

**UCHWAŁA NR XXI/119/04
RADY GMINY TRZCINICA
z dnia 24 listopada 2004 r.**

W sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego osadę Nowa Wieś w gminie Trzcinica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr X/58/03 Rady Gminy Trzcinica z dnia 29.08.2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego osadę Nowa Wieś w gminie Trzcinica, Rada Gminy Trzcinica uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osady Nowa Wieś we wsi Laski w gminie Trzcinica, obejmujący obszar ograniczony: od południa - drogą powiatową relacji Kępno – Wołczyn oraz drogą polną dz. nr ew. 59/1, od północy, zachodu i wschodu - granicą lasu, zwany dalej **MPZP NOWA WIEŚ**.
2. Obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów objętych MPZP NOWA WIEŚ wyrażone są w postaci:
 - 1) rysunku planu, stanowiącego integralną część uchwały, przedstawionego na:
 - a) załączniku graficznym nr 1 w skali 1:2000 obowiązującym w zakresie: granicy obszaru objętego planem, granic załączników graficznych nr 2-5, przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, w tym linii rozgraniczających tereny komunikacji, granicy strefy eksploracji archeologicznej oraz lokalizacji stanowisk archeologicznych,
 - b) załączniku graficznym nr 2 (osada Nowa Wieś) w skali 1:1000 obowiązującym w zakresie: granicy obszaru objętego planem, granicy załącznika graficznego, przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, w tym linii rozgraniczających tereny komunikacji, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz granicy strefy eksploracji archeologicznej,
 - c) załączniku graficznym nr 3 (Nadleśnictwo) w skali 1:1000 obowiązującym w zakresie: granicy obszaru objętego planem, granicy załącznika graficznego, przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, w tym linii rozgraniczających tereny komunikacji oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - d) załączniku graficznym nr 4 (Gospodarstwo Rolne) w skali 1:1000 obowiązującym w zakresie: granicy załącznika graficznego, przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, w tym linii rozgraniczających tereny komunikacji oraz granicy strefy podstawowej ochrony konserwatorskiej,
 - e) załączniku graficznym nr 5 (Leśniczówka) w skali 1:1000 obowiązującym w zakresie: granicy obszaru objętego planem, granicy załącznika graficznego, przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, w tym linii rozgraniczających tereny komunikacji;
 - 2) zasad zagospodarowania terenów określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
 - 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
 - 4) zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.
3. Do rysunku planu dołącza się wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzcinica”, wprowadzonego Uchwałą Nr XI/88/99 Rady Gminy Trzcinica z dnia 15.12.1999r., w skali 1:10000, z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć **MPZP NOWA WIEŚ**, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część niniejszej uchwały, rysunek planu składający się z: załącznika graficznego nr 1 w skali 1:2000 oraz załączników graficznych nr: 2, 3, 4, 5 w skali 1:1000 z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendach;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 4) **funkcji wiodącej terenu** – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie terenu;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zajęta przez budynki;
- 6) **budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki garażowe oraz budynki gospodarcze w zabudowie nierolniczej;
- 7) **inwestycjach uciążliwych** - należy przez to rozumieć inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001r. Nr 62, poz. 627 ze zm.).

ROZDZIAŁ II ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 3

Zasady ogólne

1. Obszar objęty planem podzielono na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczono na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi składającymi się z oznaczeń literowych i cyfrowych.
2. Oznaczenia literowe odnoszą się do kolejnych rodzajów funkcji terenów o różnym przeznaczeniu wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
3. Oznaczenia cyfrowe odnoszą się do kolejnych terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi w obrębie danej funkcji.
4. Wprowadza się następujące funkcje terenów:
 - 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
 - 4) **U/RU** – tereny zabudowy usługowej w ośrodkach obsługi i produkcji w gospodarce leśnej;
 - 5) **RU/ZL** – tereny ośrodków obsługi i produkcji w gospodarce leśnej;
 - 6) **RU/R** – tereny ośrodków obsługi i produkcji w gospodarce rolnej;
 - 7) **R** – tereny rolnicze;
 - 8) **ZL** – tereny lasów;
 - 9) **WS** – tereny wód powierzchniowych stojących;
 - 10) **KD** – tereny komunikacji drogowej publicznej;
 - 11) **KDW** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 4

