

**Uchwała Nr VIII/45/2003
z dnia 29 maja 2003 r.
Rady Gminy w Kuślinie**

**o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Kuślin**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), w związku z Uchwałą Nr XXIII/132/2001 Rady Gminy w Kuślinie z dnia 6 lutego 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuślin oraz z Uchwałą Nr IV/20/2002 Rady Gminy w Kuślinie z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIII/132/2001 z dnia 6 lutego 2001 r.

Rada Gminy w Kuślinie uchwala, co następuje:

**Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuślin, zwany dalej planem, obejmujący obszar gminy w jej granicach administracyjnych z 2001 roku z wyłączeniem obszaru, o którym mowa w Uchwale Nr VII/43/99 Rady Gminy w Kuślinie z dnia 28 kwietnia 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin terenów położonych w miejscowości Dąbrowa, przeznaczonych pod Zakład Utylizacji i Redystrybucji Odpadów Przemysłowych (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 41 z dnia 17.06.1999 r., poz. 880).
2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:10.000 obejmujący obszar całej gminy, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, obowiązujący w zakresie ustalonym w § 5 uchwały.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuślin jest zabezpieczenie możliwości prowadzenia polityki lokalizacyjnej, stwarzającej warunki dla wielofunkcyjnego rozwoju Gminy ze szczególnym uwzględnieniem funkcji rolniczej; aktywności produkcyjno-gospodarczej związanej z projektowanym przebiegiem autostrady A-2, warunkami przyrodniczymi i walorami dziedzictwa historyczno-kulturowego; podnoszenia poziomu warunków życia mieszkańców przy jednoczesnym respektowaniu zasady ekorozwoju i minimalizacji sytuacji konfliktowych wynikających z przeznaczania terenów dla różnych funkcji.

§ 3

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:10.000, określony w § 1 ust. 3;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć najmniejszą jednostkę ustaleń o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną według zasad określonych w § 5, ust. 4;
- 6) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obejmuje nie mniej niż 70 % powierzchni danego terenu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, a nie są z nim sprzeczne;
- 9) **przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz o przedsięwzięciach wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 179, poz. 1490);
- 10) **powierzchni przyrodniczo czynnej** – należy przez to rozumieć część powierzchni wydodrębnionego terenu, która nie zostanie zabudowana ani utwardzona nawierzchnią trwałą, lecz zagospodarowana jak tereny zielone lub wodne;
- 11) **ekologicznym systemie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, ekologicznych nośnikach energii** – należy przez to rozumieć: zaopatrzenie w wodę pitną z wodociągu lub studni wierconych a nie z płytkich kopanych studni, odprowadzenie ścieków do kanalizacji gminnej lub w przypadku jej braku do poszczególnych szczelnych zbiorników z wywozem ścieków na wylewisko, stosowanie oczyszczalni przydomowych a nie rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie; stosowanie jako źródeł ciepła energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego oraz źródeł energii odnawialnej;
- 12) **porządkowaniu zabudowy gospodarczej i użytkowanej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć doprowadzenie ich do ładu, tj. do należytego stanu estetyki, czystości. Budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz a rodzaj ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania.

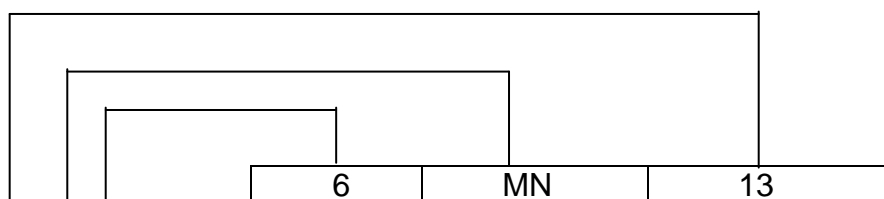
§ 4

Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) lokalne warunki, zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji, linie rozgraniczające ulic, dróg publicznych oraz ich klasy;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 5) tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 6) granice i zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie.

§ 5

1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:
 - 1) granic obszaru obowiązywania ustaleń planu,
 - 2) przeznaczenia terenów,
 - 3) linii rozgraniczających tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) linii rozgraniczających ulic, dróg publicznych oraz ich klas,
 - 5) granic terenów podlegających ochronie
 - 6) zabytków – wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków a ustanowionych w odrębnym trybie,
 - 7) stanowisk i stref ochrony archeologicznej,
 - 8) pomników przyrody – ustanowionych w odrębnym trybie,
 - 9) stref ochrony konserwatorskiej,
 - 10) granic doliny kopalnych wód wglębnych,
 - 11) istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia gazu ziemnego wysokometanowego,
 - 12) istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia gazu ziemnego zaazotowanego,
2. Wyodrębnione tereny na rysunku planu oznaczają się według następującej zasady:



- 1) pierwsze w kolejności cyfry arabskie określają wyodrębnione jednostki strukturalne – sołectwa z obszaru gminy,
- 2) dwie duże litery określają podstawowe formy przeznaczenia terenu według ustaleń zawartych w Rozdziale II niniejszej uchwały,
- 3) końcowe w zapisie cyfry arabskie określają kolejne numery wydzielonego terenu (w ramach wyodrębnionej jednostki strukturalnej), dla którego sformułowano odrębne ustalenia.

Rozdział II PRZEZNACZENIE TERENÓW

§ 6

Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **M**, a w zależności od rodzaju zabudowy mieszkaniowej symbolami:

- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wielorodzinnym o małej intensywności zabudowy i do trzech kondygnacji wysokości,
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i małych domów mieszkalnych,
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą o charakterze rzemieślniczo-usługowym,
- ML – tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej, rezydencjonalnej.

§ 7

Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym dla lokalizacji działalności usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, a w zależności od rodzaju, symbolami:

- UC – tereny usług skoncentrowanych,
- UO – tereny usług oświaty,
- UK – tereny obiektów kultury i kultu religijnego,
- UT – tereny usług turystycznych,
- US – tereny usług sportowych.

§ 8

Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym dla lokalizacji działalności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PG** – tereny produkcji przemysłowej, drobnej wytwórczości, przetwórstwa, związanej z unieszkodliwianiem odpadów, tereny magazynów, składów, technicznej obsługi rolnictwa, rzemiosła produkcyjnego.

§ 9

Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym jako związane z eksploatacją surowców, oznaczone na rysunku planu symbolem **PE**.

§ 10

Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym jako tereny użytków rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, a w zależności od rodzaju użytkowania symbolami:

- RP – tereny upraw polowych,
- RŁ – tereny większych kompleksów łąk.

§ 11

Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym jako tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WO** – tereny rzeki Mogilnicy, istniejących kanałów i zbiorników wodnych.

§ 12

Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym jako tereny komunikacyjne i obsługi komunikacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**, a w zależności od rodzaju przeznaczenia symbolami:

- KA – autostrada,

- KG – droga główna,
- KZ – drogi i ulice zbiorcze,
- KL – drogi i ulice lokalne,
- KD – ulice i drogi dojazdowe,

oraz pokazane na rysunku planu linią przerywaną niepubliczne drogi wewnętrzne.

§ 13

Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym dla technicznej obsługi gminy, oznaczone na rysunku planu w zależności od rodzaju przeznaczenia, symbolami:

- NO – tereny obiektów związanych z oczyszczaniem ścieków i gromadzeniem odpadków,
- WZ – tereny obiektów związanych z zaopatrzeniem w wodę pitną.

§ 14

Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym jako tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**, a w zależności od swojej specyfiki, symbolami:

- ZP – tereny zieleni parkowej,
- ZC – tereny cmentarzy,
- LS – tereny lasów,
- LZ – tereny zalesień.

Rozdział III

USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA WYDZIELONYCH TERENÓW, ICH WARUNKÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA W WYODRĘBNIONYCH JEDNOSTKACH STRUKTURALNYCH GMINY

III.1. Jednostka strukturalna Nr 1

§ 15

1. Jednostka strukturalna Nr 1 obejmuje obszar sołectwa **Kuślin**.
2. Ustalenia dla powyższego obszaru zawarte są od § 15 do § 31 niniejszej uchwały.
3. W polityce przestrzennej gminy utrzymuje się pozycję wsi Kuślin jako siedziby władz gminnych, centralnego ośrodka obsługi gminy oraz budowy autostrady A-2.
4. Prace ziemne należy poprzedzić uzgodnieniami w zakresie ochrony zabytków archeologicznych z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych przy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu.

§ 16

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny mieszkaniowe, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN.10, 1.MN.24, 1.MN.26, 1.MN.32, 1.MN.37, 1.MN.50 i 1.MN.58:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów mieszkalnych, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanej działki budowlanej, możliwość uzupełniania zabudowy,
- 2) nowe działki budowlane stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, tj. około 800 m², powierzchnia czynna przyrodniczo minimum 50 % powierzchni działki, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego uzbrojenia komunalnego terenów i obiektów,
- 3) zabudowa mieszkaniowa o 1 kondygnacji nadziemnej plus użytkowe poddasze, dachy strome, kryte dachówką względnie materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia dachu 30° – 40°,
- 4) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu), a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów,
- 5) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie. W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy,
- 6) budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
- 7) zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na danej działce,
- 8) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, w pierwszym etapie z własnego ujęcia wody,
- 9) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsączanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie, odprowadzania ich do cieków, zbiorników wodnych i urządzeń melioracyjnych,
- 10) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały,
- 11) w odniesieniu do terenów 1.MN.32 i 1.MN.37, na których znajdują się obiekty zabytkowe, istnieje obowiązek konsultowania inwestycji związanych z ich przebudową i modernizacją z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 17

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny mieszkaniowe, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN.5, 1.MN.7 i 1.MN.35:

- 1) lokalizację zespołu nowej zabudowy jednorodzinnej,
- 2) konieczność przedłożenia projektu zagospodarowania dla całości poszczególnych wyodrębnionych terenów,
- 3) dla działek budowlanych utworzonych w wyniku podziału:
 - a) minimalną powierzchnię 800 m²,
 - b) minimalną szerokość 20 m,
 - c) powierzchnię czynną przyrodniczo minimum 50 %.
- 4) zabudowa jednokondygnacyjna z podpiwniczeniem, kąt nachylenia dachu 30° - 40° ,

- 5) możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,
- 6) architekturę budynków należy kształtować w nawiązaniu do architektury w sąsiedztwie. Gabaryty i architektura projektowanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy; kalenica do wysokości 9 m nad poziomem terenu,
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w tylnej części działki. Budynki gospodarcze nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
- 8) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 9) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 10) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 18

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą o charakterze rzemieślniczo-usługowym, a oznaczone na rysunku planu symbolami 1.MU.12, 1.MU.51 i 1.MU.59:

- 1) lokalizację zabudowy jednorodzinnej wraz z budynkami gospodarczo-usługowymi na działkach o minimalnej powierzchni 2000 m²,
- 2) zabudowa do 2 kondygnacji nadziemnych, gabaryty i architektura obiektów powinna nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie. W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy. Dachy strome, o kącie nachylenia 30° – 40°, kryte dachówką,
- 3) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu,
- 4) budynki produkcyjno-gospodarcze nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz,
- 5) zapewnienie miejsc postojowych na danej działce,
- 6) wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów. Negatywne oddziaływanie działalności rzemieślniczo-usługowej nie może przekraczać działki budowlanej,
- 7) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 8) wyklucza się działalność wytwarzającą agresywne ścieki technologiczne; odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 9) minimalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały,
- 10) na terenie 1.MU.51 występują stanowiska archeologiczne. W przypadku podjęcia prac ziemnych należy zlecić stały nadzór archeologiczny, którego zasady i zakres należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 19

Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej, rezydencjonalnej, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UT.6:

- 1) w ramach obszaru UT utrzymuje się dotychczasową zabudowę, a pozostałą część przeznacza się na budownictwo rezydencjonalne oraz różne formy usług turystycznych (w tym agroturystykę) związanych z walorami otaczających znacznych obszarów leśnych, urozmaiconym krajobrazem, działalnością rolno-ogrodniczą,
- 2) działki budowlane (po podziale) na terenach zabudowy, rezydencjonalnej powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego uzbrojenia komunalnego terenu i obiektów. Powierzchnia nowej działki minimum 5000 m², minimalna szerokość działki 40 m,
- 3) nowe obiekty mieszkaniowe należy projektować w nawiązaniu do współczesnych trendów kształtowania zabudowy rezydencjonalnej,
- 4) wysokość budynków jedna kondygnacja z użytkowym poddaszem,
- 5) gabaryty i architektura projektowanych budynków w żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy. Dachy strome, kryte dachówką, względnie materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia dachu 30° – 40°. Kalenica do wysokości 8 m nad poziomem terenu,
- 6) nie dopuszcza się prowadzenia działalności produkcyjnej,
- 7) na wyodrębnionych działkach (poza zabudową rezydencjonalną) ustala się możliwość realizacji obiektów usług turystycznych o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, z rygorami architektonicznymi jak w pkt. 3 i 5 niniejszego paragrafu,
- 8) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na danej działce,
- 9) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego lub lokalnego,
- 10) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobektowych). Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 11) maksymalne zachowanie istniejących przejść pieszych, dojazdów, przejazdów, cieków, drzewostanu, ukształtowania terenu,
- 12) powierzchnia terenu przyrodniczo czynna minimum 70 % powierzchni działki,
- 13) obowiązuje zachowanie rygorów dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu w wysokości 45 dB w godz. 6⁰⁰-22⁰⁰ i 35 dB w godz. 22⁰⁰-6⁰⁰,
- 14) minimalna odległość linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 20

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności usługowej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.UC.25, 1.UC.27, 1.UC.30, 1.UO.36, 1.UO.38, 1.UC.40, 1.UC.43, 1.UC.44, 1.UC.45, 1.UC.46 i 1.UC.49:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów związanych z działalnością usługową, w tym oświaty, z możliwością zmiany użytkowania na inne cele społecznie użyteczne dla mieszkańców gminy,
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług,
- 3) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych obiektów,

- 4) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
 - 5) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przy obiektowych).
- Niedopuszczalne jest rozsączanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie.

§ 21

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności gospodarczej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.PG.9, 1.PG.28, 1.PG.29, 1.PG.31, 1.PG.47, 1.PG.48 i 1.PG.60:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, modernizacji z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanego terenu.
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy.
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 5) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 6) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przy obiektowych).

Niedopuszczalne jest rozsączanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie.

Zanieczyszczone ścieki deszczowe powinny być podczyszczane w lokalnych odstojnikach tłuszczu, oleju, piasku, błota przed wprowadzeniem do ciągów kanałowych.

W przypadku wytwarzania agresywnych ścieków technologicznych powinny one podlegać neutralizacji w miejscu powstawania, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i odbiornika.

- 7) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,
- 8) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały,
- 9) na terenie 1.PG.31 występują stanowiska archeologiczne. W przypadku podjęcia prac ziemnych należy zlecić stały nadzór archeologiczny, którego zasady i zakres należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 22

Ustala się dla wyznaczonego nowego terenu o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności gospodarczej, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.PG.39:

- 1) teren przeznaczony pod działalność o charakterze produkcyjnym, baz, magazynów,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) minimalna powierzchnia działki 0,5 ha z możliwością łączenia,
- 4) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu,
- 5) gabaryty i architektura projektowanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy, wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych,

- 6) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 7) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 8) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przy obiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie. Zanieczyszczone ścieki deszczowe powinny być podczyszczone w lokalnych odstojnikach tłuszczy, piasku, błota, przed wprowadzeniem do ciągów kanałowych.
W przypadku wytwarzania agresywnych ścieków technologicznych powinny one podlegać neutralizacji w miejscu powstania, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i odbiornika,
- 9) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,
- 10) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały,
- 11) na terenie 1.PG.39 występują stanowiska archeologiczne. W przypadku podjęcia prac ziemnych należy zlecić stały nadzór archeologiczny, którego zasady i zakres należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 23

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny upraw polowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.RP.3, 1.RP.8, 1.RP.11, 1.RP.18, 1.RP.19, 1.RP.22, 1.RP.33, 1.RP.54, 1.RP.55 i 1.RP.57:

- 1) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych z ograniczonym prawem do ich zabudowy, wyłącznie poprzez lokalizację obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej. W wypadku rozbudowy, przebudowy zabudowy istniejącej adaptacja jej w maksymalnym stopniu do wymogów nowej zabudowy lokalizowanej w pobliżu,
- 2) na terenie 1.RP.8 możliwość lokalizacji, przy wschodniej granicy terenu, stacji redukcyjnej gazu I^o,
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych,
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 5) dopuszcza się stosowanie nawozów naturalnych (w tym gnojowicy) w sposób, który nie powoduje zagrożeń dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska, na podstawie przepisów szczególnych – Ustawa z dnia 26 lipca 2000 r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. Nr 89, poz. 991) oraz Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 czerwca 2001 r. w sprawie szczegółowego sposobu stosowania nawozów oraz prowadzenia szkoleń z zakresu ich stosowania (Dz. U. Nr 60, poz. 616).

§ 24

Ustala się dla wyznaczonego terenu jako terenu projektowanej eksploatacji piasku, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.PE.53:

- 1) prowadzenie eksploatacji surowca zgodnie z ustaleniami nadzoru górniczego i ochrony środowiska,
- 2) rekultywację terenu po zakończeniu eksploatacji w formie zalesienia,

- 3) prace ziemne należy poprzedzić uzgodnieniami w zakresie ochrony zabytków archeologicznych z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych przy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu.

§ 25

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny większych kompleksów łąk, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.RŁ.2 i 1.RŁ.56:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnych elementów ekosystemu, bez prawa zabudowy,
- 2) zapewnienie możliwości dojazdu do każdej wydzielonej łąki,
- 3) zapewnienie możliwości dojazdu do urządzeń melioracyjnych,
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych, w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzień Wodnych.

