

**UCHWAŁA NR XX/111/04
RADY GMINY TRZCINICA
z dnia 27 września 2004 r.**

W sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Trzcinica w rejonie: ul. Pocztowej, ul. Lipowej, ul. Kolejowej oraz torów kolejowych.

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 z późn. 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/59/03 Rady Gminy Trzcinica z dnia 29.08.2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Trzcinica, Rada Gminy Trzcinica uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Trzcinica w rejonie: ul. Pocztowej, ul. Lipowej, ul. Kolejowej oraz torów kolejowych, obejmujący obszar ograniczony: od południa – terenem działek nr ew. 625/1 i 624, od północy – ul. Kolejową, od zachodu – granicą nieczynnej linii kolejowej, od wschodu – ul. Pocztową oraz granicą dz. ew. 624 - zwany dalej **MPZP TRZCINICA UL. LIPOWA**.
2. Obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów objętych **MPZP TRZCINICA UL. LIPOWA** wyrażone są w postaci:
 - 1) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: granicy obszaru objętego planem, przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, w tym linii rozgraniczających tereny komunikacji, nieprzekraczalnej linii zabudowy, projektowanych linii podziału terenów na działki budowlane, granicy strefy eksploracji archeologicznej, granicy obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz strefy bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - 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 Rady Gminy Trzcinica Nr XI/88/99 z dnia 15.12.1999r., w skali 1:10 000, z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym.

§ 2

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć **MPZP TRZCINICA UL. LIPOWA**, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 4) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której żaden element projektowanego budynku nie może przekroczyć;
- 8) **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 o tej samej funkcji, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
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** – tereny zabudowy usługowej;
 - 5) **R** – tereny rolnicze;
 - 6) **KD** – tereny komunikacji drogowej publicznej;
 - 7) **KDW** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 4

Ustalenia ogólne

1. W granicach planu obowiązują następujące ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania terenów:
 - 1) W granicach planu ustala się, określone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów komunikacji drogowej w odległości:
 - a) min. 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy KD 1,
 - b) min. 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy KD 2,
 - c) min. 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy KD 3,
 - d) min. 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy KD 4,
 - e) min. 4,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW 1,
 - f) min. 5,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW 2,
 - g) min. 5,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW 3,
 - h) min. 5,0 m od linii rozgraniczających ulicy Pocztovej w terenach MN 5 i U2;
 - 2) Brak linii zabudowy oznacza, że lokalizacja budynków jest dowolna z zachowaniem wymogów prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się lokalizację w granicach terenów objętych planem urządzeń i sieci technicznych oraz uzbrojenia terenu;
 - 4) Za zgodne z planem uznaje się wydzielenie, w terenach przeznaczonych do zainwestowania, komunikacji wewnętrznej;
 - 5) Lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych realizowanych wzdłuż linii kolejowej, w odległości mniejszej niż 30 m od granicy terenów kolejowych oraz obiektów budowlanych krzyżujących się z linią kolejową, wymaga uzgodnienia z zarządcą linii kolejowej;
 - 6) Zagospodarowanie działek położonych w sąsiedztwie linii kolejowej, w tym ich zalesianie i zadrzewianie winno uwzględniać postanowienia stosownych przepisów szczególnych;
 - 7) Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi, wymagają uzyskania zgody ich zarządcy;