Ustalenia ogólne

1. W granicach planu obowiązują następujące ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania terenów:
 - 1) W terenach przeznaczonych do zainwestowania ustala się, określone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów komunikacji drogowej w odległości:
 - a) min. 11,0 m od osi ulicy KD 4,
 - b) min. 10,0 m od osi ulicy KD 5,
 - c) min. 10,0 m od osi drogi wewnętrznej KDW 2,

- d) min. 9,0 m od osi dróg wewnętrznych: KDW 4, KDW 5;
- 2) Ponadto obowiązują pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących;
- 4) W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi, w terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących położonych w odległości mniejszej niż nieprzekraczalna linia zabudowy od terenów komunikacji drogowej;
- 5) Brak linii zabudowy oznacza, że lokalizacja obiektów jest dowolna z zachowaniem wymogów prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych;
- 6) Za zgodne z planem uznaje się lokalizację w granicach opracowania urządzeń i sieci technicznych oraz uzbrojenia terenu,
- 7) Za zgodne z planem uznaje się wydzielenie, w terenach przeznaczonych do zainwestowania, komunikacji wewnętrznej;
- 8) Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi, wymagają uzyskania zgody ich zarządcy;
- 9) W przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z właściwym organem ds. melioracji);
- 10) Za zgodne z planem uznaje się prowadzenie działalności w zakresie agroturystyki na terenach zabudowy związanej z działalnością rolniczą.

§ 5

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

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 3) symbolem **MW 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej związanej z obsługą Leśnego Zakładu Doświadczalnego Akademii Rolniczej w Poznaniu, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz budynkami pomocniczymi i obiektami małej architektury;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej związanej z obsługą Leśnego Zakładu Doświadczalnego Akademii Rolniczej w Poznaniu;
 - 4) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) w granicach terenu dopuszcza się realizację maksymalnie jednego nowego budynku mieszkalnego,
 - b) w przypadku lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, nowa zabudowa może być realizowana wyłącznie w układzie wolnostojącym,
 - c) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi;
 - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - w budynku mieszkalnym wielorodzinnym = 3 kondygnacje, w tym 1 w dachu,
 - w budynku mieszkalnym jednorodzinnym = 2 kondygnacje, w tym 1 w dachu,
 - w budynku pomocniczym = 1 kondygnacja,
 - b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 35 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) dachy w nowych budynkach mieszkalnych należy projektować jako wielospadowe, przy czym w budynku wielorodzinnym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 12,0 m ponad poziom terenu, a w budynku jednorodzinnym 10,0 m ponad poziom terenu,
 - e) dachy w budynkach pomocniczych należy projektować jako dwu- lub wielospadowe, przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 7,0 m ponad poziom terenu,
 - f) nachylenie połaci dachowych winno się mieścić w granicach 30°- 45°.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolami: **MN 1 do MN 3**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz budynkami pomocniczymi i obiektami małej architektury;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych oraz towarzyszących obiektów usługowych, z wyjątkiem inwestycji uciążliwych;
 - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się, określoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) zabudowa może być realizowana wyłącznie w układzie wolnostojącym,
 - c) zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi;
 - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - w istniejących budynkach mieszkalnych w terenach MN 1 i MN 3 = 2 kondygnacje, w tym 1 w dachu,
 - w istniejącym budynku mieszkalnym w terenie MN 2 = 3 kondygnacje, w tym 1 w dachu,
 - w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych = 2 kondygnacje, w tym 1 w dachu,
 - w budynkach pomocniczych i wolnostojących budynkach usługowych = 1 kondygnacja,
 - b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 35 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) w nowych budynkach mieszkalnych dachy należy projektować jako wielospadowe (postulowane dwuspadowe), przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 9,0 m ponad poziom terenu,
 - e) w budynkach pomocniczych i usługowych dachy należy projektować jako dwu- lub wielospadowe, przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 7,0 m ponad poziom terenu,
 - f) nachylenie połaci dachowych winno się mieścić w granicach 35°- 45°,
 - g) pokrycie dachów – z wykluczeniem papy gładkiej czarnej, w budynkach mieszkalnych i budynkach usługowych obowiązuje dachówka ceramiczna lub inny materiał nawiązujący do niej podziałami.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 3) symbolami: **MN 4, MN 5**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej związanej z obsługą Leśnego Zakładu Doświadczalnego Akademii Rolniczej w Poznaniu, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz towarzyszącymi budynkami pomocniczymi i obiektami małej architektury;
 - 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się, określoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) nowa zabudowa może być realizowana wyłącznie w układzie wolnostojącym,
 - c) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi;
 - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: w budynkach mieszkalnych = 2 kondygnacje, w tym 1 w dachu, w budynkach pomocniczych = 1 kondygnacja,
 - b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 35 % powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 40 % powierzchni terenu,

