. 10m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) obowiązują trójkąty widoczności o wymiarach min. 5,0 m x 5,0 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - c) obowiązuje lokalizacja co najmniej jednostronnego chodnika.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **5KDD, 6KDD**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: **publiczna komunikacja drogowa – droga klasy „D” – dojazdowej**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 8m do 10m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) w rejonie skrzyżowania z drogą 2KDL, obowiązują trójkąty widoczności, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem: **1KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: **wewnętrzna komunikacja drogowa**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10m,
 - b) w rejonie skrzyżowań, obowiązują trójkąty widoczności o wymiarach 5,0m x 5,0m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **2KDW, 4KDW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: **wewnętrzna komunikacja drogowa**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min. 8,0m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem: **3KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: **wewnętrzna komunikacja drogowa**;
 - 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5,0m.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15.

Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), ustala się w wysokości:

- 1) 1 % wzrostu wartości dla terenów przeznaczonych na cele publicznej komunikacji drogowej;
- 2) 15 % wzrostu wartości dla pozostałych terenów.

§ 16.

Niniejszą uchwałą dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o łącznej powierzchni 28,18 ha w tym:

- 1) 0,47 ha gruntów rolnych klasy RIIIb;
- 2) 6,41 ha gruntów rolnych klasy RIVa;
- 3) 8,74 ha gruntów rolnych klasy RIVb;
- 4) 0,24 ha gruntów rolnych klasy ŁIV;

- 5) 0,13 ha gruntów rolnych klasy PsIV;
- 6) 8,54 ha gruntów rolnych klasy RV;
- 7) 3,65 ha gruntów rolnych klasy RVI.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trzcinica.

§ 18.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) mgr Zdzisław Mikołajczyk