- 8) Podane w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych powstałych na skutek podziału nie dotyczą działek przeznaczonych na cele komunikacji oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 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 symbolem **MW 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz budynkami pomocniczymi i obiektami małej architektury;
 - 3) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) działalność inwestycyjna związana z istniejącym budynkiem wielorodzinnym dopuszczalna w zakresie prowadzenia remontów oraz przebudowy i ewentualnej odbudowy budynku,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych,
 - c) nowe budynki pomocnicze powinny nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi,
 - d) ustala się, określoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w przypadku przebudowy lub odbudowy istniejącego budynku mieszkalnego, dach należy projektować jako wielospadowy a nachylenie połaci dachowej winno się mieścić w granicach 30°- 40°,
 - b) dachy w budynkach pomocniczych należy projektować jako dwu- lub wielospadowe, przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 7,0 m ponad poziom terenu, a nachylenie połaci dachowej winno się mieścić w granicach 30°- 45°,
 - c) dopuszczalna maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych w budynku mieszkalnym = 3 kondygnacje w tym 1 kondygnacja w dachu, w budynku pomocniczym = 1 kondygnacja,
 - d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni terenu,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 25 % powierzchni terenu.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN 1, MN 2, 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 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 ład przestrzennego:
 - a) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie w układzie wolnostojącym,
 - b) ustala się, określoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - c) podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się inny podział pod warunkiem, że powierzchnia nowej działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1000 m², a szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 25 m;
 - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: w budynku mieszkalnym = 2 kondygnacje w tym 1 w dachu, w budynkach usługowych i pomocniczych = 1 kondygnacja,
 - b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki,

- c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 35 % powierzchni działki,
 - d) dachy w budynkach mieszkalnych należy projektować jako wielospadowe (postulowane dwuspadowe), przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 10,0 m ponad poziom terenu, a nachylenie połaci dachowej winno się mieścić w granicach 35°- 45°,
 - e) dachy w budynkach pomocniczych oraz usługowych należy projektować jako dwu- lub wielospadowe, przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 7,0 m ponad poziom terenu, a nachylenie połaci dachowej winno się mieścić w granicach 35°-45°,
 - f) pokrycie dachów z wykluczeniem papy gładkiej czarnej, w budynkach mieszkalnych obowiązuje dachówka ceramiczna lub inny materiał nawiązujący do niej podziałami.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN 3, MN 4**, 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) nowa zabudowa może być realizowana wyłącznie w układzie wolnostojącym,
 - b) ustala się, określoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - c) zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi,
 - d) w obrębie działek, dla których na rysunku planu nie wyznaczono projektowanych linii podziału, powierzchnia nowej działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie może być mniejsza niż 800 m² a linie podziału winny być prostopadłe (lub zbliżone do prostopadłych) do osi przylegającej drogi;
 - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązują ustalenia jak dla terenów MN 1, MN 2, MN 5 określone w ust. 2 pkt 5.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RM 1**, dla którego 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 nowym budynku mieszkalnym, gospodarczym, inwentarskim = 2 kondygnacje w tym 1 w dachu, w budynkach pomocniczych = 1 kondygnacja,
 - b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 35 % powierzchni działki,
 - d) w budynku mieszkalnym dach należy projektować jako wielospadowy (postulowany dwuspadowy), przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 10,0 m ponad poziom terenu, a nachylenie połaci dachowych winno się mieścić w granicach 35°-45°,