- d) w budynkach mieszkalnych dachy należy projektować jako wielospadowe (postulowane dwuspadowe), przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 9,0 m ponad poziom terenu,
 - e) w budynkach pomocniczych dachy należy projektować jako dwu- lub wielospadowe, przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 7,0 m ponad poziom terenu,
 - f) nachylenie połaci dachowych w nowych budynkach winno się mieścić w granicach 30° - 45° ,
 - g) pokrycie dachów – z wykluczeniem papy gładkiej czarnej, w budynkach mieszkalnych obowiązuje dachówka ceramiczna lub inny materiał nawiązujący do niej podziałami.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 5) symbolem **MN 6**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz budynkami pomocniczymi i obiektami małej architektury;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację, w budynku mieszkalnym, towarzyszących usług wbudowanych z wyjątkiem inwestycji uciążliwych,
 - b) lokalizację wolnostojącego obiektu usługowego, z wyjątkiem inwestycji uciążliwych;
 - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nowa zabudowa może być realizowana wyłącznie w układzie wolnostojącym,
 - b) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do zabudowy istniejącej;
 - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) działania inwestycyjne związane z istniejącym budynkiem mieszkalnym wymagają zachowania zasad określonych w § 13 ust. 8,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych w nowych budynkach = 2 kondygnacje, w tym 1 w dachu,
 - c) dopuszczalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 35 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) w nowych budynkach dachy należy projektować jako dwu lub wielospadowe, przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 7,0 m ponad poziom terenu, a nachylenie połaci dachowych winno się mieścić w granicach 35° - 45° ,
 - f) pokrycie dachów – z wykluczeniem papy gładkiej czarnej, w budynku mieszkalnym i usługowym obowiązuje dachówka ceramiczna lub inny materiał nawiązujący do niej podziałami.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolami: **RM 1 do RM 7**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa zagrodowa**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację zabudowy zagrodowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz towarzyszącymi budynkami pomocniczymi i obiektami małej architektury;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację towarzyszących usług związanych z obsługą rolnictwa, z wyjątkiem inwestycji uciążliwych,
 - b) lokalizację w istniejących budynkach innych usług związanych z obsługą ludności wyłącznie jako towarzyszących prowadzonej działalności rolniczej, z wyjątkiem inwestycji uciążliwych;
 - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się, określoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi;
 - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalna maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - w istniejących budynkach mieszkalnych jednokondygnacyjnych = 2 kondygnacje, w tym 1 w dachu,
 - w istniejących budynkach mieszkalnych dwukondygnacyjnych = 3 kondygnacje, w tym 1 w dachu,
 - w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych = 2 kondygnacje, w tym 1 w dachu,
 - w istniejących i projektowanych budynkach gospodarczych i inwentarskich = 2 kondygnacje, w tym 1 w dachu,
 - w istniejących i projektowanych budynkach pomocniczych = 1 kondygnacja,
 - b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 35% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 30 % powierzchni działki,
 - d) w nowych budynkach mieszkalnych dachy należy projektować jako wielospadowe (postulowane dwuspadowe), przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 10,0 m ponad poziom terenu,
 - e) w nowych budynkach gospodarczych i inwentarskich dachy należy projektować jako dwuspadowe, przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 9,0 m ponad poziom terenu,
 - f) dachy w nowych budynkach pomocniczych należy projektować jako jedno, dwu- lub wielospadowe, przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 7,0 m ponad poziom terenu,
 - g) nachylenie połaci dachowych w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych, gospodarczych i pomocniczych winno się mieścić w granicach 30°- 45°,
 - h) pokrycie dachów – z wykluczeniem papy gładkiej czarnej, w budynkach mieszkalnych obowiązuje dachówka ceramiczna lub inny materiał nawiązujący do niej podziałami.
6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 3) symbolem **U/RU 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa usługowa w ośrodkach obsługi i produkcji w gospodarce leśnej;**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: lokalizację zabudowy usługowej o charakterze naukowo-dydaktycznym związanej z gospodarką leśną wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, towarzyszącymi budynkami pomocniczymi i obiektami małej architektury;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację w istniejącym budynku usługowym innych usług z zakresu użyteczności publicznej takich jak: kultura, administracja, turystyka, wypoczynek itp.,
 - b) lokalizację usług związanych z produkcją leśną i rolniczą, z wyjątkiem inwestycji uciążliwych;
 - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się, określoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do zabudowy wiejskiej;
 - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: w budynku usługowym = 3 kondygnacje, w tym 1 w dachu, w budynkach pomocniczych = 1 kondygnacja,
 - b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) w nowych budynkach dachy należy projektować jako dwu lub wielospadowe, przy czym wysokość kalenicy w budynkach pomocniczych nie powinna przekroczyć 7,0 m ponad poziom terenu, a w pozostałych budynkach 10,0 m ponad poziom terenu,
 - e) nachylenie połaci dachowych w nowych budynkach winno się mieścić w granicach 30°- 45°,
 - f) pokrycie dachów w nowych budynkach – z wykluczeniem papy gładkiej czarnej, obowiązuje dachówka ceramiczna lub inny materiał nawiązujący do niej podziałami.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 3) symbolami: **RU/ZL 1**, **RU/ZL 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **ośrodki obsługi i produkcji w gospodarce leśnej**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację zabudowy związanej z produkcją i obsługą gospodarki leśnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz towarzyszącymi budynkami pomocniczymi;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację obiektów służących produkcji rolniczej oraz usług związanych z produkcją rolniczą, z wyjątkiem inwestycji uciążliwych;
 - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w terenie RU/ZL 1 ustala się, określoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do zabudowy wiejskiej oraz otaczającego krajobrazu;
 - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna maksymalna ilość kondygnacji w budynkach = 2 kondygnacje, w tym 1 w dachu,
 - b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 25 % powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 60 % powierzchni terenu,
 - d) dachy w nowych budynkach należy projektować jako dwu lub wielospadowe, przy czym wysokość kalenicy w budynkach pomocniczych nie powinna przekroczyć 7,0 m ponad poziom terenu, a w pozostałych budynkach 10,0 m ponad poziom terenu,
 - e) nachylenie połaci dachowych w nowych budynkach winno się mieścić w granicach 15°- 45°,
 - f) pokrycie dachu w nowych budynkach – dachówką ceramiczną lub materiałami nawiązującymi do niej podziałami, nie dopuszcza się krycia papą gładką czarną.
8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 4) symbolem **RU/R 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **ośrodki obsługi i produkcji w gospodarce rolnej**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą i obsługą gospodarki rolnej, w tym budynków gospodarczych, magazynowych, składowych i inwentarskich wraz z infrastrukturą towarzyszącą, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz towarzyszącymi budynkami pomocniczymi;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację funkcji mieszkaniowej w istniejącej zabudowie,
 - b) lokalizację usług związanych z produkcją rolniczą, z wyjątkiem inwestycji uciążliwych;
 - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do zabudowy wiejskiej oraz otaczającego krajobrazu,
 - b) nowa zabudowa może być realizowana wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, w sposób zapewniający zachowanie istniejącego układu zabudowy;
 - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych w budynkach = 2 kondygnacje, w tym 1 w dachu,
 - b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 25 % powierzchni terenu,
 - d) dachy w nowych budynkach należy projektować jako dwu lub wielospadowe, przy czym wysokość kalenicy w budynkach pomocniczych nie powinna przekroczyć 7,0 m ponad poziom terenu, a w pozostałych budynkach 12,0 m ponad poziom terenu,
 - e) nachylenie połaci dachowych w nowych budynkach winno się mieścić w granicach 25°- 45°,
 - f) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub materiałami nawiązującymi do niej podziałami, nie dopuszcza się krycia papą gładką czarną,
 - g) działania inwestycyjne związane z istniejącymi budynkami wymagają zachowania zasad określonych w § 13 ust. 8.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załączniki nr: 1, 2, 3, 4, 5) symbolami: **R 1 do R 13**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny rolnicze**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą o charakterze upraw polowych z wykluczeniem lokalizacji wszelkiej zabudowy;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą o charakterze upraw sadowniczych,
 - b) wykorzystywanie terenu R 10 do celów związanych z gospodarką leśną o charakterze upraw leśnych,
 - c) lokalizację hodowlanych stawów rybnych.
10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załączniki nr: 1, 5) symbolami: **ZL 1, ZL 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **lasy**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z gospodarką leśną z wykluczeniem lokalizacji wszelkiej zabudowy.
11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolami: **WS 1, WS 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **wody powierzchniowe stojące**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: zachowanie istniejącego zbiornika wodnego;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację urządzeń wodnych służących kształtowaniu zasobów wodnych,
 - b) wykorzystywanie terenu do celów rekreacyjnych,
 - c) wykorzystywanie terenu do celów hodowlanych stawów rybnych.