§ 26

Ustala się dla wyznaczonego terenu wód otwartych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.WO.4 utrzymanie śródlęsnego zbiornika wodnego, z zakazem grodzenia.

§ 27

Ustala się dla terenów przeznaczonych na obiekty związane z techniczną obsługą, a oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1.NO.14 – utrzymanie istniejącego wysypiska odpadów,
- 2) 1.NO.34 – utrzymanie istniejącej oczyszczalni ścieków wraz z jej rozbudową, w celu przyjęcia ścieków z obszaru gminy,
- 3) 1.WZ.42 – utrzymanie istniejącego ujęcia wody, z obowiązkiem zachowania strefy ochrony bezpośredniej.

§ 28

Ustala się dla wyznaczonych terenów o przeznaczeniu podstawowym jako zieleni parkowa, a oznaczonego na rysunku planu symbolami 1.ZP.23 i 1.ZP.41:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) ochronę wartości kulturowych założeń parkowych i obiektów z nimi związanych, także posiadających wartości kulturowe,
- 3) adaptację założeń parkowych i obiektów także i dla celów wypoczynkowych, turystycznych,
- 4) zakaz podziału terenu parku na poszczególne działki, wydzielania warzywniaków, wyrębu drzew dla celów gospodarczych.

§ 29

Ustala się dla wyznaczonego terenu o przeznaczeniu podstawowym jako cmentarz, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZC.52:

- 1) utrzymanie istniejącego cmentarza wraz z jego powiększeniem,
- 2) zachowanie wartości kulturowych cmentarza,
- 3) zabezpieczenie miejsc parkingowych dla pojazdów związanych z działalnością cmentarza.

§ 30

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako lasy, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.LS.1, 1.LS.13, 1.LS.16, 1.LS.20 i 1.LS.21:

- 1) tereny lasów stanowią istotny element systemu ekologicznego obszarów chronionych,
- 2) utrzymanie istniejących lasów i traktowanie terenów leśnych bez względu na formy ich własności na równi z lasami Skarbu Państwa w realizacji polityki przestrzennej gminy,
- 3) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Służbę Ochrony Zabytków,
- 4) ograniczenie regulacji stosunków wodnych – melioracji,
- 5) zakaz degradacji stosunków wodnych,
- 6) ochrona zasobów glebowych,
- 7) tworzenie ekotonów w postaci pasa ochronnego o szerokości minimum 10 m (złożonego w roślinności wszystkich pięter) na obrzeżach lasu, a także wzdłuż dróg i cieków w celu ograniczenia niszczenia granicy las – pole, las – woda i pole – woda,
- 8) budownictwo i ogrodzenia nie powinny być lokalizowane bliżej niż 30-50 m od granicy lasu (w zależności od jego wielkości),
- 9) obowiązek uzgodnienia działalności inwestycyjnej na terenie lasów z właściwym Nadleśnictwem,
- 10) na terenach 1.LS.1 i 1.LS.13 występują drzewa pomniki przyrody podlegające ochronie indywidualnej.

§ 31

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny zalesień, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.LZ.15 i 1.LZ.17 i 1.LZ.61:

- 1) zakaz wprowadzania nowej zabudowy na tereny podlegające zalesieniu,
- 2) utrzymanie istniejących oczek wodnych i cieków,
- 3) opracowania projektowe i prowadzenie działalności związanej z zalesieniami terenów wymagają uzgodnienia z właściwym Nadleśnictwem i Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 4) w wypadku występowania lub odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Służbę Ochrony Zabytków,
- 5) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych, w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

III.2. Jednostka strukturalna Nr 2

§ 32

1. Jednostka strukturalna Nr 2 obejmuje obszar sołectwa **Chraplewo**.
2. Ustalenia dla powyższego obszaru zawarte są od § 32 do § 41 niniejszej uchwały.
3. W polityce przestrzennej gminy utrzymuje się rolniczą funkcję sołectwa.
4. Cały szereg obiektów i założeń objętych jest ochroną konserwatorską.
5. Prace ziemne należy poprzedzić uzgodnieniami w zakresie ochrony zabytków archeologicznych z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych przy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu.

§ 33

Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren mieszkaniowy, a oznaczony na rysunku planu symbolem 2.MW.16:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością rozbudowy, przebudowy, w tym na cele budownictwa szeregowego, modernizacji obiektów mieszkalnych z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanego terenu. Podjęcie prac związanych z przebudową wymaga akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Lokalizacje nowych obiektów planowane w sąsiedztwie zabytkowej zabudowy winny uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) zabudowa mieszkaniowa do 3 kondygnacji nadziemnych,
- 3) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu, z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu, a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów,
- 4) gabaryty projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie,
- 5) budynki gospodarcze na wyznaczonych terenach nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
- 6) zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na wyznaczonym terenie,
- 7) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 8) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsączanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 9) teren 2.MW.16 to kolonia mieszkalna dawniej przynależna do folwarku, objęta strefą ochrony konserwatorskiej,
- 10) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 34

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny mieszkaniowe, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.MN.6, 2.MN.9, 2.MN.12, 2.MN.14, 2.MN.19, 2.MN.21, 2.MN.23, 2.MN.25 i 2.MN.26:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów mieszkalnych, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanej działki budowlanej, możliwość uzupełniania zabudowy,
- 2) nowe działki budowlane stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, tj. około 800 m², powierzchnia czynna przyrodniczo minimum 50 % powierzchni działki, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego uzbrojenia komunalnego terenów i obiektów,
- 3) zabudowa mieszkaniowa o 1 kondygnacji nadziemnej plus użytkowe poddasze, dachy strome, kryte dachówką względnie materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia dachu 30° – 40°,
- 4) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku

o więcej niż jednym mieszkaniu), a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów,

- 5) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie. W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy,
 - 6) budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
 - 7) zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na danej działce,
 - 8) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, w pierwszym etapie z własnego ujęcia wody,
 - 9) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przy obiektowych).
- Niedopuszczalne jest rozsączanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 10) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 35

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności usługowej, w tym oświaty, kultury i kultu religijnego, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.UK.15, 2.UK.20 i 2.UO.31:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów związanych z działalnością usługową, z możliwością zmiany użytkowania (za wyjątkiem kościoła) na inne cele społecznie użyteczne dla mieszkańców gminy,
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług,
- 3) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych obiektów,
- 4) zaopatrzenie w wodę z wodociągu sieciowego,
- 5) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie oczyszczalni przydomowych. Wyklucza się rozsączanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie.

§ 36

Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności gospodarczej, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.PG.17:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy. Przebudowy, modernizacje, rozbiórki i wszelkie prace remontowe podejmowane na terenie folwarku, a także ewentualne lokalizacje nowych budynków muszą uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wyklucza się lokalizację nowych obiektów na terenie podwórza folwarcznego,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy.
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 5) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 6) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków

pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiekтовых).

Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie.

Zanieczyszczone ścieki deszczowe powinny być podczyszczane w lokalnych odstojnikach tłuszczu, oleju, piasku, błota przed wprowadzeniem do ciągów kanałowych.

W przypadku wytwarzania agresywnych ścieków technologicznych powinny one podlegać neutralizacji w miejscu powstawania, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i odbiornika.

- 7) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,
- 8) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 37

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny upraw polowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.RP.10, 2.RP.24, 2.RP.27, 2.RP.28, 2.RP.29 i 2.RP.30:

- 1) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych z ograniczonym prawem do ich zabudowy, wyłącznie poprzez lokalizację obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej. W wypadku rozbudowy, przebudowy zabudowy istniejącej adaptacja jej w maksymalnym stopniu do wymogów nowej zabudowy lokalizowanej w pobliżu,
- 2) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych,
- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 4) dopuszcza się stosowanie nawozów naturalnych (w tym gnojowicy) w sposób, który nie powoduje zagrożeń dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska, na podstawie przepisów szczególnych – Ustawa z dnia 26 lipca 2000 r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. Nr 89, poz. 991) oraz Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 czerwca 2001 r. w sprawie szczegółowego sposobu stosowania nawozów oraz prowadzenia szkoleń z zakresu ich stosowania (Dz. U. Nr 60, poz. 616).

§ 38

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny większych kompleksów łąk, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.RŁ.1, 2.RŁ.3, 2.RŁ.5, 2.RŁ.8 i 2.RŁ.13:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnych elementów ekosystemu, bez prawa zabudowy,
- 2) zapewnienie możliwości dojazdu do urządzeń melioracyjnych,
- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych, w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

§ 39

Ustala się dla terenu przeznaczonego na obiekty związane z techniczną obsługą, a oznaczonego symbolem 2.WZ.22:

- 1) utrzymanie istniejącego ujęcia wody,
- 2) zabezpieczenie warunków sanitarnych i strefy ochrony bezpośredniej.

§ 40

Ustala się dla wyznaczonego terenu o przeznaczeniu podstawowym jako zieleni parkowa, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.ZP.18:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) ochronę wartości kulturowych założeń parkowych i obiektów z nimi związanych, także posiadających wartości kulturowe. Zespół pałacowo-parkowy objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej,
- 3) adaptację założeń parkowych i obiektów także i dla celów wypoczynkowych, turystycznych,
- 4) zakaz podziału terenu parku na poszczególne działki, wydzielania warzywniaków, wyrębu drzew dla celów gospodarczych.

§ 41

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako lasy, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.LS.2. 2.LS.4, 2.LS.7 i 2.LS.11:

- 1) tereny lasów stanowią istotny element systemu ekologicznego obszarów chronionych,
- 2) utrzymanie istniejących lasów i traktowanie terenów leśnych bez względu na formy ich własności na równi z lasami Skarbu Państwa w realizacji polityki przestrzennej gminy,
- 3) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Służbę Ochrony Zabytków,
- 4) ograniczenie regulacji stosunków wodnych – melioracji,
- 5) zakaz degradacji stosunków wodnych,
- 6) ochrona zasobów glebowych,
- 7) tworzenie ekotonów w postaci pasa ochronnego o szerokości minimum 10 m (złożonego w roślinności wszystkich pięter) na obrzeżach lasu, a także wzdłuż
- 8) dróg i cieków w celu ograniczenia niszczenia granicy las – pole, las – woda i pole – woda,
- 9) budownictwo i ogrodzenia nie powinny być lokalizowane bliżej niż 30-50 m od granicy lasu (w zależności od jego wysokości),
- 10) obowiązek uzgodnienia działalności inwestycyjnej na terenie lasów z właściwym Nadleśnictwem.

III.3. Jednostka strukturalna Nr 3

§ 42

1. Jednostka strukturalna Nr 3 obejmuje obszar sołectwa **Dąbrowa Stara i Nowa**.
2. ustalenia dla powyższego obszaru zawarte są od § 42 do § 50 niniejszej uchwały.
3. W polityce przestrzennej gminy rozwija się funkcja wsi letniskowej, pojawia funkcja aktywności gospodarczej.
4. Istotnym walorem sołectwa jest znaczna jego lesistość.
5. Prace ziemne należy poprzedzić uzgodnieniami w zakresie ochrony zabytków archeologicznych z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych przy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu.

§ 43

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny mieszkaniowe, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.MN.2, 3.MN.18, 3.MN.29, 3.MN.34, 3.MN.37, 3.MN.48, 3.MN.49, 3.MN.50, 3.MN.51, 3.MN.52 i 3.MN.56:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów mieszkalnych, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanej działki budowlanej, możliwość uzupełniania zabudowy,
 - 2) nowe działki budowlane stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, tj. około 800 m², powierzchnia czynna przyrodniczo minimum 50 % powierzchni działki, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego uzbrojenia komunalnego terenów i obiektów,
 - 3) zabudowa mieszkaniowa o 1 kondygnacji nadziemnej plus użytkowe poddasze, dachy strome, kryte dachówką względnie materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia dachu 30° – 40°,
 - 4) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu), a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów,
 - 5) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie. W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy,
 - 6) budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
 - 7) zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na danej działce,
 - 8) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, w pierwszym etapie z własnego ujęcia wody,
 - 9) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiekтовых).
- Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 10) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 44

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny mieszkaniowe, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.MN.23, 3.MN.35 i 3.MN.42:

- 1) lokalizację zespołu nowej zabudowy jednorodzinnej,
- 2) konieczność przedłożenia projektu zagospodarowania dla całości poszczególnych wyodrębnionych terenów,
- 3) dla działek budowlanych utworzonych w wyniku podziału:
 - a) minimalną powierzchnię 800 m²,
 - b) minimalną szerokość 20 m,
 - c) powierzchnię czynną przyrodniczo minimum 50 %,
- 4) zabudowa jednokondygnacyjna z podpiwniczeniem, kąt nachylenia dachu 30° - 40°,
- 5) możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,
- 6) architekturę budynków należy kształtować w nawiązaniu do architektury w sąsiedztwie. Gabaryty i architektura projektowanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy; kalenica do wysokości 9 m nad poziomem terenu,
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w tylnej części działki. Budynki gospodarcze nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
- 8) zaopatrzenie w wodę z wodociągu sieciowego gminnego,
- 9) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przy obiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 10) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 45

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji zabudowy letniskowej, rezydencjonalnej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.ML.10, 3.ML.13, 3.ML.14, 3.ML.33, 3.ML.41, 3.ML.54, 3.ML.57, 3.ML.59 i 3.ML.60:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, modernizacji, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanego terenu budowlanego,
- 2) nowe działki budowlane (po podziale) powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego uzbrojenia komunalnego terenu i obiektów. Powierzchnia nowej działki w wypadku podziału terenów minimum 1000 m², minimalna szerokość 20 m,
- 3) nowe obiekty mieszkaniowe należy projektować w nawiązaniu do współczesnych trendów kształtowania zabudowy letniskowej, rezydencjonalnej uwzględniając cechy architektury regionalnej,
- 4) wysokość budynków o 1 kondygnacji nadziemnej plus użytkowe poddasze,
- 5) gabaryty i architektura projektowanych budynków w żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy. Dachy strome, kryte dachówką, względnie materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia dachu 30° – 40°, kalenica do wysokości 8 m nad poziomem terenu,

- 6) nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i prowadzenia działalności produkcyjnej,
- 7) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na danej działce,
- 8) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego lub lokalnego,
- 9) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsączanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 10) maksymalne zachowanie istniejących przejść pieszych, dojazdów, przejazdów, cieków, drzewostanu, ukształtowania terenu,
- 11) powierzchnia terenu przyrodniczo czynna minimum 70 % powierzchni działki,
- 12) obowiązuje zachowanie rygorów dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu w wysokości 45 dB w godz. 6⁰⁰-22⁰⁰ i 35 dB w godz. 22⁰⁰-6⁰⁰,
- 13) minimalna odległość linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały,
- 14) adaptuje się osadę robotniczą na terenie 3.ML.61 określonym na mapie Nadleśnictwa symbolem 136 k.

§ 46

Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren upraw polowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 3.RP.5:

- 1) utrzymanie upraw polowych z zakazem zabudowy,
- 2) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych,
- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 4) dopuszcza się stosowanie nawozów naturalnych (w tym gnojowicy) w sposób, który nie powoduje zagrożeń dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska, na podstawie przepisów szczególnych – Ustawa z dnia 26 lipca 2000 r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. Nr 89, poz. 991) oraz Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 czerwca 2001 r. w sprawie szczegółowego sposobu stosowania nawozów oraz prowadzenia szkoleń z zakresu ich stosowania (Dz. U. Nr 60, poz. 616).

§ 47

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny upraw polowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.RP.7, 3.RP.9, 3.RP.11, 3.RP.12, 3.RP.17, 3.RP.19, 3.RP.20, 3.RP.21, 3.RP.25, 3/RP.28, 3.RP.31, 3.RP.32, 3.RP.36, 3.RP.39, 3.RP.45, 3.RP.53, 3.RP.55 i 3.RP.58:

- 1) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych z ograniczonym prawem do ich zabudowy, wyłącznie poprzez lokalizację obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej. W wypadku rozbudowy, przebudowy zabudowy istniejącej adaptacja jej w maksymalnym stopniu do wymogów nowej zabudowy lokalizowanej w pobliżu,
- 2) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych,
- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,

- 4) dopuszcza się stosowanie nawozów naturalnych (w tym gnojowicy) w sposób, który nie powoduje zagrożeń dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska, na podstawie przepisów szczególnych – Ustawa z dnia 26 lipca 2000 r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. Nr 89, poz. 991) oraz Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 czerwca 2001 r. w sprawie szczegółowego sposobu stosowania nawozów oraz prowadzenia szkoleń z zakresu ich stosowania (Dz. U. Nr 60, poz. 616).

§ 48

Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako cmentarz a oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.ZC.15:

- 1) utrzymanie istniejącej zieleni cmentarnej,
- 2) zabezpieczenie wartości kulturowych cmentarza.

§ 49

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako lasy, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.LS.1 i 3.LS.4:

- 1) tereny lasów stanowią istotny element systemu ekologicznego obszarów chronionych,
- 2) utrzymanie istniejących lasów,
- 3) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Służbę Ochrony Zabytków,
- 4) tworzenie ekotonów w postaci pasa ochronnego o szerokości minimum 10 m na obrzeżach lasu, a także wzdłuż dróg i cieków,
- 5) budownictwo i ogrodzenia nie powinny być lokalizowane bliżej niż 30-50 m od granicy lasu (w zależności od jego wysokości),
- 6) obowiązek uzgodnienia działalności inwestycyjnej na terenie lasów z właściwym Nadleśnictwem.