- e) w budynkach gospodarczych i inwentarskich dachy należy projektować jako dwuspadowe, przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 9,0 m ponad poziom terenu, a nachylenie połaci dachowej winno się mieścić w granicach 30°-40°,
 - f) dachy w budynkach pomocniczych 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°,
 - g) pokrycie dachów z wykluczeniem papy gładkiej czarnej, w budynku mieszkalnym obowiązuje dachówka ceramiczna lub inny materiał nawiązujący do niej podziałami.
5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa usługowa**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: lokalizację zabudowy usługowej o charakterze publicznym, związanej z usługami oświaty i wychowania (istniejący budynek przedszkola) 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, administracji, łączność, zdrowie i opieka społeczna itp.,
 - b) lokalizację w budynku usługowym towarzyszącej funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizację w budynku usługowym funkcji mieszkaniowej jako wiodącej, w przypadku likwidacji placówki usługowej;
 - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się, określoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków usługowych,
 - c) działalność inwestycyjna związana z istniejącym budynkiem usługowym dopuszczalna w zakresie prowadzenia remontów oraz przebudowy i ewentualnej odbudowy budynku;
 - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna maksymalna ilość kondygnacji: w budynku usługowym 3 kondygnacje w tym 1 w dachu, w budynkach pomocniczych dopuszczalna 1 kondygnacja,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 35 % powierzchni działki,
 - c) dachy należy projektować jako dwu – lub wielospadowe a nachylenie połaci dachowych winno się mieścić w granicach 30°- 45°, przy czym wysokość kalenicy w nowych budynkach pomocniczych nie powinna przekroczyć 7,0 m ponad poziom terenu,
 - d) pokrycie dachów z wykluczeniem papy gładkiej czarnej, w budynku usługowym obowiązuje dachówka ceramiczna lub inny materiał nawiązujący do niej podziałami.
6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U 2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa usługowa**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: lokalizację, towarzyszących usługom oświaty i wychowania, obiektów i urządzeń rekreacyjno-sportowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, towarzyszącymi budynkami pomocniczymi i obiektami małej architektury,
 - 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się, określone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) zagospodarowanie terenu winno nawiązywać lub stanowić kontynuację (uzupełnienie) zagospodarowania przyległego terenu szkoły zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
 - c) w granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji budynków usługowych;
 - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna maksymalna ilość kondygnacji w budynku pomocniczym = 1 kondygnacja,
 - b) obowiązują dachy dwu- lub wielospadowe, przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 7,0 m ponad poziom terenu, a nachylenie połaci dachowej winno się mieścić w granicach 35°-45°,
 - c) pokrycie dachu z wykluczeniem papy gładkiej czarnej.

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U 3**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa usługowa**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym związanej z nieuciążliwymi usługami i produkcją rzemieślniczą 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 towarzyszącą zabudowy mieszkaniowej,
 - b) lokalizację innych usług komercyjnych w zakresie obsługi ludności;
 - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się, określoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) towarzyszący zabudowie usługowej budynek mieszkalny może być realizowany wyłącznie w układzie wolnostojącym,
 - c) powierzchnia nowej działki budowlanej powstałej na skutek podziału nie może być mniejsza niż 1500 m²;
 - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: w budynku usługowym i mieszkalnym = 2 kondygnacje w tym 1 w dachu, w budynkach pomocniczych = 1 kondygnacja,
 - b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30 % powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 35 % powierzchni działki,
 - d) dachy w budynkach usługowych i mieszkalnych należy projektować jako wielospadowe (postulowane dwuspadowe), przy czym wysokość kalenicy w budynkach mieszkalnych nie powinna przekroczyć 10,0 m ponad poziom terenu, a w budynkach usługowych 12,0 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 35°- 45°,
 - g) pokrycie dachów z wykluczeniem papy gładkiej czarnej, w budynku mieszkalnym obowiązuje dachówka ceramiczna lub inny materiał nawiązujący do niej podziałami.
8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **R 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **tereny rolnicze**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą, w tym o charakterze upraw polowych, ogrodnictwa i sadownictwa oraz ogrodów działkowych;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych związanych z prowadzoną produkcją rolniczą;
 - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: budynki gospodarcze powinny nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi;
 - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna ilość kondygnacji w budynku gospodarczym - 1 kondygnacja,
 - b) dachy w budynkach gospodarczych należy projektować jako dwuspadowe, przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć 7,0 m ponad poziom terenu, a nachylenie połaci dachowych winno się mieścić w granicach 30°-40°,
 - c) pokrycie dachu: z wykluczeniem papy gładkiej czarnej.