§ 6

Przeznaczenie oraz zasady urządzania, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolami: **KD 1, KD 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa publiczna**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację drogi kl. „L” – lokalnej (droga gminna nr 003);
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających min. 15 m.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolem **KD 3**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa publiczna**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację drogi kl. „D” – dojazdowej (droga gminna nr 001);
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających min. 12 m.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolem **KD 4**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa publiczna**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację ulicy kl. „L” – lokalnej (odcinek drogi gminnej nr 003);
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 12 m,
 - b) zaleca się lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolem **KD 5**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa publiczna**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację ulicy kl. „D” – dojazdowej (odcinek drogi gminnej nr 001);
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 10 m,
 - b) od strony ulicy KD 4 obowiązują, zgodnie z rysunkiem planu, narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach 5 m x 5 m,
 - c) zaleca się lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 1) symbolem **KDW 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa wewnętrzna**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m.

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolem **KDW 2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa wewnętrzna**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8 m.

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 3) symbolem **KDW 3**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa wewnętrzna**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m.

8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 3) symbolem **KDW 4**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa wewnętrzna**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8 m.

9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 3) symbolem **KDW 5**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa wewnętrzna**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) przebieg nieregularny – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5 m.

10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 4) symbolem **KDW 6**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa wewnętrzna**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5 m.

11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 5) symbolem **KDW 7**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa wewnętrzna**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8 m.
12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu (załącznik nr 5) symbolem **KDW 8**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa wewnętrzna**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5 m.
13. Szerokości dróg i ulic w liniach rozgraniczających nie mogą być mniejsze niż wynika to z aktualnego podziału ewidencyjnego.
14. Za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg i ulic towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.
15. Za zgodą zarządcy drogi, w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych i zieleni oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
16. Przy modernizacji istniejącego układu drogowego oraz budowie nowych, określonych w planie ciągów komunikacyjnych, należy wprowadzać urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych, takie jak np. obniżenia krawężników przy przejściach dla pieszych.
17. Działki gruntu, położone w zasięgu linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy.
18. W terenach przeznaczonych pod zainwestowanie inwestor winien zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych. Ustala się następujące wskaźniki ilości miejsc postojowych:
 - 1) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej – obowiązuje co najmniej jedno miejsce postojowe na jedną działkę,
 - 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – obowiązuje co najmniej jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - 3) w terenach usługowych oraz związanych z działalnością gospodarczą – obowiązuje liczba miejsc postojowych wynikająca z rzeczywistych potrzeb ustalonych na etapie projektu budowlanego oraz profilu produkcji, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych pracowników lub 200 m² powierzchni zabudowy.