§ 50

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako lasy, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.LS.3, 3.LS.6, 3.LS.8, 3.LS.16, 3.LS.22, 3.LS.24, 3.LS.26, 3.LS.27, 3.LS.30, 3.LS.38, 3.LS.40, 3.LS.43, 3.LS.44, 3.LS.46 i 3.LS.47:

- 7) tereny lasów stanowią istotny element systemu ekologicznego obszarów chronionych,
- 8) utrzymanie istniejących lasów i traktowanie terenów leśnych bez względu na formy ich własności na równi z lasami Skarbu Państwa w realizacji polityki przestrzennej gminy,
- 9) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Służbę Ochrony Zabytków,
- 10) ograniczenie regulacji stosunków wodnych – melioracji,
- 11) zakaz degradacji stosunków wodnych,
- 12) ochrona zasobów glebowych,
- 13) tworzenie ekotonów w postaci pasa ochronnego o szerokości minimum 10 m (złożonego w roślinności wszystkich pięter) na obrzeżach lasu, a także wzdłuż dróg i cieków w celu ograniczenia niszczenia granicy las – pole, las – woda i pole – woda,
- 14) budownictwo i ogrodzenia nie powinny być lokalizowane bliżej niż 30-50 m od granicy lasu (w zależności od jego wysokości),
- 15) obowiązek uzgodnienia działalności inwestycyjnej na terenie lasów z właściwym Nadleśnictwem,
- 16) zachowuje się osadę robotniczą na terenie leśnym 3.LS.47, określoną na mapie Nadleśnictwa symbolem oddziału leśnego 116 h,

- 17) część obszarów 3.LS.26 i 3.LS.30 stanowią grunty wsi,
- 18) zachowuje się osadę robotniczą na terenie leśnym 3.LS.27 określonym na mapach Nadleśnictwa symbolem oddziału leśnego 114 h,
- 19) zachowuje się osadę robotniczą na terenie leśnym 3.LS.38 określonym na mapach nadleśnictwa symbolem 106 d.

III.4. Jednostka strukturalna Nr 4

§ 51

1. Jednostka strukturalna Nr 4 obejmuje obszar sołectwa **Głuponie**.
2. Ustalenia dla powyższego obszaru zawarte są od § 51 do § 62 niniejszej uchwały.
3. W polityce przestrzennej gminy utrzymuje się charakter wsi rolniczej.
4. Obiekty i założenia o charakterze zabytkowym.
5. Prace ziemne należy poprzedzić uzgodnieniami w zakresie ochrony zabytków archeologicznych z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych przy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu.

§ 52

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny mieszkaniowe, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.MN.7, 4.MN.9, 4.MN.11, 4.MN.15 i 4.MN.36:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów mieszkalnych, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanej działki budowlanej, możliwość uzupełniania zabudowy z tym, że na terenach 4.MN.9, 4.MN.15 w stosunku do obiektów zabytkowych folwarcznej kolonii mieszkalnej istnieje obowiązek uzgadniania prac remontowych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) nowe działki budowlane stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, tj. około 800 m², powierzchnia czynna przyrodniczo minimum 50 % powierzchni działki, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego uzbrojenia komunalnego terenów i obiektów,
- 3) zabudowa mieszkaniowa o 1 kondygnacji nadziemnej plus użytkowe poddasze, dachy strome, kryte dachówką względnie materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia dachu 30° – 40°,
- 4) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu), a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów,
- 5) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie. W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy,
- 6) budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
- 7) zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na danej działce,
- 8) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, w pierwszym etapie z własnego ujęcia wody,

- 9) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsączanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 10) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały,
- 11) teren 4.MN.9 to strefa ochrony archeologicznej. W przypadku podjęcia prac ziemnych należy zlecić stały nadzór archeologiczny, którego zasady i zakres należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 53

Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren mieszkaniowy, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.MN.30:

- 1) lokalizację zespołu nowej zabudowy jednorodzinnej,
- 2) konieczność przedłożenia projektu zagospodarowania dla całości poszczególnych wyodrębnionych terenów,
- 3) dla działek budowlanych utworzonych w wyniku podziału:
 - a) minimalną powierzchnię 800 m²,
 - b) minimalną szerokość 20 m,
 - c) powierzchnię czynną przyrodniczo minimum 50 %,
- 4) zabudowa jednokondygnacyjna z podpiwniczeniem, kąt nachylenia dachu 30° - 40°,
- 5) możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,
- 6) architekturę budynków należy kształtować w nawiązaniu do architektury w sąsiedztwie. Gabaryty i architektura projektowanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy; kalenica do wysokości 9 m nad poziomem terenu,
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w tylnej części działki. Budynki gospodarcze nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
- 8) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 9) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).

Niedopuszczalne jest rozsączanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,

- 10) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 54

Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą o charakterze rzemieślniczo-usługowym, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.MU.13:

- 1) lokalizację zabudowy jednorodzinnej wraz z budynkami gospodarczo-usługowymi na działkach o minimalnej powierzchni 2000 m²,
- 2) zabudowa do 2 kondygnacji nadziemnych, gabaryty i architektura obiektów powinna nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie. W żadnym

przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy. Dachy strome, o kącie nachylenia 30° – 40°, kryte dachówką,

- 3) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu,
- 4) budynki produkcyjno-gospodarcze nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz,
- 5) zapewnienie miejsc postojowych na danej działce,
- 6) wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów. Negatywne oddziaływanie działalności rzemieślniczo-usługowej nie może przekraczać działki budowlanej,
- 7) zaopatrzenie w wodę z gminnego wodociągu gminnego,
- 8) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsączanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 9) minimalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 55

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności usługowej, w tym oświaty i sportu, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.UO.10, 4.UC.19 i 4.US.35:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów związanych z działalnością usługową, w tym oświaty, z możliwością zmiany użytkowania na inne cele społecznie użyteczne dla mieszkańców gminy,
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług,
- 3) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych obiektów,
- 4) zaopatrzenie w wodę z wodociągu sieciowego,
- 5) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsączanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie.

§ 56

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności gospodarczej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.PG.8 i 4.PG.12:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, modernizacji z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanego terenu. Teren 4.PG.8 to obszar założenia folwarcznego objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Lokalizacje nowych obiektów planowane w sąsiedztwie zabytkowej zabudowy winny uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy.
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 5) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,

- 6) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie.
Zanieczyszczone ścieki deszczowe powinny być podczyszczane w lokalnych odstojnikach tłuszczu, oleju, piasku, błota przed wprowadzeniem do ciągów kanałowych.
W przypadku wytwarzania agresywnych ścieków technologicznych powinny one podlegać neutralizacji w miejscu powstawania, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i odbiornika.
- 7) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,
- 8) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 57

Ustala się dla wyznaczonych nowych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności gospodarczej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.PG.31, 4.PG.32, 4.PG.33 i 4.PG.34:

- 1) tereny przeznaczone pod działalność o charakterze produkcyjnym, baz, magazynów,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) minimalna powierzchnia działki 0,5 ha z możliwością łączenia,
- 4) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu,
- 5) gabaryty i architektura projektowanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy, wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych,
- 6) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 7) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 8) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie.
Zanieczyszczone ścieki deszczowe powinny być podczyszczone w lokalnych odstojnikach tłuszczu, piasku, błota, przed wprowadzeniem do ciągów kanałowych.
W przypadku wytwarzania agresywnych ścieków technologicznych powinny one podlegać neutralizacji w miejscu powstania, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i odbiornika,
- 9) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,
- 10) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały,
- 11) tereny 4.PG.32 i 4.PG.34 to strefa ochrony archeologicznej. W przypadku podjęcia prac ziemnych należy zlecić stały nadzór archeologiczny, którego zasady i zakres należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 58

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny upraw polowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.RP.4, 4.RP.14, 4.RP.17, 4.RP.21, 4.RP.22, 4.RP.23, 4.RP.25, 4.RP.26 i 4.RP.27:

- 1) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych z ograniczonym prawem do ich zabudowy, wyłącznie poprzez lokalizację obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej. W wypadku rozbudowy, przebudowy zabudowy istniejącej adaptacja jej w maksymalnym stopniu do wymogów nowej zabudowy lokalizowanej w pobliżu,
- 2) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych,
- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 4) dopuszcza się stosowanie nawozów naturalnych (w tym gnojowicy) w sposób, który nie powoduje zagrożeń dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska, na podstawie przepisów szczególnych – Ustawa z dnia 26 lipca 2000 r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. Nr 89, poz. 991) oraz Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 czerwca 2001 r. w sprawie szczegółowego sposobu stosowania nawozów oraz prowadzenia szkoleń z zakresu ich stosowania (Dz. U. Nr 60, poz. 616).

§ 59

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny większych kompleksów łąk, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.RŁ.2, 4.RŁ.3, 4.RŁ.5, 4.RŁ.20, 4.RŁ.24 i 4.RŁ.28:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnych elementów ekosystemu, bez prawa zabudowy,
- 2) zapewnienie możliwości dojazdu do urządzeń melioracyjnych,
- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych, w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

§ 60

Ustala się dla wyznaczonego terenu o przeznaczeniu podstawowym jako zieleni parkowa, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.ZP.6:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) ochronę wartości kulturowych założeń parkowych i obiektów z nimi związanych, także posiadających wartości kulturowe. Zespół dworsko-parkowy, strefa ochrony konserwatorskiej,
- 3) adaptację założeń parkowych i obiektów także i dla celów wypoczynkowych, turystycznych,
- 4) zakaz podziału terenu parku na poszczególne działki, wydzielania warzywniaków, wyrębu drzew dla celów gospodarczych.

§ 61

Ustala się dla wyznaczonego terenu o przeznaczeniu podstawowym jako cmentarz, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.ZC.18:

- 1) utrzymanie istniejącego cmentarza,
- 2) zachowanie wartości kulturowych cmentarza,
- 3) zabezpieczenie miejsc parkingowych dla pojazdów związanych z działalnością cmentarza.

§ 62

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako lasy, a oznaczonych na rysunku planu 4.LS.1, 4.LS.16 i 4.LS.29:

- 1) tereny lasów stanowią istotny element systemu ekologicznego obszarów chronionych,
- 2) utrzymanie istniejących lasów i traktowanie terenów leśnych bez względu na formy ich własności na równi z lasami Skarbu Państwa w realizacji polityki przestrzennej gminy,
- 3) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Służbę Ochrony Zabytków,
- 4) ograniczenie regulacji stosunków wodnych – melioracji,
- 5) zakaz degradacji stosunków wodnych,
- 6) ochrona zasobów glebowych,
- 7) tworzenie ekotonów w postaci pasa ochronnego o szerokości minimum 10 m (złożonego w roślinności wszystkich pięter) na obrzeżach lasu, a także wzdłuż dróg i cieków w celu ograniczenia niszczenia granicy las – pole, las – woda i pole – woda,
- 8) budownictwo i ogrodzenia nie powinny być lokalizowane bliżej niż 30-50 m od granicy lasu (w zależności od wysokości lasu),
- 9) obowiązek uzgodnienia działalności inwestycyjnej na terenie lasów z właściwym Nadleśnictwem.

III.5. Jednostka strukturalna Nr 5

§ 63

1. Jednostka strukturalna Nr 5 obejmuje obszar sołectwa **Michorzewo**.
2. Ustalenia dla powyższego obszaru zawarte są od § 63 do § 76 niniejszej uchwały.
3. W polityce przestrzennej gminy wieś rozwojowa.
4. Szereg obiektów i założeń o charakterze zabytkowym.
5. Prace ziemne należy poprzedzić uzgodnieniami w zakresie ochrony zabytków archeologicznych z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych przy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu.

§ 64

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny mieszkaniowe, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.MW.12 i 5.MW.13:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością rozbudowy, przebudowy, w tym na cele budownictwa szeregowego, modernizacji obiektów mieszkalnych z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanego terenu. Podjęcie prac związanych z przebudową wymaga akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) zabudowa mieszkaniowa do 3 kondygnacji nadziemnych,
- 3) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu, z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu, a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów,
- 4) gabaryty projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie,
- 5) budynki gospodarcze na wyznaczonych terenach nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
- 6) zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na wyznaczonym terenie,

- 7) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
 - 8) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiekтовых).
- Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 9) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 65

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny mieszkaniowe, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.MN.9, 5.MN.11, 5.MN.14, 5.MN.16, 5.MN.26, 5.MN.27, 5.MN.37, 5.MN.39, 5.MN.51 i 5.MN.55:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów mieszkalnych, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanej działki budowlanej, możliwość uzupełniania zabudowy,
 - 2) nowe działki budowlane stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, tj. około 800 m², powierzchnia czynna przyrodniczo minimum 50 % powierzchni działki, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego uzbrojenia komunalnego terenów i obiektów,
 - 3) zabudowa mieszkaniowa o 1 kondygnacji nadziemnej plus użytkowe poddasze, dachy strome, kryte dachówką względnie materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia dachu 30° – 40°,
 - 4) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu), a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów,
 - 5) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie. W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy,
 - 6) budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
 - 7) zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na danej działce,
 - 8) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, w pierwszym etapie z własnego ujęcia wody,
 - 9) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiekтовых).
- Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 10) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały,
 - 11) tereny 5.MN.26 i 5.MN.27 położone przy granicy z zabytkowym parkiem. Obowiązek uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na lokalizację ewentualnej nowej zabudowy na tym obszarze.

§ 66

Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą o charakterze rzemieślniczo-usługowym, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.MU.49:

- 1) lokalizację zabudowy jednorodzinnej wraz z budynkami gospodarczo-usługowymi na działkach o minimalnej powierzchni 2000 m²,
- 2) zabudowa do 2 kondygnacji nadziemnych, gabaryty i architektura obiektów powinna nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie. W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy. Dachy strome, o kącie nachylenia 30 – 40°, kryte dachówką,
- 3) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu,
- 4) budynki gospodarcze nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz,
- 5) zapewnienie miejsc postojowych na danej działce,
- 6) wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów. Negatywne oddziaływanie działalności rzemieślniczo-usługowej nie może przekraczać działki budowlanej,
- 7) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 8) wyklucza się działalność wytwarzającą agresywne ścieki technologiczne. odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiekтовых).
Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 9) minimalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 67

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności usługowej, w tym sportu, kultury i kultu religijnego oraz obsługi turystyki, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.US.7, 5.UC.8, 5.UO.10, 5.UC.15, 5.UK.18, 5.UT.23 i 5.UC.24:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów związanych z działalnością usługową, z możliwością zmiany użytkowania na inne cele społecznie użyteczne dla mieszkańców gminy,
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług,
- 3) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych obiektów,
- 4) zaopatrzenie w wodę z wodociągu sieciowego,
- 5) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie oczyszczalni przydomowych. Wyklucza się rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie.

§ 68

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności gospodarczej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.PG.22, 5.PG.34, 5.PG.38 i 5.PG.41:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, modernizacji z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanego terenu z tym, że teren 5.PG.22 to założenie folwarczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej. Lokalizacje nowych obiektów

planowane w sąsiedztwie zabytkowej zabudowy winny uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy.
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 5) zaopatrzenie w wodę z wodociągu sieciowego gminnego,
- 6) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
Zanieczyszczone ścieki deszczowe powinny być podczyszczane w lokalnych odstojnikach tłuszczu, oleju, piasku, błota przed wprowadzeniem do ciągów kanałowych.
W przypadku wytwarzania agresywnych ścieków technologicznych powinny one podlegać neutralizacji w miejscu powstawania, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i odbiornika.
- 7) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,
- 8) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 69

Ustala się dla wyznaczonych nowych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności gospodarczej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.PG.53 i 5.PG.54:

- 1) tereny przeznaczone pod działalność o charakterze produkcyjnym, baz, magazynów,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) minimalna powierzchnia działki 0,5 ha z możliwością łączenia,
- 4) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu,
- 5) gabaryty i architektura projektowanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy, wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych,
- 6) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 7) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 8) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie.
Zanieczyszczone ścieki deszczowe powinny być podczyszczone w lokalnych odstojnikach tłuszczu, piasku, błota, przed wprowadzeniem do ciągów kanałowych.
W przypadku wytwarzania agresywnych ścieków technologicznych powinny one podlegać neutralizacji w miejscu powstania, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i odbiornika,
- 9) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,

- 10) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 70

Ustala się dla wyznaczonego terenu związanego z eksploatacją surowców, a określonego na rysunku planu symbolem 5.PE.50:

- 1) zachowanie istniejącego odwiertu wydobywania gazu ziemnego i ropy naftowej,
- 2) możliwość jego rozbudowy w oparciu o specjalistyczne opracowania zgodnie z prawem górniczym i ochroną środowiska,
- 3) dopuszcza się połączenie istniejących urządzeń na terenie gminy Kuślin rurociągiem z istniejącymi obiektami tego typu na terenie gmin ościennych (gmina Opalenica),
- 4) prace ziemne należy poprzedzić uzgodnieniami w zakresie ochrony zabytków archeologicznych z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych przy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu.

§ 71

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny upraw polowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.RP.1, 5.RP.2, 5.RP.3, 5.RP.4, 5.RP.5, 5.RP.6, 5.RP.17, 5.RP.30, 5.RP.31, 5.RP.36, 5.RP.42, 5.RP.44, 5.RP.48 i 5.RP.52:

- 1) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych z ograniczonym prawem do ich zabudowy, wyłącznie poprzez lokalizację obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej. W wypadku rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy adaptacja jej w maksymalnym stopniu do wymogów nowej zabudowy lokalizowanej w pobliżu,
- 2) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych,
- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 4) dopuszcza się stosowanie nawozów naturalnych (w tym gnojowicy) w sposób, który nie powoduje zagrożeń dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska, na podstawie przepisów szczególnych – Ustawa z dnia 26 lipca 2000 r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. Nr 89, poz. 991) oraz Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 czerwca 2001 r. w sprawie szczegółowego sposobu stosowania nawozów oraz prowadzenia szkoleń z zakresu ich stosowania (Dz. U. Nr 60, poz. 616).