§ 6

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

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KD 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa publiczna**;

- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: lokalizację ulicy kl. „L” – lokalnej (odcinek ul. Lipowej);
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 12 m,
 - b) od strony ul. Pocztovej obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach 5 m x 5 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) obowiązuje lokalizacja co najmniej jednostronnego chodnika lub ścieżki pieszo-rowerowej.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KD 2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa publiczna;**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: lokalizację ulicy kl. „D” – dojazdowej (pas terenu stanowiący rezerwę na poszerzenie ul. Pocztovej);
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) lokalizacja linii rozgraniczającej od strony terenów przeznaczonych pod zabudowę, w odległości 5 m od osi jezdni (łączna szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 10 m),
 - b) od strony ul. Lipowej obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach 5 m x 5 m - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KD 3**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa publiczna;**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: lokalizację ulicy kl. „D” – dojazdowej (pas terenu stanowiący rezerwę na poszerzenie ul. Kolejowej);
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) lokalizacja linii rozgraniczającej od strony terenów przeznaczonych pod zabudowę, w odległości 5 m od osi jezdni (łączna szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 10 m),
 - b) od strony ul. Pocztovej obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) - zgodnie z rysunkiem planu.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KD 4**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa publiczna;**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: lokalizację ulicy kl. „D” – dojazdowej (odcinek projektowanej drogi);
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających = 10 m,
 - b) od strony zachodniej obowiązuje narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach 5 m x 5 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) obowiązuje lokalizacja co najmniej jednostronnego chodnika.
5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa wewnętrzna;**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu: przebieg i szerokość drogi w liniach rozgraniczających nieregularna - zgodnie z rysunkiem planu.
6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW 2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa wewnętrzna;**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających = 10 m,

- b) od strony wschodniej obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach 5 m x 5 m - zgodnie z rysunkiem planu.
7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW 3**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa wewnętrzna;**
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą uznaje się: lokalizację drogi wewnętrznej;
 - 3) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających = 6 m,
 - b) obowiązuje realizacja nawierzchni trwałej, utwardzonej.
8. Szerokości dróg i ulic w liniach rozgraniczających nie mogą być mniejsze niż wynika to z aktualnego podziału ewidencyjnego.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Działki gruntu położone w zasięgu linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy.
13. 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 terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – obowiązuje co najmniej jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - 3) w terenach związanych z działalnością gospodarczą - wynikające z rzeczywistych potrzeb ustalonych na etapie projektu budowlanego oraz profilu działalności, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych pracowników lub 200 m² powierzchni zabudowy.