§ 7

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

W celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych, przy rowach melioracyjnych wprowadza się pasy wolne od zainwestowania o szerokości 4 m od górnej krawędzi rowu po obu stronach cieków.

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W terenach przestrzeni publicznej stanowiących komunikację drogową ustala się zasady zagospodarowania określone w § 6 uchwały.
2. W granicach planu nie wyznacza się innych terenów przestrzeni publicznej wymagających ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów.

§ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Ze względu na brak terenów o szczególnie skomplikowanej sytuacji własnościowej wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w granicach obszaru objętego planem nie ustala się zasad i warunków procedury scalania i podziału nieruchomości.

§ 10

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających ustalenia tymczasowych sposobów i terminów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ III ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 11

Zasady uzbrojenia terenów oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Nowe odcinki sieci uzbrojenia technicznego powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej, poza pasem jezdni.
2. W uzasadnionych przypadkach, podyktowanych warunkami technicznymi lub ekonomicznymi, dopuszcza się inne trasy przebiegu sieci.
3. Urządzenia techniczne, dla których nie przewidziano wydzielonych terenów, i które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, mogą być realizowane w granicach pozostałych terenów za zgodą ich właścicieli lub władających.
4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę oraz warunki modernizacji i rozwoju sieci wodociągowej:
 - 1) Zabudowania w osadzie Nowa Wieś, zabudowania w obszarze ośrodka Leśnego Zakładu Doświadczalnego Akademii Rolniczej w Poznaniu oraz w terenie RU/R 1 powinny być zaopatrywane w wodę z gminnego systemu wodociągowego zasilanego z istniejącego ujęcia wody w Laskach;
 - 2) Rozbudowa sieci wodociągowej winna zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych.
5. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków oraz warunki modernizacji i rozwoju sieci kanalizacyjnej:
 - 1) Zabudowa w osadzie Nowa Wieś wymaga docelowo obowiązkowego podłączenia do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków;
 - 2) Za niezbędne uznaje się rozbudowę komunalnej sieci kanalizacyjnej dla potrzeb związanych z uzbrojeniem terenów zabudowy w osadzie Nowa Wieś;
 - 3) Stosownie do powyższych postanowień, nowe odcinki sieci kanalizacyjnej przewidziane dla uzbrojenia zabudowań zlokalizowanych w osadzie Nowa Wieś winny przebiegać w liniach rozgraniczających terenu KD 1, KD 4, KD 5 i KDW 2 lub wzdłuż tras komunikacyjnych;
 - 4) Do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego w osadzie Nowa Wieś dopuszcza się utrzymanie istniejących i dotychczasowych rozwiązań jako tymczasowych, opartych na gromadzeniu