§ 72

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny większych kompleksów łąk, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.RŁ.28, 5.RŁ.29, 5.RŁ.32, 5.RŁ.33, 5.RŁ.35, 5.RŁ.40, 5.RŁ.43, 5.RŁ.45 i 5.RŁ.46:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnych elementów ekosystemu, bez prawa zabudowy,
- 2) zapewnienie możliwości dojazdu do urządzeń melioracyjnych,
- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych, w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

§ 73

Ustala się dla wyznaczonych terenów wód otwartych a oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1. 5.WO.47 – utrzymanie istniejących zbiorników, bez prawa ich ogradzania,
2. 5.WO - pozostawienie przebiegu nurtu rzeki Mogilnicy bez zmian, w tym:
 - 1) jakiekolwiek zmiany w tym zakresie wprowadzane działalnością człowieka muszą być poprzedzone kompleksowymi opracowaniami uwzględniającymi skutki takich zmian dla środowiska przyrodniczego, istniejącego zainwestowania terenów sąsiednich, przyjętego w planie miejscowym przeznaczenia terenów,
 - 2) możliwość rekreacyjnego zagospodarowania brzegów rzeki,
 - 3) zabezpieczenie wód rzeki przed ich zanieczyszczeniem poprzez zakaz wpuszczania do rzeki nieoczyszczonych ścieków i poprzez stałą modernizację systemów melioracji,
 - 4) w dolinie rzeki obowiązuje zachowanie naturalnych formacji roślinnych, zakaz budowy obiektów budowlanych przy rzece, zakaz grodzenia nieruchomości przylegających do powierzchni wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar oraz wykonywania robót konserwacyjnych związanych z brzegami rzeki i jej nurtem,
 - 5) wszelkie działania związane z realizacją urządzeń wodnych na rzece oraz z wykorzystaniem wód rzeki dla różnych potrzeb wymagają specjalistycznych opracowań i zgody zarządcy rzeki.

§ 74

Ustala się dla terenu przeznaczonego na obiekty związane z techniczną obsługą, a oznaczonego symbolem 5.WZ.21:

- 1) utrzymanie istniejącego ujęcia wody,
- 2) zabezpieczenie warunków sanitarnych i strefy ochrony bezpośredniej.

§ 75

Ustala się dla wyznaczonych terenów o przeznaczeniu podstawowym jako zieleni parkowa, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.ZP.20 i 5.ZP.25:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) ochronę wartości kulturowych założeń parkowych i obiektów z nimi związanych, także posiadających wartości kulturowe,
- 3) adaptację założeń parkowych i obiektów także i dla celów wypoczynkowych, turystycznych,
- 4) zakaz podziału terenu parku na poszczególne działki, wydzielania warzywniaków, wyrębu drzew dla celów gospodarczych,
- 5) zabytkowy park Michorzewo objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej.

§ 76

Ustala się dla wyznaczonego terenu o przeznaczeniu podstawowym jako cmentarz, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.ZC.19:

- 1) utrzymanie istniejącego cmentarza,
- 2) możliwość powiększenia obszaru cmentarza,
- 3) zachowanie wartości kulturowych cmentarza,
- 4) zabezpieczenie miejsc parkingowych dla pojazdów związanych z działalnością cmentarza.

III.6. Jednostka strukturalna Nr 6

§ 77

1. Jednostka strukturalna Nr 6 obejmuje obszar sołectwa **Michorzewko**.

2. Ustalenia dla powyższego obszaru zawarte są od § 77 do § 83 niniejszej uchwały.
3. W polityce przestrzennej gminy utrzymuje się rolniczy charakter wsi.
4. Prace ziemne należy poprzedzić uzgodnieniami w zakresie ochrony zabytków archeologicznych z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych przy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu.

§ 78

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny mieszkaniowe, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.MN.3, 6.MN.4, 6.MN.6, 6.MN.11, 6.MN.13, 6.MN.16, 6.MN.20, 6.MN.21 i 6.MN.22:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów mieszkalnych, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanej działki budowlanej, możliwość uzupełniania zabudowy,
- 2) nowe działki budowlane stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, tj. około 800 m², powierzchnia czynna przyrodniczo minimum 50 % powierzchni działki, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego uzbrojenia komunalnego terenów i obiektów,
- 3) zabudowa mieszkaniowa o 1 kondygnacji nadziemnej plus użytkowe poddasze, dachy strome, kryte dachówką względnie materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia dachu 30° – 40°,
- 4) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu), a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów,
- 5) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie. W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy,
- 6) budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
- 7) zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na danej działce,
- 8) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, w pierwszym etapie z własnego ujęcia wody,
- 9) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przy obiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 10) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały,
- 11) teren 6.MN.13 – strefa ochrony archeologicznej. W przypadku podjęcia prac ziemnych należy zlecić stały nadzór archeologiczny, którego zasady i zakres należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

§ 79

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności usługowej, w tym oświaty, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.UO.5 i 6.UC.10:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów związanych z działalnością usługową, z możliwością zmiany użytkowania na inne cele społecznie użyteczne dla mieszkańców gminy,
 - 2) zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług,
 - 3) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych obiektów,
 - 4) zaopatrzenie w wodę z wodociągu sieciowego,
 - 5) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiekтовых).
- Niedopuszczalne jest rozsądzanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie.

§ 80

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności gospodarczej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.PG.2, 6.PG.7 i 6.PG.19:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, modernizacji z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanego terenu,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
- 3) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy.
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 5) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 6) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiekтовых).

Niedopuszczalne jest rozsądzanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie.

Zanieczyszczone ścieki deszczowe powinny być podczyszczane w lokalnych odstojnikach tłuszczu, oleju, piasku, błota przed wprowadzeniem do ciągów kanałowych.

W przypadku wytwarzania agresywnych ścieków technologicznych powinny one podlegać neutralizacji w miejscu powstawania, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i odbiornika.

- 7) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,
- 8) na terenie 6.PG.2 możliwość lokalizacji stacji redukcyjnej gazu,
- 9) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 81

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny upraw polowych, oznaczonych na rysunku planu 6.RP.1, 6.RP.8, 6.RP.9, 6.RP.12, 6.RP.17 i 6.RP.18:

- 1) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych z ograniczonym prawem do ich zabudowy, wyłącznie poprzez lokalizację obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej. W wypadku rozbudowy, przebudowy zabudowy istniejącej adaptacja jej w maksymalnym stopniu do wymogów nowej zabudowy lokalizowanej w pobliżu,
- 2) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych,
- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 4) zapewnienie możliwości dojazdu do każdego pola,
- 5) dopuszcza się stosowanie nawozów naturalnych (w tym gnojowicy) w sposób, który nie powoduje zagrożeń dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska, na podstawie przepisów szczególnych – Ustawa z dnia 26 lipca 2000 r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. Nr 89, poz. 991) oraz Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 czerwca 2001 r. w sprawie szczegółowego sposobu stosowania nawozów oraz prowadzenia szkoleń z zakresu ich stosowania (Dz. U. Nr 60, poz. 616).

§ 82

Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren większych kompleksów łąk, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.RŁ.15:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnych elementów ekosystemu, bez prawa zabudowy,
- 2) zapewnienie możliwości dojazdu do urządzeń melioracyjnych,
- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych, w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

§ 83

Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako lasy, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.LS.14:

- 1) tereny lasów stanowią istotny element systemu ekologicznego obszarów chronionych,
- 2) utrzymanie istniejących lasów i traktowanie terenów leśnych bez względu na formy ich własności na równi z lasami Skarbu Państwa w realizacji polityki przestrzennej gminy,
- 3) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Służbę Ochrony Zabytków,
- 4) ograniczenie regulacji stosunków wodnych – melioracji,
- 5) zakaz degradacji stosunków wodnych,
- 6) ochrona zasobów glebowych,
- 7) tworzenie ekotonów w postaci pasa ochronnego o szerokości minimum 10 m (złożonego w roślinności wszystkich pięter) na obrzeżach lasu, a także wzdłuż dróg i cieków w celu ograniczenia niszczenia granicy las – pole, las – woda i pole – woda,
- 8) budownictwo i ogrodzenia nie powinny być lokalizowane bliżej niż 30-50 m od granicy lasu (w zależności od wysokości lasu),
- 9) obowiązek uzgodnienia działalności inwestycyjnej na terenie lasów z właściwym Nadleśnictwem.

III.7. Jednostka strukturalna Nr 7

§ 84

1. Jednostka strukturalna Nr 7 obejmuje obszar sołectwa **Śliwno**.
2. Ustalenia dla powyższego obszaru zawarte są od § 84 do § 95 niniejszej uchwały.
3. W polityce przestrzennej gminy utrzymuje się rolniczy charakter wsi.
4. Prace ziemne należy poprzedzić uzgodnieniami w zakresie ochrony zabytków archeologicznych z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych przy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu.

§ 85

Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren mieszkaniowy, a oznaczony na rysunku planu symbolami 7.MW.12 i 7.MW.14:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością rozbudowy, przebudowy, w tym na cele budownictwa szeregowego, modernizacji obiektów mieszkalnych z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanego terenu. Podjęcie prac związanych z przebudową wymaga akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) zabudowa mieszkaniowa do 3 kondygnacji nadziemnych,
- 3) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu, z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu, a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów,
- 4) gabaryty projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie,
- 5) budynki gospodarcze na wyznaczonych terenach nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
- 6) zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na wyznaczonym terenie,
- 7) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 8) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobektowych).
Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 9) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 86

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny mieszkaniowe, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.MN.11, 7.MN.16, 7.MN.20, 7.MN.26, 7.MN.39, 7.MN.42, 7.MN.43, 7.MN.45, 7.MN.47, 7.MN.49, 7.MN.54 i 7.MN.58:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów mieszkalnych, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanej działki budowlanej, możliwość uzupełniania zabudowy. Teren 7.MN.45 – strefa ochrony konserwatorskiej. Prace inwestycyjne podejmowane w strefie wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Teren 7.MN.47 bezpośrednio sąsiaduje z parkiem i z uwagi na ochronę powiązań widokowych zabytkowego drzewostanu ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy z parkiem,

- 2) nowe działki budowlane stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, tj. około 800 m², powierzchnia czynna przyrodniczo minimum 50 % powierzchni działki, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego uzbrojenia komunalnego terenów i obiektów,
 - 3) zabudowa mieszkaniowa o 1 kondygnacji nadziemnej plus użytkowe poddasze, dachy strome, kryte dachówką względnie materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia dachu 30° – 40°,
 - 4) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu), a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów,
 - 5) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie. W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy,
 - 6) budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
 - 7) zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na danej działce,
 - 8) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, w pierwszym etapie z własnego ujęcia wody,
 - 9) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
- Niedopuszczalne jest rozsączanie nie oczyszczonych ścieków w gruncie,
- 10) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 87

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą o charakterze rzemieślniczo-usługowym, a oznaczone na rysunku planu symbolami 7.MU.57 i 7.MU.59:

- 1) lokalizację zabudowy jednorodzinnej wraz z budynkami gospodarczo-usługowymi na działkach o minimalnej powierzchni 2000 m²,
- 2) zabudowa do 2 kondygnacji nadziemnych, gabaryty i architektura obiektów powinna nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie. W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy. Dachy strome, o kącie nachylenia 30° – 40°, kryte dachówką,
- 3) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu,
- 4) budynki gospodarcze nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz,
- 5) zapewnienie miejsc postojowych na danej działce,
- 6) wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów. Negatywne oddziaływanie działalności rzemieślniczo-usługowej nie może przekraczać działki budowlanej,
- 7) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 8) wyklucza się działalność wytwarzającą agresywne ścieki technologiczne. odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia

poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przy obiektowych).

Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,

- 9) minimalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 88

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności usługowej, w tym oświaty i kultu religijnego, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.UC.17, 7.UC.19, 7.US.22, 7.UC.37, 7.UK.44 i 7.UO48:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów związanych z działalnością usługową, z możliwością zmiany użytkowania na inne cele społecznie użyteczne dla mieszkańców gminy,
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług,
- 3) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych obiektów,
- 4) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 5) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przy obiektowych).

Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie.

§ 89

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności gospodarczej, a oznaczonych na rysunku planu 7.PG.9, 7.PG.15, 7.PG.32 i 7.PG.40:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, modernizacji z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanego terenu. Teren 7.PG.40 – założenie folwarczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej. Lokalizacje nowych obiektów powinny uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy.
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 5) zaopatrzenie w wodę z wodociągu sieciowego gminnego,
- 6) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przy obiektowych).

Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,

Zanieczyszczone ścieki deszczowe powinny być podczyszczane w lokalnych odstojnikach tłuszczu, oleju, piasku, błota przed wprowadzeniem do ciągów kanałowych.

W przypadku wytwarzania agresywnych ścieków technologicznych powinny one podlegać neutralizacji w miejscu powstawania, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i odbiornika.

- 7) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,
- 8) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 90

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny upraw polowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.RP.1, 7.RP.18, 7.RP.21, 7.RP.24, 7.RP.27, 7.RP.28, 7.RP.31, 7.RP.36, 7.RP.38, 7.RP.41, 7.RP.51, 7.RP.53 i 7.RP.55:

- 1) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych z ograniczonym prawem do ich zabudowy, wyłącznie poprzez lokalizację obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej. W wypadku rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy adaptacja jej w maksymalnym stopniu do wymogów nowej zabudowy lokalizowanej w pobliżu,
- 2) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych,
- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 4) dopuszcza się stosowanie nawozów naturalnych (w tym gnojowicy) w sposób, który nie powoduje zagrożeń dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska, na podstawie przepisów szczególnych – Ustawa z dnia 26 lipca 2000 r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. Nr 89, poz. 991) oraz Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 czerwca 2001 r. w sprawie szczegółowego sposobu stosowania nawozów oraz prowadzenia szkoleń z zakresu ich stosowania (Dz. U. Nr 60, poz. 616),
- 5) na terenach 7.RP.1, 7.RP.18, 7.RP.21, 7.RP.51, 7.RP.53 i 7.RP.55 lokalizację turbin wiatrowych, wyznaczonych na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 146 niniejszej uchwały,
- 6) na terenie 7.RP.21 dopuszcza się powierzchniową eksploatację żwirów wyłącznie na gruntach klas V i VI z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach szczególnych.

§ 91

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny większych kompleksów łąk, a oznaczonych na rysunku planu 7.RŁ.3, 7.RŁ.5, 7.RŁ.7, 7.RŁ.29, 7.RŁ.30, 7.RŁ.50 i 7.RŁ.56:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnych elementów ekosystemu, bez prawa zabudowy,
- 2) zapewnienie możliwości dojazdu do urządzeń melioracyjnych,
- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych, w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 4) na terenie 7.RŁ.3 i 7.RŁ.56 lokalizację turbin wiatrowych, wyznaczonych na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 146 niniejszej uchwały.

§ 92

Ustala się dla wyznaczonego terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.WO - pozostawienie przebiegu nurtu rzeki Mogilnicy bez zmian, w tym:

- 1) jakiegokolwiek zmiany w tym zakresie wprowadzane działalnością człowieka muszą być poprzedzone kompleksowymi opracowaniami uwzględniającymi skutki takich zmian dla środowiska przyrodniczego, istniejącego

zainwestowania terenów sąsiednich, przyjętego w planie miejscowym przeznaczenia terenów,

- 2) możliwość rekreacyjnego zagospodarowania brzegów rzeki,
- 3) zabezpieczenie wód rzeki przed ich zanieczyszczeniem poprzez zakaz wpuszczania do rzeki nieoczyszczonych ścieków i poprzez stałą modernizację systemów melioracji,
- 4) w dolinie rzeki obowiązuje zachowanie naturalnych formacji roślinnych, zakaz budowy obiektów budowlanych przy rzece, zakaz grodzenia nieruchomości przylegających do powierzchni wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar oraz wykonywania robót konserwacyjnych związanych z brzegami rzeki i jej nurtem,
- 5) wszelkie działania związane z realizacją urządzeń wodnych na rzece oraz z wykorzystaniem wód rzeki dla różnych potrzeb wymagają specjalistycznych opracowań i zgody zarządcy rzeki.

§ 93

Ustala się dla terenów przeznaczonych na obiekty związane z techniczną obsługą, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.WZ.13 i 7.WZ.23:

- 1) utrzymanie istniejących ujęć wody,
- 2) zabezpieczenie warunków sanitarnych i strefy ochrony bezpośredniej.

§ 94

Ustala się dla wyznaczonych terenów o przeznaczeniu podstawowym jako zieleni parkowa, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.ZP.10 i 7.ZP.46:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) ochronę wartości kulturowych założeń parkowych i obiektów z nimi związanych, także posiadających wartości kulturowe,
- 3) adaptację założeń parkowych i obiektów także i dla celów wypoczynkowych, turystycznych,
- 4) zakaz podziału terenu parku na poszczególne działki, wydzielania warzywniaków, wyrębu drzew dla celów gospodarczych,
- 5) zabytkowy park Śliwno objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej.

§ 95

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako lasy, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.LS.2, 7.LS.4, 7.LS.6, 7.LS.8, 7.LS.25, 7.LS.33, 7.LS.34, 7.LS.35 i 7.LS.52:

- 1) tereny lasów stanowią istotny element systemu ekologicznego obszarów chronionych,
- 2) utrzymanie istniejących lasów i traktowanie terenów leśnych bez względu na formy ich własności na równi z lasami Skarbu Państwa w realizacji polityki przestrzennej gminy,
- 3) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Służbę Ochrony Zabytków,
- 4) ograniczenie regulacji stosunków wodnych – melioracji,
- 5) zakaz degradacji stosunków wodnych,
- 6) ochrona zasobów glebowych,
- 7) tworzenie ekotonów w postaci pasa ochronnego o szerokości minimum 10 m (złożonego w roślinności wszystkich pięter) na obrzeżach lasu, a także wzdłuż dróg i cieków w celu ograniczenia niszczenia granicy las – pole, las – woda i pole – woda,
- 8) budownictwo i ogrodzenia nie powinny być lokalizowane bliżej niż 30-50 m od granicy lasu (w zależności od wysokości lasu),

- 9) obowiązek uzgodnienia działalności inwestycyjnej na terenie lasów z właściwym Nadleśnictwem.