§ 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Realizacja zabudowy w terenach MN 1 i MN 2 położonych w obrębie obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej dopuszczalna jest wyłącznie po zrealizowaniu drogi wewnętrznej KDW 2 oraz kompleksowym uzbrojeniu działek w sieć wodociagową i kanalizacyjną.
2. Realizacja inwestycji kubaturowych w terenie U 3 wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów oraz przeprowadzenia badań geologiczno-inżynierskich podłoża gruntowego.
3. Do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w terenach MN 1, MN 2 i MN 4 obowiązuje strefa bezpieczeństwa o szerokości 10 m (5 m od osi linii w obu kierunkach) wolna od zabudowy oraz nasadzeń drzew.
4. W celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych, przy ciekach wodnych i 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 szczegółowych zasad i warunków 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 na terenach objętych planem powinny być zaopatrywane w wodę z gminnego systemu wodociągowego z istniejącego ujęcia w Trzcinicy;
 - 2) Za niezbędne uznaje się rozbudowę komunalnej sieci wodociągowej dla potrzeb związanych z uzbrojeniem terenu MN 1 w części położonej poza zasięgiem obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rozbudowę sieci wodociągowej w terenach MN 1 i MN 2, w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
 - 3) Stosownie do postanowień przepisów pkt 1) i 2), nowe odcinki sieci wodociągowej przewidziane dla uzbrojenia:
 - a) terenu MN 1 w części położonej poza zasięgiem obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej winny przebiegać w liniach rozgraniczających terenu KD 1, KDW 1 i KD 4 lub wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
 - b) terenów MN 1 i MN 2 w części położonej w zasięgu obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej winny przebiegać w liniach rozgraniczających terenu KDW 2 lub wzdłuż drogi wewnętrznej;
 - 4) 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) Nowa zabudowa wymaga obowiązkowego podłączenia do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków;
 - 2) Za niezbędne uznaje się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej dla potrzeb związanych z uzbrojeniem terenów: MW 1 oraz MN 1 i MN 2, w tym ich części w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
 - 3) Stosownie do postanowień przepisów pkt 2), nowe odcinki sieci kanalizacyjnej przewidziane dla uzbrojenia:
 - a) terenu MW 1 oraz terenu MN 1 w części położonej poza zasięgiem obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej winny przebiegać w liniach rozgraniczających terenu KD 1, KDW 1 i KD 4, lub wzdłuż tras komunikacyjnych,
 - b) terenów MN 1 i MN 2 w częściach położonych w zasięgu obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej winny przebiegać w liniach rozgraniczających terenu KDW 2 lub wzdłuż drogi wewnętrznej;
 - 4) Do czasu pełnej realizacji systemu kanalizacyjnego, dopuszcza się utrzymanie istniejących i dotychczasowych rozwiązań jako tymczasowe, oparte na gromadzeniu ścieków w szczelnych zbiornikach oraz wywóz nieczystości przez koncesjonowanych przewoźników do gminnej oczyszczalni ścieków;
 - 5) Odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych – w sposób zorganizowany nie powodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych.
6. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów 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, preferuje się sytuowanie stacji w wersji wewnętrznych (wbudowanych),
 - b) zaleca się przebudowę istniejących sieci napowietrznych na sieci kablowe,
 - c) dla nowych linii energetycznych preferuje się stosowanie sieci kablowych;
 - 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej;
 - 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;
 - 5) Docelowo zaleca się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia, biegnących przez obszary przeznaczone do zainwestowania.
7. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w system telekomunikacyjny oraz warunki modernizacji i rozwoju systemu:
 - 1) Utrzymuje się dotychczasowe zasady wyposażenia w zakresie telekomunikacji;
 - 2) Rozbudowa systemu telekomunikacji obejmuje możliwość modernizacji i budowy centrali oraz sieci abonenckich stosownie do potrzeb, 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 odpadów stałych 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 gaz, olej opałowy, energię elektryczną.

ROZDZIAŁ IV ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 12

Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. Wszelkie uciążliwości związane z działalnością usługową lub produkcją rzemieślniczą 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 terenie U 3 winny zapewniać nieprzekraczanie standardów emisyjnych poza granice terenów.
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 wyposażać w urządzenia 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 i dziedzictwa kulturowego, zabytków i 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 strefę eksploracji archeologicznej.
2. W strefie eksploracji archeologicznej, z uwagi na możliwość dokonania w czasie robót ziemnych odkrycia obiektów nieruchomych lub ruchomych zabytków archeologicznych, 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 przepisów ustawy o ochronie dóbr kultury.
3. Dla pozostałego obszaru (nieobjętego strefą eksploracji archeologicznej) 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.

4. Na obszarze objętym planem występuje obiekt zabytkowy figurujący w spisie zabytków – ewidencji konserwatorskiej: dawna szkoła i przedszkole z ok. 1900 r. - obecnie budynek mieszkalny.
5. Wszelkie prace modernizacyjne związane z przebudową, rozbudową, nadbudową i remontem budynku wpisanego do wykazu wymagają zachowania poniższych ustaleń:
 - 1) Należy zachować jego 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 4,21 ha w tym:

- 1) 3,36 ha gruntów rolnych klasy R IIIa,
- 2) 0,10 ha gruntów rolnych klasy Ps III,
- 3) 0,02 ha gruntów rolnych klasy B-R IIIa,
- 4) 0,48 ha gruntów rolnych klasy B-R IIIb,
- 5) 0,25 ha gruntów rolnych klasy RIVb.

§ 17

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

§ 18

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Rysunek planu w skali 1:1000 - Załącznik graficzny nr 1;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - Załącznik nr 2;

- 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 3.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trzcínica.

§ 20

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