- ścieków w szczelnych zbiornikach oraz wywóz nieczystości przez koncesjonowanych przewoźników do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 5) Unieszkodliwianie ścieków w pozostałych obszarach zainwestowania poprzez stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem ścieków przez koncesjonowanych przewoźników do gminnej oczyszczalni ścieków;
 - 6) Ze względu na rozproszony charakter zabudowy oraz sprzyjające warunki fizjograficzne, w tym niewielkie spadki terenu i gleby dobrze przepuszczające wodę, dla zabudowań zlokalizowanych w terenach: MW1, MN4, MN5, MN6, RU/R1, U/RU1, RU/ZL1, RU/ZL2, dopuszcza się stosowanie wysokosprawnych indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 7) Dla zabudowań ośrodka Leśnego Zakładu Doświadczalnego Akademii Rolniczej w Poznaniu oraz zabudowań sąsiednich, w terenach: U/RU 1, RU/ZL 1, RU/ZL 2 dopuszcza się realizację grupowej, wysokosprawnej oczyszczalni ścieków;
 - 8) Realizacja indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz oczyszczalni grupowej dopuszczalna wyłącznie w przypadku, gdy poziom wód gruntowych będzie głębiej niż 2,0 m od powierzchni gruntu, odległość osadnika gnilnego od studni lub ujęcia wody nie będzie mniejsza niż 15,0 m, odległość дренаżu rozsączającego ścieki od studni lub ujęcia wody nie będzie mniejsza niż 70,0 m, a odprowadzanie oczyszczonych ścieków nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych i powierzchniowych;
 - 9) Odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych – w sposób zorganizowany nie powodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych.
6. Ustala się następujące zasady wyposażenia w systemy energetyczne oraz warunki modernizacji i rozwoju sieci energetycznej:
- 1) Utrzymuje się istniejący system dostarczania energii elektrycznej z możliwością jego modernizacji i rozbudowy stosownie do potrzeb, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) w przypadku realizacji nowych stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie stacji zewnętrznych (nasłupowych) oraz wewnętrznych (wbudowanych),
 - b) w przypadku zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dla zasilania obiektów związanych z prowadzoną działalnością w terenie RU/R 1, stacje transformatorową należy lokalizować w granicach własnych terenu,
 - c) zaleca się przebudowę istniejących sieci napowietrznych na sieci kablowe,
 - d) preferuje się stosowanie sieci kablowych;
 - 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
 - 3) Szczegółowy sposób i zakres rozbudowy sieci określi zarządca sieci na etapie realizacji poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych;
 - 4) W przypadku kolizji planowanej zabudowy z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną oraz braku możliwości zachowania wymaganych stosownymi przepisami odległości od sieci, dopuszcza się jej przebudowę na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
7. Ustala się następujące zasady wyposażenia w system telekomunikacyjny oraz warunki modernizacji i rozwoju systemu:
- 1) Utrzymuje się dotychczasowe zasady wyposażenia w system telekomunikacji;
 - 2) Rozbudowa systemu telekomunikacji, stosownie do potrzeb, obejmuje możliwość modernizacji i budowy centrali oraz sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów, a także rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych;
 - 3) Preferuje się stosowanie sieci kablowych.
8. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami:
- 1) Unieszkodliwienie stałych odpadów bytowych – poprzez gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach poprzedzone segregacją oraz wywóz przez koncesjonowanych przewoźników na zorganizowane wysypisko;
 - 2) Unieszkodliwienie stałych i ciekłych odpadów poprodukcyjnych, powstających w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach i wywóz przez wyspecjalizowane służby.
9. Ogrzewanie budynków z zastosowaniem paliw niskoemisyjnych, ze wskazaniem na paliwa uznane za ekologiczne - zaleca się: olej opałowy, energię elektryczną, gaz.

ROZDZIAŁ IV ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 12

Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz zasady zagospodarowania obszarów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

1. Wszelkie uciążliwości związane z działalnością usługową i produkcyjną oraz związane z dopuszczeniem działalności usługowej w budynkach mieszkalnych, nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej, a uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza granice działki, na której jest zlokalizowana.
2. Rozwiązania techniczne i technologiczne w terenach RU/ZL i RU/R winny zapewniać nieprzekraczanie standardów emisyjnych poza granice terenów istniejących lub planowanych inwestycji.
3. Wyklucza się usługi i produkcję, w wyniku których wytwarzane byłyby ścieki wymagające specyficznych technologii oczyszczania, bądź emisja technologicznych zanieczyszczeń powietrza.
4. Wyklucza się lokalizację inwestycji o wysokości przekraczającej 40 m.
5. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych oraz gleby.
6. Wyklucza się zanieczyszczanie rowów, wód podziemnych i gleby substancjami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.
7. Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi winny być utwardzone i skanalizowane, a ścieki deszczowe zanieczyszczone tymi substancjami zneutralizowane i oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika.
8. Obowiązuje zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych oraz do gruntu ścieków opadowych z terenów komunikacji, bez ich wcześniejszego podczyszczenia z substancji ropopochodnych.
9. Wyloty kanałów deszczowych do rowów melioracyjnych należy wyposażyć w urządzenia służące do oczyszczania wód opadowych i roztopowych.
10. Ścieki o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń przed ich wprowadzeniem do kanalizacji muszą być podczyszczone na urządzeniach własnych inwestorów i na jego własnym terenie.
11. Zagospodarowanie terenów winno uwzględniać ustalenia zawarte w programach ochrony środowiska oraz planach gospodarki odpadami.