III.8. Jednostka strukturalna Nr 8

§ 96

1. Jednostka strukturalna Nr 8 obejmuje obszar sołectwa **Trzcianka**.
2. Ustalenia dla powyższego obszaru zawarte są od § 96 do § 108 niniejszej uchwały.
3. W polityce przestrzennej gminy utrzymuje się rolniczy charakter wsi z funkcją edukacji rolniczej.
4. Szereg założeń o charakterze zabytkowym.
5. Prace ziemne należy poprzedzić uzgodnieniami w zakresie ochrony zabytków archeologicznych z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych przy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu.

§ 97

Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren mieszkaniowy, a oznaczony na rysunku planu symbolem 8.MW.6:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością rozbudowy, przebudowy, w tym na cele budownictwa szeregowego, modernizacji obiektów mieszkalnych z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanego terenu. Podjęcie prac związanych z przebudową wymaga akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) zabudowa mieszkaniowa do 3 kondygnacji nadziemnych,
- 3) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu, z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu, a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów,
- 4) gabaryty projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie,
- 5) budynki gospodarcze na wyznaczonych terenach nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
- 6) zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na wyznaczonym terenie,
- 7) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 8) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 9) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 98

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny mieszkaniowe, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 8.MN.2, 8.MN.7, 8.MN.10, 8.MN.14, 8.MN.18 i 8.MN.20:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów mieszkalnych, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanej działki budowlanej, możliwość uzupełniania zabudowy z tym, że teren 8.MN.10 graniczy z zabytkowym parkiem i lokalizacja nowych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy z parkiem,
 - 2) nowe działki budowlane stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, tj. około 800 m², powierzchnia czynna przyrodniczo minimum 50 % powierzchni działki, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego uzbrojenia komunalnego terenów i obiektów,
 - 3) zabudowa mieszkaniowa o 1 kondygnacji nadziemnej plus użytkowe poddasze, dachy strome, kryte dachówką względnie materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia dachu 30° – 40°,
 - 4) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu), a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję nieorganizowaną pyłów i odorów,
 - 5) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie. W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy,
 - 6) budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
 - 7) zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na danej działce,
 - 8) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, w pierwszym etapie z własnego ujęcia wody,
 - 9) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
- Niedopuszczalne jest rozsączanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 10) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 99

Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą o charakterze rzemieślniczo-usługowym, a oznaczonego na rysunku planu symbolami 8.MU.19 i 8.MU.25:

- 1) lokalizację zabudowy jednorodzinnej wraz z budynkami gospodarczo-usługowymi na działkach o minimalnej powierzchni 2000 m²,
- 2) zabudowa do 2 kondygnacji nadziemnych, gabaryty i architektura obiektów powinna nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie. W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy. Dachy strome, o kącie nachylenia 30° – 40°, kryte dachówką,
- 3) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu,
- 4) budynki gospodarcze nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz,

- 5) zapewnienie miejsc postojowych na danej działce,
- 6) wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów. Negatywne oddziaływanie działalności rzemieślniczo-usługowej nie może przekraczać działki budowlanej,
- 7) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 8) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsączanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 9) minimalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 100

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności usługowej, w tym oświaty i sportu, a oznaczonych na rysunku planu 8.US.3, 8.UC.4 i 8.UO.11:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów związanych z działalnością usługową, z możliwością zmiany użytkowania na inne cele społecznie użyteczne dla mieszkańców gminy,
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług,
- 3) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych obiektów,
- 4) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 5) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsączanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie.

§ 101

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności gospodarczej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 8.PG.5 i 8.PG.12:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, modernizacji z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanego terenu z tym, że teren 8.PG.12 to zabytkowe założenie folwarczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej. Lokalizacje nowych obiektów powinny uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy.
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 5) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 6) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).

Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie, Zanieczyszczone ścieki deszczowe powinny być podczyszczane w lokalnych odstojnikach tłuszczu, oleju, piasku, błota przed wprowadzeniem do ciągów kanałowych.

W przypadku wytwarzania agresywnych ścieków technologicznych powinny one podlegać neutralizacji w miejscu powstawania, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i odbiornika,

- 7) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,
- 8) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 102

Ustala się dla wyznaczonych nowych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności gospodarczej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 8.PG.8 i 8.PG.24:

- 1) tereny przeznaczone pod działalność o charakterze produkcyjnym, baz, magazynów,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) minimalna powierzchnia działki 0,5 ha z możliwością łączenia,
- 4) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu,
- 5) gabaryty i architektura projektowanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy, wysokość zabudowy do trzech kondygnacji,
- 6) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 7) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 8) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przy obiektowych).

Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie, Zanieczyszczone ścieki deszczowe powinny być podczyszczone w lokalnych odstojnikach tłuszczu, piasku, błota, przed wprowadzeniem do ciągów kanałowych.

W przypadku wytwarzania agresywnych ścieków technologicznych powinny one podlegać neutralizacji w miejscu powstania, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i odbiornika,

- 9) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,
- 10) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 103

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny upraw polowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 8.RP.1, 8.RP.9, 8.RP.13, 8.RP.21, 8.RP.22, 8.RP.26, 8.RP.27, 8.RP.28 i 8.RP.29:

- 1) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych z ograniczonym prawem do ich zabudowy, wyłącznie poprzez lokalizację obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej. W wypadku rozbudowy, przebudowy zabudowy istniejącej adaptacja jej w maksymalnym stopniu do wymogów nowej zabudowy lokalizowanej w pobliżu,
- 2) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych,

- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 4) dopuszcza się stosowanie nawozów naturalnych (w tym gnojowicy) w sposób, który nie powoduje zagrożeń dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska, na podstawie przepisów szczególnych – Ustawa z dnia 26 lipca 2000 r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. Nr 89, poz. 991) oraz Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 czerwca 2001 r. w sprawie szczegółowego sposobu stosowania nawozów oraz prowadzenia szkoleń z zakresu ich stosowania (Dz. U. Nr 60, poz. 616),
- 5) na terenach 8.RP.1, 8.RP.21 i 8.RP.28 lokalizacje turbin wiatrowych, wyznaczonych na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 146 niniejszej uchwały.

§ 104

Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren większych kompleksów łąk, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.RŁ.23:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnych elementów ekosystemu, bez prawa zabudowy,
- 2) zapewnienie możliwości dojazdu do urządzeń melioracyjnych,
- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych, w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

§ 105

Ustala się dla wyznaczonego terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.WO - pozostawienie przebiegu nurtu rzeki Mogilnicy bez zmian, w tym:

- 1) Jakiegokolwiek zmiany w tym zakresie wprowadzanej działalnością człowieka muszą być poprzedzone kompleksowymi opracowaniami uwzględniającymi skutki takich zmian dla środowiska przyrodniczego, istniejącego zainwestowania terenów sąsiednich, przyjętego w planie miejscowym przeznaczenia terenów,
- 2) możliwość rekreacyjnego zagospodarowania brzegów rzeki,
- 3) zabezpieczenie wód rzeki przed ich zanieczyszczeniem poprzez zakaz wpuszczania do rzeki nieoczyszczonych ścieków i poprzez stałą modernizację systemów melioracji,
- 4) w dolinie rzeki obowiązuje zachowanie naturalnych formacji roślinnych, zakaz budowy obiektów budowlanych przy rzece, zakaz grodzenia nieruchomości przylegających do powierzchni wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar oraz wykonywania robót konserwacyjnych związanych z brzegami rzeki i jej nurtem,
- 5) wszelkie działania związane z realizacją urządzeń wodnych na rzece oraz z wykorzystaniem wód rzeki dla różnych potrzeb wymagają specjalistycznych opracowań i zgody zarządcy rzeki.

§ 106

Ustala się dla wyznaczonych terenów zbiorników wodnych a określonych na rysunku planu symbolami 8.WO.15 i 8.WO.30:

- 1) adaptację istniejących stawów.

§ 107

Ustala się dla terenu przeznaczonego na obiekty związane z techniczną obsługą, a oznaczonego symbolem 8.WZ.17:

- 3) utrzymanie istniejącego ujęcia wody,
- 4) zabezpieczenie warunków sanitarnych i strefy ochrony bezpośredniej.

§ 108

Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako lasy, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.LS.16:

- 1) tereny lasów stanowią istotny element systemu ekologicznego obszarów chronionych,
- 2) utrzymanie istniejących lasów i traktowanie terenów leśnych bez względu na formy ich własności na równi z lasami Skarbu Państwa w realizacji polityki przestrzennej gminy,
- 3) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Służbę Ochrony Zabytków,
- 4) ograniczenie regulacji stosunków wodnych – melioracji,
- 5) zakaz degradacji stosunków wodnych,
- 6) ochrona zasobów glebowych,
- 7) tworzenie ekotonów w postaci pasa ochronnego o powierzchni minimum 10 m (złożonego w roślinności wszystkich pięter) na obrzeżach lasu, a także wzdłuż dróg i cieków w celu ograniczenia niszczenia granicy las – pole, las – woda i pole – woda,
- 8) budownictwo i ogrodzenia nie powinny być lokalizowane bliżej niż 30-50 m od granicy lasu (w zależności od wysokości lasu),
- 9) obowiązek uzgodnienia działalności inwestycyjnej na terenie lasów z właściwym Nadleśnictwem.

III.9. Jednostka strukturalna Nr 9

§ 109

1. jednostka strukturalna Nr 9 obejmuje sołectwo **Turkowo**.
2. Ustalenia dla powyższego terenu zawarte są od § 109 do § 120 niniejszej uchwały.
3. W polityce przestrzennej gminy utrzymuje się rolniczy charakter wsi.
4. Założenia o charakterze zabytkowym.
5. Prace ziemne należy poprzedzić uzgodnieniami w zakresie ochrony zabytków archeologicznych z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych przy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu.

§ 110

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny mieszkaniowe, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.MN.16, 9.MN.20, 9.MN.21, 9.MN.27, 9.MN.29, 9.MN.30, 9.MN.35 i 9.MN.36:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów mieszkalnych, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanej działki budowlanej, możliwość uzupełniania zabudowy z tym, że teren 9.MN.20 graniczy z zabytkowym parkiem i lokalizacja nowych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy z parkiem,

- 2) nowe działki budowlane stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, tj. około 800 m², powierzchnia czynna przyrodniczo minimum 50 % powierzchni działki, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego uzbrojenia komunalnego terenów i obiektów,
 - 3) zabudowa mieszkaniowa o 1 kondygnacji nadziemnej plus użytkowe poddasze, dachy strome, kryte dachówką względnie materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia dachu 30° – 40°,
 - 4) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu), a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów,
 - 5) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie. W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy,
 - 6) budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
 - 7) zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na danej działce,
 - 8) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, w pierwszym etapie z własnego ujęcia wody,
 - 9) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
- Niedopuszczalne jest rozsączanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 10) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 111

Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą o charakterze rzemieślniczo-usługowym, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.MU.33:

- 1) lokalizację zabudowy jednorodzinnej wraz z budynkami gospodarczo-usługowymi na działkach o minimalnej powierzchni 2000 m²,
- 2) zabudowa do 2 kondygnacji nadziemnych, gabaryty i architektura obiektów powinna nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie. W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy. Dachy strome, o kącie nachylenia 30° – 40°, kryte dachówką,
- 3) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu,
- 4) budynki gospodarcze nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz,
- 5) zapewnienie miejsc postojowych na danej działce,
- 6) wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów. Negatywne oddziaływanie działalności rzemieślniczo-usługowej nie może przekraczać działki budowlanej,
- 7) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 8) wyklucza się działalność wytwarzającą agresywne ścieki technologiczne. odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się

odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przy obiektowych).

Niedopuszczalne jest rozsądzanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,

- 9) minimalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 112

Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności usługowej, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.UO.22:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów związanych z działalnością usługową, z możliwością zmiany użytkowania na inne cele społecznie użyteczne dla mieszkańców gminy,
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług,
- 3) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych obiektów,
- 4) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 5) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przy obiektowych).

Niedopuszczalne jest rozsądzanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie.

§ 113

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności gospodarczej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.PG.10, 9.PG.15 i 9.PG.17:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, modernizacji z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanego terenu. Teren 9.PG.10 to zabytkowe założenie folwarczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej. Lokalizacje nowych obiektów powinny uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy,
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 5) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 6) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przy obiektowych).

Niedopuszczalne jest rozsądzanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,

Zanieczyszczone ścieki deszczowe powinny być podczyszczane w lokalnych odstojnikach tłuszczu, oleju, piasku, błota przed wprowadzeniem do ciągów kanałowych.

W przypadku wytwarzania agresywnych ścieków technologicznych powinny one podlegać neutralizacji w miejscu powstawania, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i odbiornika.

- 7) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,
- 8) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 114

Ustala się dla wyznaczonych nowych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności gospodarczej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.PG.9 i 9.PG.34:

- 1) tereny przeznaczone pod działalność o charakterze produkcyjnym, baz, magazynów,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) minimalna powierzchnia działki 0,5 ha z możliwością łączenia,
- 4) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu,
- 5) gabaryty i architektura projektowanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy, wysokość budynków do trzech kondygnacji,
- 6) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 7) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 8) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przy obiektowych).

Niedopuszczalne jest rozsączanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,

Zanieczyszczone ścieki deszczowe powinny być podczyszczone w lokalnych odstojnikach tłuszczy, piasku, błota, przed wprowadzeniem do ciągów kanałowych.

W przypadku wytwarzania agresywnych ścieków technologicznych powinny one podlegać neutralizacji w miejscu powstania, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i odbiornika,

- 9) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,
- 10) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 115

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny upraw polowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.RP.2, 9.RP.3, 9.RP.5, 9.RP.14, 9.RP.19, 9.RP.23, 9.RP.24, 9.RP.26 i 9.RP.28:

- 1) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych z ograniczonym prawem do ich zabudowy, wyłącznie poprzez lokalizację obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej. W wypadku rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy adaptacja jej do wymogów nowej zabudowy lokalizowanej w pobliżu,
- 2) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych,
- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,

- 4) dopuszcza się stosowanie nawozów naturalnych (w tym gnojowicy) w sposób, który nie powoduje zagrożeń dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska, na podstawie przepisów szczególnych – Ustawa z dnia 26 lipca 2000 r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. Nr 89, poz. 991) oraz Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 czerwca 2001 r. w sprawie szczegółowego sposobu stosowania nawozów oraz prowadzenia szkoleń z zakresu ich stosowania (Dz. U. Nr 60, poz. 616),
- 5) na terenach 9.RP.2 i 9.RP.5 lokalizacje turbin wiatrowych, wyznaczonych na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 146 niniejszej uchwały,
- 6) na terenie 9.RP.24 możliwość lokalizacji, przy wschodniej granicy terenu, stacji redukcyjnej gazu I^o.

§ 116

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny większych kompleksów łąk, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.RŁ.8, 9.RŁ.12, 9.RŁ.18, 9.RŁ.25, 9.RŁ.31 i 9.RŁ.32:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnych elementów ekosystemu, bez prawa zabudowy,
- 2) zapewnienie możliwości dojazdu do urządzeń melioracyjnych,
- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych, w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

§ 117

Ustala się dla wyznaczonych terenów wód otwartych a oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1. 9.WO.7 - adaptację oczka wodnego.
2. 9.WO - pozostawienie przebiegu nurtu rzeki Mogilnicy bez zmian, w tym:
 - 1) jakiegokolwiek zmiany w tym zakresie wprowadzanej działalnością człowieka muszą być poprzedzone kompleksowymi opracowaniami uwzględniającymi skutki takich zmian dla środowiska przyrodniczego, istniejącego zainwestowania terenów sąsiednich, przyjętego w planie miejscowym przeznaczenia terenów,
 - 2) możliwość rekreacyjnego zagospodarowania brzegów rzeki,
 - 3) zabezpieczenie wód rzeki przed ich zanieczyszczeniem poprzez zakaz wpuszczania do rzeki nieoczyszczonych ścieków i poprzez stałą modernizację systemów melioracji,
 - 4) w dolinie rzeki obowiązuje zachowanie naturalnych formacji roślinnych, zakaz budowy obiektów budowlanych przy rzece, zakaz grodzenia nieruchomości przylegających do powierzchni wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar oraz wykonywania robót konserwacyjnych związanych z brzegami rzeki i jej nurtem,
 - 5) wszelkie działania związane z realizacją urządzeń wodnych na rzece oraz z wykorzystaniem wód rzeki dla różnych potrzeb wymagają specjalistycznych opracowań i zgody zarządcy rzeki.

§ 118

Ustala się dla terenu przeznaczonego na obiekty związane z techniczną obsługą, a oznaczonego na rysunku planu symbolem:

- 1) 9.WZ.11. - utrzymuje się lokalne ujęcie wody.

§ 119

Ustala się dla wyznaczonego terenu o przeznaczeniu podstawowym jako zieleni parkowa, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.ZP.13:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) ochronę wartości kulturowych zabytkowych założeń parkowych i obiektów z nimi związanych, także posiadających wartości kulturowe i objętych strefą ochrony konserwatorskiej,
- 3) adaptację założeń parkowych i obiektów także i dla celów wypoczynkowych, turystycznych,
- 4) zakaz podziału terenu parku na poszczególne działki, wydzielania warzywniaków, wyrębu drzew dla celów gospodarczych,
- 5) na terenie istnieje kaplica grobowa rodziny Stich – obiekt zabytkowy.

§ 120

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako lasy, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.LS.1, 9.LS.4 i 9.LS.6:

- 1) tereny lasów stanowią istotny element systemu ekologicznego obszarów chronionych,
- 2) utrzymanie istniejących lasów i traktowanie terenów leśnych bez względu na formy ich własności na równi z lasami Skarbu Państwa w realizacji polityki przestrzennej gminy,
- 3) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Służbę Ochrony Zabytków,
- 4) ograniczenie regulacji stosunków wodnych – melioracji,
- 5) zakaz degradacji stosunków wodnych,
- 6) ochrona zasobów glebowych,
- 7) tworzenie ekotonów w postaci pasa ochronnego o szerokości minimum 10 m (złożonego w roślinności wszystkich pięter) na obrzeżach lasu, a także wzdłuż dróg i cieków w celu ograniczenia niszczenia granicy las – pole, las – woda i pole – woda,
- 8) budownictwo i ogrodzenia nie powinny być lokalizowane bliżej niż 30-50 m od granicy lasu (w zależności od wysokości lasu),
- 9) obowiązek uzgodnienia działalności inwestycyjnej na terenie lasów z właściwym Nadleśnictwem.

III.10. Jednostka strukturalna Nr 10

§ 121

1. Jednostka strukturalna Nr 10 obejmuje sołectwo **Wąsowo**.
2. Ustalenia dla powyższego terenu zawarte są od § 121 do § 136 niniejszej uchwały.
3. W polityce przestrzennej gminy utrzymuje się rozwój funkcji wypoczynkowo-turystyczno-szkoleniowej w oparciu o założenia pałacowe.
4. Prace ziemne należy poprzedzić uzgodnieniami w zakresie ochrony zabytków archeologicznych z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych przy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu.

§ 122

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny mieszkaniowe, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.MN.46 i 10.MN.47:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością rozbudowy, przebudowy, w tym na cele budownictwa szeregowego, modernizacji obiektów mieszkalnych z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanego terenu. Podjęcie prac związanych z przebudową wymaga akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Strefa ochrony konserwatorskiej,
- 2) zabudowa mieszkaniowa do 3 kondygnacji nadziemnych,
- 3) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu, z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu, a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów,
- 4) gabaryty projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie,
- 5) budynki gospodarcze na wyznaczonych terenach nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
- 6) zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na wyznaczonym terenie,
- 7) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 8) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsączanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 9) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 123

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny mieszkaniowe, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.MN.5, 10.MN.24, 10.MN.27, 10.MN.34, 10.MN.35, 10.MN.37, 10.MN.39, 10.MN.40, 10.MN.41, 10.MN.42, 10.MN.43, 10.MN.53, 10.MN.55, 10.MN.56, 10.MN.58, 10.MN.66, 10.MN.79, 10.MN.80, 10.MN.81, 10.MN.91, 10.MN.93, 10.MN.96, 10.MN.101, 10.MN.110, 10.MN.112, 10.MN.113 i 10.MN.115:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów mieszkalnych, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanej działki budowlanej, możliwość uzupełniania zabudowy,
- 2) nowe działki budowlane stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, tj. około 800 m², powierzchnia czynna przyrodniczo minimum 50 % powierzchni działki, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego uzbrojenia komunalnego terenów i obiektów,
- 3) zabudowa mieszkaniowa o 1 kondygnacji nadziemnej plus użytkowe poddasze, dachy strome, kryte dachówką względnie materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia dachu 30° – 40°,
- 4) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu), a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów,

- 5) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy w sąsiedztwie. W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy,
 - 6) budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
 - 7) zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na danej działce,
 - 8) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, w pierwszym etapie z własnego ujęcia wody,
 - 9) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiekтовых).
- Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 10) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały,
 - 11) tereny 10.MN.24 i 10.MN.34 są objęte strefą ochrony archeologicznej. W przypadku podjęcia prac ziemnych należy zlecić stały nadzór archeologiczny, którego zasady i zakres należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 124

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny mieszkaniowe, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.MN.61, 10.MN.95 i 10.MN.109:

- 1) lokalizację zespołu nowej zabudowy jednorodzinnej,
- 2) konieczność przedłożenia projektu zagospodarowania dla całości poszczególnych wyodrębnionych terenów,
- 3) dla działek budowlanych utworzonych w wyniku podziału:
 - a) minimalną powierzchnię 800 m²,
 - b) minimalną szerokość 20 m,
 - c) powierzchnię czynną przyrodniczo minimum 50 %,
- 4) zabudowa jednokondygnacyjna z podpiwniczeniem, kąt nachylenia dachu 30° - 40°,
- 5) możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,
- 6) architekturę budynków należy kształtować w nawiązaniu do architektury w sąsiedztwie. Gabaryty i architektura projektowanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy; kalenica do wysokości 9 m nad poziomem terenu,
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w tylnej części działki. Budynki gospodarcze nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
- 8) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 9) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiekтовых).

Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,

- 10) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 125

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji zabudowy letniskowej, rezydencjonalnej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.ML.68, 10.ML.86 i 10.ML.94:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, modernizacji, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanego terenu budowlanego,
- 2) nowe działki budowlane (po podziale) powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego uzbrojenia komunalnego terenu i obiektów. Powierzchnia nowej działki w wypadku podziału terenów minimum 1000 m², minimalna szerokość 20 m,
- 3) nowe obiekty mieszkaniowe należy projektować w nawiązaniu do współczesnych trendów kształtowania zabudowy letniskowej, rezydencjonalnej,
- 4) wysokość budynków o 1 kondygnacji nadziemnej plus użytkowe poddasze,
- 5) gabaryty i architektura projektowanych budynków w żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy. Dachy strome, kryte dachówką, względnie materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia dachu 30° – 40°, kalenica do wysokości 8 m nad poziom terenu,
- 6) nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i prowadzenia działalności produkcyjnej,
- 7) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na danej działce,
- 8) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego lub lokalnego,
- 9) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
- 10) maksymalne zachowanie istniejących przejść pieszych, dojazdów, przejazdów, cieków, drzewostanu, ukształtowania terenu,
- 11) powierzchnia terenu przyrodniczo czynna minimum 70 % powierzchni działki,
- 12) obowiązuje zachowanie rygorów dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu w wysokości 45 dB w godz. 6⁰⁰-22⁰⁰ i 35 dB w godz. 22⁰⁰-6⁰⁰,
- 13) minimalna odległość linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 126

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności usługowej, w tym sportu, obsługi turystyki i oświaty, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.UT.22, 10.UC.44, 10.UC.45, 10.UC.49, 10.US.50, 10.UC.52 i 10.UO.54:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów związanych z działalnością usługową, w tym oświaty, z możliwością zmiany użytkowania na inne cele społecznie użyteczne dla mieszkańców gminy,
- 2) zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług,
- 3) zachowanie i wyeksponowanie wartości kulturowych obiektów,
- 4) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,

- 5) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przy obiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie.

§ 127

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności gospodarczej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.PG.2, 10.PG.4, 10.PG.25, 10.PG.36, 10.PG.38 i 10.PG.65:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, modernizacji z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanego terenu,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy.
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 5) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- 6) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przy obiektowych).

Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie, Zanieczyszczone ścieki deszczowe powinny być podczyszczane w lokalnych odстойnikach tłuszczu, oleju, piasku, błota przed wprowadzeniem do ciągów kanałowych.

W przypadku wytwarzania agresywnych ścieków technologicznych powinny one podlegać neutralizacji w miejscu powstawania, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i odbiornika.

- 7) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,
- 8) minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały,
- 9) na terenie 10.PG.25 lokalizacja masztu telefonii komórkowej.

§ 128

Ustala się dla wyznaczonych nowych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji działalności gospodarczej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.PG.62 i 10.PG.108:

- 1) tereny przeznaczone pod działalność o charakterze produkcyjnym, baz, magazynów,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) minimalna powierzchnia działki 0,5 ha z możliwością łączenia,
- 4) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu,
- 5) gabaryty i architektura projektowanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu gminy, wysokość zabudowy do trzech kondygnacji,
- 6) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 7) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,

- 8) odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej – do czasu jej realizacji i objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych (przy obiektowych).
Niedopuszczalne jest rozsącanie nieoczyszczonych ścieków w gruncie,
Zanieczyszczone ścieki deszczowe powinny być podczyszczone w lokalnych odstojnikach tłuszczy, piasku, błota, przed wprowadzeniem do ciągów kanałowych.
W przypadku wytwarzania agresywnych ścieków technologicznych powinny one podlegać neutralizacji w miejscu powstania, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i odbiornika,
- 9) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic według § 139 i § 140 niniejszej uchwały.

§ 129

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny upraw polowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.RP.1, 10.RP.3, 10.RP.12, 10.RP.13, 10.RP.18, 10.RP.19, 10.RP.23, 10.RP.29, 10.RP.60, 10.RP.67, 10.RP.70, 10.RP.71, 10.RP.72, 10.RP.74, 10.RP.75, 10.RP.76, 10.RP.78, 10.RP.83, 10.RP.89, 10.RP.97, 10.RP.99, 10.RP.100, 10.RP.103, 10.RP.105, 10.RP.111, 10.RP.114 i 10.RP.116:

- 1) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych z ograniczonym prawem do ich zabudowy, wyłącznie poprzez lokalizację obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej. W wypadku rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy adaptacja jej w maksymalnym stopniu do wymogów nowej zabudowy lokalizowanej w pobliżu,
- 2) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych,
- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 4) dopuszcza się stosowanie nawozów naturalnych (w tym gnojowicy) w sposób, który nie powoduje zagrożeń dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska, na podstawie przepisów szczególnych – Ustawa z dnia 26 lipca 2000 r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. Nr 89, poz. 991) oraz Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 czerwca 2001 r. w sprawie szczegółowego sposobu stosowania nawozów oraz prowadzenia szkoleń z zakresu ich stosowania (Dz. U. Nr 60, poz. 616),
- 5) na części obszaru 10.RP.67 występują oddziały leśne 75 p, 75 o. Zachowuje się osadę robotniczą na terenie określonym na mapie Nadleśnictwa jako oddział leśny 75 p,
- 6) na części obszaru 10.RP.71 występują oddziały leśne 96 b, 96 c, 89 f. Zachowuje się osadę robotniczą na terenie określonym na mapie Nadleśnictwa jako oddział leśny 96 b,
- 7) na części obszaru 10.RP.99 występuje las,
- 8) teren określony symbolem 10.RP.105 jest użytkowany wielorako, jako osada Leśnictwa Wąsowo, rola, pastwisko, bagno, park zadrzewiony,
- 9) na terenie 10.RP.114 specjalistyczne gospodarstwo rolne wraz z programem agroturystycznym i rehabilitacyjnym.

§ 130

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny większych kompleksów łąk, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.RŁ.10, 10.RŁ.16, 10.RŁ.20, 10.RŁ.48, 10.RŁ.59, 10.RŁ.63 i 10.RŁ.107:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnych elementów ekosystemu, bez prawa zabudowy,
- 2) zapewnienie możliwości dojazdu do urządzeń melioracyjnych,
- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych, w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 4) na terenie 10.RŁ.16 w oddziale leśnym określonym na mapie Nadleśnictwa symbolem 93 h znajduje się kamień pamiątkowy – miejsce śmierci Leśniczego, utrzymanie symbolu pamięci.

§ 131

Ustala się utrzymanie stawu, określonego na rysunku planu symbolem 10.WO.57 z zakazem jego ogradzania.

§ 132

Ustala się utrzymanie istniejącego ujęcia wody oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.WZ.82.

§ 133

Ustala się dla wyznaczonych terenów o przeznaczeniu podstawowym jako zieleni parkowa, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.ZP.8, 10.ZP.21 i 10.ZP.26 :

- 1) zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) ochronę wartości kulturowych założeń parkowych i obiektów z nimi związanych, także posiadających wartości kulturowe,
- 3) adaptację założeń parkowych i obiektów także i dla celów wypoczynkowych, turystycznych,
- 4) zakaz podziału terenu parku na poszczególne działki, wydzielania warzywniaków, wyrębu drzew dla celów gospodarczych,
- 5) teren 10.ZP.8 to teren zabytkowego parku w Wąsowie objęty strefą ochrony konserwatorskiej i powiązań widokowych,
- 6) na terenie 10.ZP.21 zachowanie zabytkowego cmentarza.

§ 134

Ustala się dla wyznaczonego terenu o przeznaczeniu podstawowym jako cmentarz, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.ZC.51:

- 1) utrzymanie istniejącego cmentarza,
- 2) zachowanie wartości kulturowych cmentarza,
- 3) zabezpieczenie miejsc parkingowych dla pojazdów związanych z działalnością cmentarza.

§ 135

Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako lasy, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.LS.6, 10.LS.7, 10.LS.9, 10.LS.11, 10.LS.14, 10.LS.15, 10.LS.28, 10.LS.30, 10.LS.31, 10.LS.32, 10.LS.33, 10.LS.64, 10.LS.69, 10.LS.73, 10.LS.77, 10.LS.84, 10.LS.87, 10.LS.88, 10.LS.90, 10.LS.92, 10.LS.98, 10.LS.102, 10.LS.104 i 10.LS.106:

- 1) tereny lasów stanowią istotny element systemu ekologicznego obszarów chronionych,
- 2) utrzymanie istniejących lasów i traktowanie terenów leśnych bez względu na formy ich własności na równi z lasami Skarbu Państwa w realizacji polityki przestrzennej gminy,
- 3) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Służbę Ochrony Zabytków,
- 4) ograniczenie regulacji stosunków wodnych – melioracji,
- 5) zakaz degradacji stosunków wodnych,
- 6) ochrona zasobów glebowych,
- 7) tworzenie ekotonów w postaci pasa ochronnego o szerokości minimum 10 m (złożonego w roślinności wszystkich pięter) na obrzeżach lasu, a także wzdłuż dróg i cieków w celu ograniczenia niszczenia granicy las – pole, las – woda i pole – woda,
- 8) budownictwo i ogrodzenia nie powinny być lokalizowane bliżej niż 30-50 m od granicy lasu (w zależności od wysokości lasu),
- 9) obowiązek uzgodnienia działalności inwestycyjnej na terenie lasów z właściwym Nadleśnictwem,
- 10) na części obszaru 10.LS.73 zachowuje się osadę robotniczą określoną na mapie Nadleśnictwa symbolem – oddział leśny 98 g,
- 11) na części obszaru 10.LS.98 zachowuje się osadę Leśnictwa Róża, określoną na mapie Nadleśnictwa symbolem oddział leśny 92 n,
- 12) na terenie 10.LS.64 występują pomniki przyrody podlegające ochronie indywidualnej.

§ 136

Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren zalesień, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.LZ.85:

- 1) zakaz wprowadzania nowej zabudowy na tereny podlegające zalesieniu,
- 2) utrzymanie istniejących oczek wodnych i cieków,
- 3) opracowania projektowe i prowadzenie działalności związanej z zalesieniami terenów wymagają uzgodnienia z właściwym Nadleśnictwem i Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- 4) w wypadku występowania lub odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Służbę Ochrony Zabytków,
- 5) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych, w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

Rozdział IV

ZASADY OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH I WARTOŚCI KULTUROWO-HISTORYCZNYCH

IV.1. Ustalenia w zakresie ochrony wartości przyrodniczych

§ 137

1. Na terenie gminy obowiązuje zasada rozwoju zrównoważonego.

2. Zakaz lokalizacji na terenie gminy inwestycji produkcyjnych wodochłonnych i o dużej emisji gazów.
3. Zakaz zanieczyszczania wód, gleby, powietrza.
4. Ochrona lasów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszego planu i zaleceniami właściwego Nadleśnictwa.
5. Uzupełnienie zadrzewień śródpolnych, wzdłuż dróg polnych, gminnych i cieków.
6. Ochrona gleb.
7. Ochrona parków zgodnie z ustaleniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
8. Ochrona pomników przyrody zgodnie z ustaleniami ochrony indywidualnej.
9. Obowiązuje na terenie gminy kompleksowa realizacja gospodarki wodno-ściekowej.
- 10.1. Zachować minimum 5 m niezabudowane pasy ochronne wzdłuż cieków i potoków istniejących na tym terenie, w celu umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach rzek i potoków a także dla ochrony otuliny biologicznej cieków. Tereny te winny być wykluczone spod zabudowy.
- 10.2. Zabronić grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
11. W przypadku podejmowania działań na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.
12. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lub obiektów środowiska przyrodniczego, podlegających ochronie:
 - 1) Wielkopolskiej Doliny Kopalnej, której wody należą do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144, obszar najwyższej ochrony oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 145, obszar wysokiej ochrony. Na obszarze zbiorników wód podziemnych wyklucza się lokalizowanie obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska (np. przeróbki odpadów radioaktywnych, elektrowni na paliwa stałe, magazynowania substancji niebezpiecznych, uciążliwego przemysłu, składowisk odpadów przemysłowych itp.);
 - 2) zgodnie z ustawą z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 114, poz. 492 z późniejszymi zmianami) ochronie indywidualnej podlegają pomniki przyrody. Na terenie gminy Kuślin zalicza się do nich okazałe drzewa i głązy narzutowe.