§ 13

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury oraz granice i zasady zagospodarowania obszarów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

1. Na obszarze objętym planem, w granicach określonych na rysunku planu ustala się:
 - 1) Strefę podstawowej ochrony konserwatorskiej;
 - 2) Strefę eksploracji archeologicznej.
2. W określonej na rysunku 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.
3. Z uwagi na występowanie w rejonie obszaru objętego planem stanowisk archeologicznych oraz związanej z tym ewentualnej możliwości dokonania w czasie robót ziemnych odkrycia obiektów nieruchomych lub ruchomych zabytków archeologicznych, w określonej na rysunku planu strefie eksploracji archeologicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wszelkie prace ziemne wymagające wykopów wymagają powiadomienia Delegatury Służby Ochrony Zabytków w Kaliszu;
 - 2) Ze względu na możliwość znalezienia w trakcie prac ziemnych reliktywów 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.
4. Na rysunku planu oznaczono lokalizację poniższych stanowisk archeologicznych:
- 1) Nr 29 – nowożytność, kultura przeworska;
 - 2) Nr 30 – nowożytność;
 - 3) Nr 31 – nowożytność.
5. W obrębie stanowisk archeologicznych występujących na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Dopuszcza się uprawy rolnicze, ogrodowe, poletka doświadczalne itp., przy czym należy unikać zbyt głębokiej orki, stanowiącej zagrożenie dla znajdujących się w ziemi zabytków archeologicznych;
 - 2) Dopuszczalne jest lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem uzyskania zezwolenia od właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków;
 - 3) Inwestor obowiązany jest zlecić wykonanie ratowniczych badań wykopaliskowych na własny koszt przed przystąpieniem do prac ziemnych. Wyniki tych badań mogą wpłynąć na decyzję o zmianie sposobu zagospodarowania tego terenu lub o wyborze innej technologii.
6. Dla pozostałego obszaru (nieobjętego strefą eksploracji archeologicznej i bez rozpoznanych stanowisk archeologicznych) obowiązują następujące ustalenia:
- 1) 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.
7. Na obszarze objętym planem występują obiekty zabytkowe figurujące w spisie zabytków – ewidencji konserwatorskiej:
- 1) Zespół folwarczny z przełomu XIX / XX w.:
 - a) obora ze spichlerzem, mur.,
 - b) dwie stodoły, mur.,
 - c) dom robotników folwarcznych, mur.;
 - 2) Leśniczówka, pocz. XX w, mur.
8. Wszelkie prace modernizacyjne związane z przebudową, rozbudową, nadbudową i remontem budynków wpisanych do wykazu 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) Zamierzenia remontowe dotyczące tych obiektów winny być zgłaszane w urzędzie właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków.

§ 14

Granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ V 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 cel nierolnicze określone w uchwale, o łącznej powierzchni 1,7285 ha w tym:

- 1) 0,226 ha gruntów rolnych klasy R IIIb,
- 2) 0,3487 ha gruntów rolnych klasy R IVa,
- 3) 0,2684 ha gruntów rolnych klasy R IVb,
- 4) 0,14 ha gruntów rolnych klasy B-R IVb,
- 5) 0,193 ha gruntów rolnych klasy RVI,
- 6) 0,5524 ha gruntów rolnych klasy B-RVI.

§ 17

Ustalenia niniejszego planu są zgodne z zasadami określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzcinica”, wprowadzonym Uchwałą Nr XI/88/99 Rady Gminy Trzcinica z dnia 15.12.1999r.

§ 18

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Rysunek planu składający się z:
 - a) załącznika graficznego nr 1 w skali 1:2000,
 - b) załącznika graficznego nr 2 (osada Nowa Wieś) w skali 1:1000,
 - c) załącznika graficznego nr 3 (Nadleśnictwo) w skali 1:1000,
 - d) załącznika graficznego nr 4 (Gospodarstwo Rolne) w skali 1:1000,
 - e) załącznika graficznego nr 5 (Leśniczówka) w skali 1:1000;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 6;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 7.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trzcinica.

§ 20

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