Nr w rejestrze wojewódzkim	Lokalizacja	Opis
1	2	3
815/94	Park zabytkowy w Chraplewie	Żywotnik olbrzymi (2 szt.) wys. 4 i 3 m
816/94	Park zabytkowy w Chraplewie	Sosna wejmutka, wys. 25 m
817/94	Park zabytkowy w Chraplewie	Klon zwyczajny, wys. 24 m
		Klon srebrzysty (2 szt.), wys. 23 i 22 m
818/94	Park zabytkowy w Chraplewie	Wiąz szypułkowy (2 szt.), wys. 24 i 25 m
819/94	Park zabytkowy w Chraplewie	Buk pospolity (3 szt.), wys. 23, 24 i 24 m
820/94	Park zabytkowy w Chraplewie	Buk pospolity (11 szt.), wys. od 23 do 26 m
821/94	Park zabytkowy w Chraplewie	Lipa szerokolistna (5 szt.), wys. od 24 do 25 m
822/94	Park zabytkowy w Chraplewie	Dąb szypułkowy (7 szt.), wys. od 24 do

		26 m
823/94	Park zabytkowy w Chraplewie	Dąb szypułkowy (8 szt.), wys. od 22 do 24 m
824/94	Park zabytkowy w Trzciance	Dąb szypułkowy wys. 25 m
825/94	Park zabytkowy w Trzciance	Platacz klonolistny (3 szt.), wys. od 25 do 27 m
826/94	Park zabytkowy w Trzciance	Platacz klonolistny, wys. 25 m
827/94	Park zabytkowy w Trzciance	Jesion wyniosły, wys. 24 m
828/94	Park zabytkowy w Trzciance	Klon zwyczajny, wys. 27 m
829/94	Park zabytkowy w Trzciance	Iglicznia trójcierniowa, wys. 26 m
830/94	Park zabytkowy w Trzciance	Wierzba krucha, wys. 26 m
831/94	Park zabytkowy w Trzciance	Żywotnik zachodni, wys. 27 m
832/94	Park zabytkowy w Śliwnie	Dąb bezszypułkowy, wys. 27 m
833/94	Park zabytkowy w Śliwnie	Kasztanowiec zwyczajny, wys. 28 m
834/94	Park zabytkowy w Śliwnie	Kasztanowiec zwyczajny, 3 szt., wys. od 24 do 27 m
835/94	Park zabytkowy w Śliwnie	Buk pospolity, wys. 28 m
836/94	Park zabytkowy w Śliwnie	Lipa drobnolistna, wys. 28 m
837/94	Park zabytkowy w Śliwnie	Platacz klonolistny (2 szt.), wys. 24 i 27 m
1	2	3
838/94	Park zabytkowy w Śliwnie	Dąb szypułkowy, wys. 25 m
839/94	Park zabytkowy w Śliwnie	Dąb szypułkowy, wys. 29 m
840/94	Park zabytkowy w Śliwnie	Dąb szypułkowy, wys. 26 m
841/94	Park zabytkowy w Śliwnie	Dąb szypułkowy, wys. 27 m
1038/00	Osada Tomaszewo	Dąb szypułkowy, wys. 24 m
1039/00	Osada Tomaszewo	Dąb szypułkowy „Zbych”, wys. 21 m

- drzewa uznane za pomniki przyrody uchwałą Nr X/63/99 Rady Gminy w Kuślinie z 24.IX.199 r.
 - Grupa 4 drzew – 3 szt. dębów szypułkowych (*Quercus robur* L.) i dąb bezszypułkowy (*Quercus petraea*) o nazwie „Cztery kąty”, o obwodzie 180 – 267 cm mierzonym na wysokości 130 cm, i wysokości 27 – 28 m, rosnących na terenie Leśnictwa Wąsowo, grunty wsi Kuślinam oddział 82/3L na terenie nieruchomości będącej we władaniu Lasów Państwowych Nadleśnictwa Grodzisk Wlkp. z siedzibą w Lasówkach,
 - Drzewo – dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.) o nazwie „Strażnik”, o obwodzie 301 cm mierzonym na wysokości 130 cm, i wysokości 26 m, rosnący na terenie Leśnictwa Wąsowo, grunty wsi Kuślina, oddział 83/3L na terenie nieruchomości będącej we władaniu Lasów Państwowych Nadleśnictwa Grodzisk Wlkp. z siedzibą w Lasówkach,
 - Grupa 3 drzew – dębów szypułkowych (*Quercus robur* L.) o nazwie „Wydory” o obwodzie 258 – 320 cm mierzonym na wysokości 130 cm, i wysokości 18 – 26 m, rosnących na terenie Leśnictwa Wąsowo, grunty wsi Kuślina, oddział 95L na terenie nieruchomości będącej we władaniu Lasów Państwowych Nadleśnictwa Grodzisk Wlkp. z siedzibą w Laskówkach,
 - Drzewo – dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.) obrośnięte bluszczem pospolitym (*Hedera helix*) o nazwie „Kapliczka” o obwodzie 280 cm mierzonym na wysokości 130 cm, i wysokości 28 m rosnący na terenie Leśnictwa Wąsowo, grunty wsi Wąsowo, oddział 76/1L na terenie nieruchomości będącej we władaniu Lasów państwowych Nadleśnictwa Grodzisk Wlkp. z siedzibą w Laskówkach.

Wymienione drzewa podlegają ochronie prawnej polegającej na zakazie:

- pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzania drzew, zrywania pączków, kwiatów owoców i liści,
 - umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną,
 - palenia ognisk w pobliżu drzew,
 - zmiany stosunków wodnych mogących mieć wpływ na stan drzew,
 - wykonywania innych czynności mogących mieć wpływ na stan drzew.
- pomnik przyrody głąz w Chraplewie.
- 3) Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 1994 r., Nr 49, poz. 196) „Racjonalne gospodarowanie zasobami przyrodniczymi środowiska polega w szczególności na korzystaniu z zasobów tylko w zakresie uzasadnionym interesem społecznym, przy ocenie którego uwzględnia się, obok wskazań długookresowego, kompleksowego rachunku ekonomicznego, także innych niż gospodarcze znaczenie tych zasobów dla równowagi przyrodniczej i dla rozwoju życia ludzi”. Odnosi się to także do kopalin (art. 1 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy), a więc złóż gazu ziemnego i ropy naftowej, znajdujących się na terenie gminy Kuślin, w stosunku do których obowiązuje również ustawa – Prawo geologiczne i górnicze z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. Nr 27, poz. 96).
 - 4) Wyznaczono na rysunku planu projektowaną granicę Zgierzynieckiego Parku Krajobrazowego w oparciu o Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.
 - 5) Wyznaczono na rysunku planu granicę obszarów występowania złóż gazu ziemnego w oparciu o Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.
13. Realizację zabudowy związanej ze stałym przebywaniem ludzi w odległości do 350 m od autostrady A-2 wymagają maksymalnej ochrony akustycznej.
14. Zagospodarowanie rolnicze pasa terenu w odległości do 50 m od autostrady wymaga szczegółowej oceny ze względu na skażenie gleby.

IV.2. Ustalenia w zakresie ochrony wartości kulturowo-historycznych

§ 138

1. Obiekty zabytkowe wymienione w ust. 2 podlegają ochronie prawnej na podstawie ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury (tekst jednolity: Dz. U. NR 98 z 1999 r., poz. 1150).
2. Wykaz obiektów zabytkowych podlegających ochronie.

CHRAPLEWO:

1) Zespół pałacowo-parkowy

- pałac – 1888 r., nr rejestru 1416/A z dnia 1.03.1973 r.
- park – pocz. XIX w., nr rej. 1416/A z dnia 1.03.1973 r.
- stajnia wozownia – k. XIX w. – nr rejestru 2204/A z dnia 24.04.1991 r.
- dom ogrodnika – k. XIX w. – nr rejestru 2218/A z dnia 16.12.1991 r.
- dwór – k. XVIII w. przeb. 2 poł. XIX w.

2) Folwark

- obora – k. XIX w.
- chlewnia, stajnia i spichlerz, k. XIX w.
- stodoła, mur., k. XIX w.
- stodoła ob. owczarnia, k. XIX w.
- gorzelnia, k. XIX w.

Kolonia mieszkalna:

- 11 dwojaków, ob. domy nr 10, 13, 24 – 28, 33 – 36, k. IX w.
- 2 czworaki, k. XIX w.
- sześciorak, ob. domy nr 15 i 21, k. XIX w.
- ośmiorak, ob. dom nr 19, k. XIX w.

Prace ziemne należy poprzedzić uzgodnieniami w zakresie ochrony zabytków archeologicznych z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych przy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu.

GŁUPONIE:

- 1) Zespół dworsko-folwarczny
 - dwór, 3 ćw. XVIII w., rozb. XIX/XX w. – nr rejestru 117/A z dnia 1.06.1968 r.
- 2) Folwark:
 - rządówka, pocz. XX w.
 - stajnia, k. XIX w.
 - stajnia koni roboczych i spichlerz, 4 ćw. XIX w.
 - owczarnia i chlewnia, ob. obora, 4 ćw. XIX w.
 - stodoła mur., k. XIX w.
 - spichlerz i obora, 4 ćw. XIX w.
 - magazyn i garaż, k. XIX w.

Kolonia mieszkalna:

- 4 domy, ob. nr 5 – 8, ok. 1904 r.
- 6 dwojaków, ob. domy nr 1, 2, 4, 61, 64, ok. 1906 r.
- sześciak, ob. dom nr 3, k. XIX w.
- dom i kuźnia, ob. nr 65, p. XX w.

Prace ziemne należy poprzedzić uzgodnieniami w zakresie ochrony zabytków archeologicznych z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych przy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu.

KUŚLIN

Zespół kościoła ewangelickiego: ob. rzm.-kat. parafia p.w. Zmartwychwstania Pańskiego

- kościół, 1881-1883 – nr rejestru 2572/A z dnia 26.02.1996 r.
- dom kościelny, ul. Szczanieckiej nr 11, 1896 r.

ul. Parkowa

- dom nr 30, drewn.-mur., poł. XIX w.

ul. Powstańców Wlkp.

- dom nr 1, drewn., ok. poł. XIX w.
- zagroda nr 2
- dom, drewn. 1831 r.
- kurnik, mur. 3 ćw. XIX w.
- dom nr 3, poczta, mur., ok. poł. XIX w.
- dom nr 5, mur.-szach.-drewn., ok. poł. XIX w.
- dom nr 6, poł. XIX w.
- dom nr 7, mur., 2 poł. XIX w.
- dom nr 17, mur., 4 ćw. XIX w.
- dom nr 19, mur., pocz. XX w.
- zagroda nr 29
- dom, drewn., ok. poł. XIX w.
- budynek inwentarski, mur., 4 ćw. XIX w.
- stodoła, mur., 4 ćw. XIX w.
- dom nr 30, mur., ok. poł. XIX w.
- dom nr 32, mur., 4 ćw. XIX w.
- dom nr 38, pocz. XX w.
- dom nr 40, mur.-drewn., pocz. XX w.
- dom nr 42, mur., pocz. XX w.

- dom nr 45, mur.-drewn., 1899 r.
- dom nr 46, drewn., poł. XIX w.
- ul. Szczanieckiej
- dom nr 10, ob. plebania, pocz. XX w., przeb. 1992 r.
- Zespół Młyna, ul. Parkowa nr 37
- młyn, 1912 r.
- dom młynarza, ok. 1912 r.
- budynek gospodarczy, ok. 1912 r.
- Stodoła, ul. Powstańców Wlkp. nr 23, mur.-drewn., poł. XIX w.
- MICHORZEWO
- 1. Szkoła – 1909 r.
- 2. Dom nr 36, mur., 1910 r.

MICHORZEWO

Zespół kościoła par. p.w. NMP i Wszystkich Świętych

- kościół, 1797-1800, nr rejestru 2478/A z dnia 12.12.1932 r.
- 2 kaplice – kostnice, k. XVIII w., nr rejestru 933/A z dnia 25.02.1970 r.
- ogrodzenie z bramą, k. XVIII w., nr rejestru 933/A z dnia 25.02.1970 r.
- plebania, k. XIX w.
- dom kościelny (?), k. XIX w.

Szkoła, ob. dom. nr 37, pocz. XX w.

Poczta, ob. dom nr 24, k. XIX w.

Zespół pałacowo-parkowy

- pałac – ok. 1910 r. – nr rejestru 1515/A z dnia 11.04.1974 r.
- park – 1 poł. XIX w., nr rejestru 1687/A z dnia 4.04.1975 r.

Folwark

- rządówka i kancelaria, poz. XX w., przeb.
- obora i stajnia, pocz. XX w.
- obora, k. XIX w.
- stodoła, k. XIX w.
- gorzelnia, k. XIX w.

Kolonia mieszkalna

- 2 dwójaki, ob. domy nr 21 i 22, pocz. XX w.
- trojak, ob. dom nr 25, pocz. XX w.
- 4 czworaki, ob. domy nr 27, 28, 38 i 39, pocz. XX w.
- sześciórak, ob. domy nr 43, pocz. XX w.
- 2 ośmioraki, ob. domy nr 41 i 42, pocz. XX w.

ŚLIWNO

Zespół dworsko-parkowy

- dwór, ok. poł. XIX w., rozbud. k. XIX w., przebud. i pozbawiony cech stylowych ok. 1960 r.
- Kaplica rodziny Hildebrandtów, XIX/XX w. – nr rejestru 1781/A z dnia 20.02.1979 r.
- Wieża w formie ruiny romantycznej, ok. poł. XIX w. – nr rejestru 335/A z dnia 22.10.1968 r.
- grota romantyczna, ok. poł. XIX w.
- ogrodzenie parku, ok. poł. XIX w.
- Park, poł. XVIII w., powiększony XIX w. – nr rejestru 335/A z dnia 22.10.1968 r.

Folwark

- rządówka, 1 poł. XIX w.
- dom pracowników (biura), po wsch. stronie podwórza folwarcznego, pocz. XIX w. – nr rejestru 335/A z dnia 22.10.1968 r.
- stajnia, ob. obora, k. XIX w.
- obora ob. owczarnia, k. XIX w., przeb. 1941 r.
- spichlerz, mur., k. XIX w.
- spichlerz, mur., 1912 r.

- kuźnia, ok. poł. XIX w. – nr rejestru 335/A z dnia 22.10.1968 r.
- gorzelnia, ob. magazyn, 1921 r.

Prace ziemne należy poprzedzić uzgodnieniami w zakresie ochrony zabytków archeologicznych z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych przy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu.

TOMASZEWO

- 1) Pozostałości Zespołu folwarcznego
 - stajnia i obora, ob. chlewnia i magazyn, k. XIX w.
 - chlewnia, k. XIX w.
 - 3 czworaki, ob. domy nr 74-76, k. XIX w. (?), cz. przeb.

TRZCIANKA

- 1) Stacja kolejki wąskotorowej, 1886 r., rozb. XIX/XX i 1958 r.
- 2) Zespół pałacowo-parkowy
 - pałac – 2 poł. XIX w., przeb. i rozb. ok. 1910 r. – nr rejestru 1777/A z dnia 15.12.1977 r.
 - dom tzw. mały dworek (ob. internat), lata 20-te XX w.
 - oficyna, k. XIX w.
 - kaplica grobowa rodziny Jacobich, k. XIX w.
 - park – 2 poł. XIX w., powiększ. ok. 1910 r. – nr rejestru 1777/A z dnia 15.12.1977 r.

- 3) Folwark
 - dom gorzelanego (ob. przedszkole), pocz. XX w.
 - stajnia, ob. chlewnia, 1910 r.
 - budynek inwentarski, ob. obora, 1898, rozb. 1911 r.
 - kurnik, k. XIX w.
 - stodoła, mur., 1909 r.
 - stodoła, drewn., pocz. XX w.
 - kuźnia, k. XIX w.
 - ogrodzenie z bramą, k. XIX w.

Kolonia mieszkalna:

- dwojak, ob. dom nr 8, ok. 1908 r.
- dom nr 27, pocz. XX w.
- 6 domów, ob. nr 9-11, 23, 24 i 26, ok. 1907-1908, cz. przeb.
- karczma, ob. dom nr 31, pocz. XX w.

Prace ziemne należy poprzedzić uzgodnieniami w zakresie ochrony zabytków archeologicznych z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych przy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu.

TURKOWO

- 1) Kaplica grobowa rodziny Stich, pocz. XX w. – nr rejestru 2632/A z dnia 21.10.1997 r.
- 2) Szkoła, pocz. XX w.
- 3) Karczma, ob. dom nr 12 i 14, pocz. XX w.
- 4) Pozostałości Zespołu dworskiego (dwór rozebrany l. 70 XX w.)
 - park, 1 poł. XIX w., przekształt. 2 poł. XIX w., nr rejestru 334/A z dnia 22.10.1968 r.
 - stajnia i wozownia, 4 ćw. XIX w.
 - obora, k. XIX w.
 - wolarnia, ok. poł. XIX w.
 - spichlerz, 4 ćw. XIX w.

WĄSOWO

- 1) Zespół leśniczówki
 - leśniczówka, 4 ćw. XIX w.

- budynek gospodarczy, 4 ćw. XIX w.
- 2) Zespół pałacowy
 - pałac Szczanieckich, ok. 1781-1786 r., przeb. po 1833 (?) i XIX/XX – nr rejestru 1101/A z dnia 6.05.1970 r.
 - pałac Hardtów (neogotycki), 1870-1872, rozb. 1889-1900 – nr rejestru 1689/A z dnia 4.04.1975 r.
 - kaplica pałacowa, ob. par. pw. Wniebowstąpienia Pańskiego, ok. 1790-1800, nr rejestru 1101/A z dnia 6.05.1970 r.
 - oranżeria, ok. 1910 r.
 - dom służby pałacowej, ok. 1910-1918 r.
 - dom ogrodnika, 1 dek. XX w. – nr rejestru 2245/A z dnia 1.09.1992 r.
 - dom odźwiernego, 1 ćw. XX w. – nr rejestru 2245/A z dnia 1.09.1992 r.
 - ogrodzenie cmentarza rodziny Hardtów, 4 ćw. XX w.
 - park, 4 ćw. XVIII, XIX i pocz. XX w. – nr rejestru 1101/A z dnia 6.05.1970 r.
- 3) Folwark – nr rejestru 2186/A z dnia 22.11.2001 r.
 - stajnia koni wyjazdowych, wozownia i siodlarnia, 1872-1898 r.
 - stajnia koni roboczych, ok. 1898 r.
 - stajnia, ok. 1872 r.
 - obora, l. 60 XIX w.
 - obora, ok. 1870 r.
 - cielętnik 1872-1898 r.
 - stodoła, 2 dek. XX w.
 - stodoła, ok. 1862 r.
 - spichlerz, ok. 1870 r.
 - garaż pługów parowych, ok. 1872 r.
 - garaż, 1 dek. XX w.
 - wiata, ok. 1989 r.
 - kuźnia, 1898 r.
 - mleczarnia, 1872-1898 r.
 - gorzelnia, 1862 r.

Prace ziemne należy poprzedzić uzgodnieniami w zakresie ochrony zabytków archeologicznych z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych przy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu.

Folwarczna kolonia mieszkalna:

- rządówka, ul. Nowotymska 15, 1 dek. XX w.
- zespół szkoły, ul. Lipowa nr 22; szkoła z salą taneczną i mieszkaniami, ok. 1989 r., budynek gospodarczy, ok. 1898 r.,
- dom starców, ul. Lipowa nr 23, ok. 1898 r.
- karczma, 4 ćw. XIX w.
- 12 dwojaków, ul. Lipowa nr 10 – 12, 1 dek. XX w.
- 3 czworaki, ul. Stare Koszary nr 1- 3, 2 dek. XX w.
- dom wielorodzinny, ul. Stare Koszary nr 4, 2 dek. XX w.
- dom wielorodzinny, ul. Wytomska nr 4, 1 ćw. XIX w.
- budynek gospodarczy, ul. Stare Koszary, 1 dek. XX w.
- piekarnia, ul. Nowotymska nr 13, ok. 1890 r.

ul. Grodziska

- dom nr 1, glin., 3 ćw. XIX w.
- dom nr 2, glin., 4 ćw. XIX w.

ul. Lipowa

- dom nr 3, mur., 1890 r.
- dom nr 4, mur., 4 ćw. XIX w.

- dom nr 8, glin., 4 ćw. XIX w.

ul. Nowotomska

- dom nr 4, mur., 4 ćw. XIX w.
- dom nr 11, 4 ćw. XIX w.

ul. św. Wawrzyńca

- dom nr 2, glin.-drewn., 2 ćw. XIX w.
- dom nr 3, 2 ćw. XIX w.
- dom nr 5, mur.-drewn., 2 ćw. XIX w.
- dom nr 6, mur., 4 ćw. XIX w.
- dom nr 14, glin., 2 ćw. XIX w., przeb.
- dom nr 19a, glin-mur.-drewn., 3 ćw. XIX w.
- dom nr 27, 4 ćw. XIX w.
- dom z piekarnią nr 32, mur. 1929 r.
- dom nr 38, mur., lkata 20 XX w.

ul. Wytomska

- dom ze sklepem nr 1, mur., 1 ćw. XIX w.
- dom nr 6, mur.-glin., 3 ćw. XIX w.

Cmentarze:

Wyznanie	Czas powst.	Stan zachowania	Użytkowanie	Właściciel	Dokumentacja	Nr rej.	Uwagi	Miejscowość
Ewangelicki	II poł. XIX w.	zły	Zamknięty	Urząd Gminy	karta cmentarza		wpisać całość	Dąbrowa
Ewangelicki	II poł. XIX w.	zaniedbany	Zamknięty	Urząd Gminy	karta cmentarza + 8 kart			Kuślin
rzym.-kat.	XVIII/XIX w.	dobry	Czynny	parafia pw. NMP	karta cmentarza + 7 kart			Michorzewo
Ewangelicki	XIX/XX w.	zaniedbany	Zamknięty	Urząd Gminy	karta cmentarza			Nowa Dąbrowa
Ewangelicki	XIX/XX w.	zaniedbany	Zamknięty	Urząd Gminy	karta cmentarza + 1 karta		w zabytkowym parku	Wąsowo
Ewangelicki	II poł. XIX w.	dobry	Zamknięty	własność prywatna	karta cmentarza		rodziny Hardtów	Wąsowo

3. Wszelkie prace inwestycyjne, modernizacyjne, remontowe oraz dotyczące zmiany użytkowników, związane z obiektami zabytkowymi i otaczającym je terenem, które są objęte strefą ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w formie:

- a) zezwolenia w obiektach wpisanych do rejestru zabytków,
- b) opinii w innych przypadkach.

Podejmowanie prac projektowych wymaga uzyskania i respektowania wytycznych konserwatorskich.

4. Dotyczy wszystkich założeń folwarcznych na terenie gminy: objęte są one strefą ochrony konserwatorskiej. Przebudowy, modernizacje, rozbiórki i wszelkie prace remontowe podejmowane na terenie folwarku należy uzgodnić z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu. Wyklucza się lokalizacje nowych obiektów na terenie podwórza folwarcznego.
5. Szczególną grupę zabytków stanowią zabytki ruchome (wyposażenie obiektów zabytkowych – kościoły, kaplice cmentarne, pałace, dwory, kapliczki przydrożne wpisane do rejestru zabytków, nagrobki). Prace konserwatorskie wykonywane przy zabytkach ruchomych powinny być prowadzone przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje oraz po uzyskaniu zezwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu.

6. Utrzymuje się następujące strefy ochrony zabytkowych założeń, jako istotne elementy ochrony dziedzictwa kulturowo-historycznego:
 - ochrony konserwatorskiej, która obejmuje obiekty i obszary szczególnie wartościowe, o zachowanej historycznej strukturze przestrzennej. W strefie tej przyznaje się bezwzględny priorytet wymaganiom konserwatorskim. Obowiązuje ochrona terenu sąsiadującego z obiektem zabytkowym polegająca na nie przesłanianiu widoku na zabytek i nie stwarzaniu konkurencyjnych dominant wysokościowych i kubaturowych. Jest to strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia urbanistyczno-architektonicznego, ochrony ekologicznej w odniesieniu do zabytkowych parków i zewnętrznych powiązań widokowych. Granice wykreślono na rysunku planu;
 - ochrony archeologicznej wyznaczanej dla stanowisk i stref archeologicznych. Wszelkie inwestycje na terenie stanowisk muszą być poprzedzone badaniami archeologicznymi. Obszary ochrony archeologicznej powinny być wyłączone spod zabudowy. Stanowiska o własnej formie terenowej po ewentualnych badaniach wykopaliskowych muszą być przywrócone do poprzedniego stanu. W rejonach szczególnego zagęszczenia znanych stanowisk archeologicznych wyznaczono obszar ochrony zabytków archeologicznych. W granicach tych obszarów wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.
7. Przy planowaniu inwestycji związanych z pracami ziemnymi w rejonie występowania stanowisk archeologicznych i stref ochrony archeologicznej, oznaczonych na rysunku planu, należy w fazie projektowej uzgodnić sposób ich prowadzenia i zasady ochrony z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych przy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu. Wszystkie nowo odkryte stanowiska muszą być nanoszone na mapę gminy i objęte ochroną.
8. W trakcie prowadzenia prac ziemnych (nie tylko w rejonie stanowisk i stref archeologicznych ale także na terenach upraw polowych, w lasach, przy budowie dróg, uzbrojenia komunalnego, realizacji obiektów kubaturowych itd.) przypadkowe odkrycia obiektów archeologicznych należy, zgodnie z art. 22 i 24 ustawy z dnia 25 lutego 1967 r. o ochronie dóbr kultury (tekst jednolity Dz. U. Nr 98 z 1999 r., poz. 1150) zabezpieczyć a fakt ten zgłosić do Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub do Działu Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Archeologicznego w Poznaniu.
9. Prace ziemne należy poprzedzić uzgodnieniami w zakresie ochrony zabytków archeologicznych z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych przy Muzeum Archeologicznym w Poznaniu.

Rozdział V

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

V.1. Ustalenia w zakresie układu komunikacyjnego

§ 139

1. Wyznacza się tereny komunikacji z przeznaczeniem podstawowym na ulice i drogi oraz związane z nimi węzły drogowe, które na rysunku planu w zależności od klas, oznaczone są symbolami:

- KA - autostrada
- KG - droga główna
- KZ - drogi i ulice zbiorcze
- KL - drogi i ulice lokalne
- KD - drogi i ulice dojazdowe

oraz pokazane na rysunku planu linią przerywaną niepubliczne drogi wewnętrzne.

2. Na terenach wyznaczonych pod komunikację, o których mowa w ust. 1, w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się:
 - a) prowadzenie komunikacji zbiorowej lokalnej na drogach i ulicach oznaczonych symbolami KZ i KL,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w uzgodnieniu w zarządcą drogi,
 - c) lokalizację zieleni izolacyjnej pod warunkiem nie utrudniania organizacji ruchu.
3. Ustala się następujące minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic w zależności od ich klas na co najmniej:
 - KA - 30 m
 - G - 15 m
 - Z - 8 m
 - L - 5 m
 - D - 5 m
4. Dopuszcza się zmniejszenie odległości, o których mowa wyżej, w przypadku uzupełniania zabudowy w wykształconych pierzejach ulic.
5. Wyznacza się na terenie gminy układ szlaków pieszo-rowerowych pokazany na rysunku planu.

§ 140

1. Dla poszczególnych dróg i ulic w zależności od klas, ustala się:
 - 1) autostrada KA: rezerwa pasa terenu pod budowę autostrady A-2 (wschód – zachód).
Przebieg autostrady według decyzji Nr 1/96 Wojewody Poznańskiego z dnia 5 lipca 1996 r. Nr GP-II-7331/1/96/1325 r.
 - 2) drogi główne KG: ustala się ich szerokość w liniach rozgraniczających na 25 m,
 - 3) drogi zbiorcze KZ: ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na 20 m,
 - 4) drogi lokalne KL: ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na 12 m,
 - 5) drogi dojazdowe KD: ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na 10 m.

V.2. Gospodarka wodno-ściekowa

§ 141

W zakresie zaopatrzenia gminy w wodę ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego zaopatrzenia w wodę w oparciu o istniejące ujęcia wody zlokalizowane we wsiach Kuślin, Wąsowo, Wymysłowo i Chraplewo,
- 2) dla pojedynczych obiektów, oddalonych od gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie ujęć lokalnych z obowiązkiem uzyskania pozytywnej opinii Powiatowego Inspektora Sanitarnego o lokalizacji przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 3) dostawę wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

- 4) lokalizacja nowych odcinków sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni z uwzględnieniem przepisów szczególnych, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi,
- 5) obowiązek zapewnienia na terenach poszczególnych wsi przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, obejmującego zewnętrzną sieć hydroforową, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, na podstawie przepisów szczególnych,
- 6) zakaz wykorzystywania istniejących lokalnych otworów studziennych po okresie ich eksploatacji jako zbiorników na odpady lub ścieki.

§ 142

W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie grawitacyjnym i grawitacyjno-pompowym, poprzez rozbudowywany układ sieci kanalizacji gminnej do istniejącej i rozbudowywanej oczyszczalni ścieków we wsi Kuślin,
- 2) możliwość utrzymania istniejących przyobiektowych (zakładowych) oczyszczalni ścieków,
- 3) do czasu objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji gminnej jak i docelowo dla terenów i obiektów odległych od tej sieci dopuszcza się:
 - a) odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków, stosowanie małych przydomowych (przysagrodowych) oczyszczalni ścieków z obowiązkiem uzyskania pozytywnej opinii Powiatowego Inspektora Sanitarnego o lokalizacji przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 4) lokalizacja sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem przepisów szczególnych, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, w szczególnych przypadkach dopuszcza się przebieg kanałów przez tereny działek prywatnych – po uzyskaniu zgody ich właścicieli,
- 5) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,
- 6) w przypadku wytwarzania ścieków technologicznych, obowiązek ich neutralizacji w miejscu ich powstawania, przed wprowadzeniem do kanalizacji i odbiornika.

§ 143

1. W zakresie odprowadzania wód opadowych za podstawową form ich odprowadzania ustala się spływ powierzchniowy.
- 2.1. Wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne:
 - 1) z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, portów, centrów miast, dróg ekspresowych, dróg krajowych i wojewódzkich oraz parkingów o natężeniu odpływu co najmniej 15 l na sekundę, na 1 hektar powierzchni szczelnej,
 - 2) z powierzchni szczelnej obiektów magazynowania i dystrybucji paliw o natężeniu odpływu wyższym od spowodowanego opadem o częstotliwości występowania jeden raz w roku i czasie trwania 15 minut
- powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi w taki sposób, aby w odpływie zawartość zawiesin ogólnych nie była większa niż 100 mg/l, a substancji ropopochodnych – nie większa niż 15 mg/l.
- 2.2. Przed urządzeniami służącymi do oczyszczania ścieków należy zastosować przelewy burzowe umożliwiające bezpośredni zrzut ilości wód opadowych i roztopowych powyżej wartości, o której mowa w ust. 1, do odbiornika.
- 2.3. Wody opadowe z dachów obiektów na terenach wymienionych w ust. 1 odprowadzane bezpośrednio do wód lub do ziemi nie wymagają oczyszczania.

V.3. Gospodarka energetyczna

§ 144

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sukcesywnie projektowanych i realizowanych gazociągów średniego ciśnienia na zasadach określonych w ustawie „Prawo energetyczne”,
- 2) usytuowanie gazociągów zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 3) lokalizacja gazociągów średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, na podstawie przepisów szczególnych, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi,
- 4) możliwość stosowania gazu płynnego propan-butan,
- 5) utrzymuje się przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia gazu ziemnego wysokometanowego Dn 500 mm, relacji Poznań – Szczecin, pokazanego na rysunku planu, z zachowaniem strefy kontrolowanej określonej w przepisach szczególnych,
- 6) utrzymuje się przebieg istniejącego gazociągu gazu ziemnego zaazotowanego, pokazanego na rysunku planu, z zachowaniem strefy kontrolowanej określonej w przepisach szczególnych,
- 7) wyznacza się korytarze dla przebiegu projektowanych gazociągów wysokiego ciśnienia, pokazanych na rysunku planu, dla których obowiązują strefy kontrolowane, określone w przepisach szczególnych,
- 8) wyznacza się lokalizacje stacji redukcyjno-pomiarowych gazu pierwszego stopnia (I^o), pokazane na rysunku planu, dla których obowiązują strefy bezpieczeństwa, określone w przepisach szczególnych.

§ 145

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- 1) adaptację istniejących i budowę nowych elementów systemu energetycznego, tj.:
 - sieci średniego napięcia 15 kV,
 - stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
 - sieci niskiego napięciawraz z obszarami ograniczonego użytkowania, w tym dla linii napowietrznych 15 kV o szerokości 16 m (po 8 m w każdą stronę od osi linii), na podstawie przepisów szczególnych,
- 2) lokalizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, których realizacja może następować w miarę narastania zapotrzebowania mocy, na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny.

Dla lokalizacji tych stacji wymagany jest teren o wymiarach co najmniej 5 x 5 m, z zapewnieniem bezpośredniego dojazdu do dróg. Inne usytuowanie i ilość stacji niż określone na rysunku planu nie będzie wymagało zmian niniejszej uchwały,
- 3) dla terenów zwartej zabudowy budowę nowych i modernizowanych sieci elektroenergetycznych jako kablowe, a stacje transformatorowe jako wewnętrzne.

§ 146

1. Na terenach z przeznaczeniem pod uprawy polowe i łąki, oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.RP.1, 7.RP.18, 7.RP.21, 7.RP.51, 7.RP.53, 7.RP.55, 7.RŁ.3, 7.RŁ.56, 8.RP.1, 8.RP.21, 8.RP.28, 9.RP.2 i 9.RP.5 wyznaczono lokalizacje turbin wiatrowych tworzących fermę elektrowni wiatrowej.
2. Przy lokalizacji turbin wiatrowych obowiązuje zachowanie odległości, co najmniej:
 - od zabudowy - 500 m
 - od autostrady - 100 m
 - od dróg głównych - 50 m

od dróg lokalnych - 40 m.

Odległość od zabudowy może być zmniejszona wyłącznie na podstawie raportu o oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w ust. 5. Zmiana lokalizacji turbin wiatrowych udokumentowana szczególnymi warunkami np. gruntowymi nie będzie wymagała zmiany niniejszej uchwały.

3. Obsługa komunikacyjna z dróg gminnych i wyznaczonych na rysunku planu dróg technologicznych do obsługi elementów systemu elektrowni wiatrowej, jako niepubliczne drogi wewnętrzne. Zmiana lokalizacji tych dróg jak i lokalizacja dodatkowych nie będzie wymagała zmiany niniejszego planu.
4. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych kablowych i napowietrznych, związanych z przesyłem energii elektrycznej wytwarzanej przez turbiny wiatrowe, z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
5. Obowiązuje sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, o którym mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 179, poz. 1490) i przedłożenie go wraz z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
6. Na etapie projektu budowlanego obowiązuje uzgodnienie lokalizacji turbin wiatrowych z Dowództwem Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej oraz z Głównym Inspektoratem Lotnictwa Cywilnego.

§ 147

W zakresie ogrzewnictwa, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła,
- 2) w lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła stosować paliwa ekologiczne, w tym gaz ziemny przewodowy (w miarę postępu gazyfikacji), olej opałowy niskosiarkowy, gaz płynny, energię elektryczną,
- 3) preferencję wykorzystania odnawialnych źródeł energii, w tym energii wiatru,
- 4) sukcesywne eliminowanie istniejących, nieekologicznych źródeł ciepła na paliwo stałe.

§ 148

W zakresie telekomunikacji, ustala się:

- 1) możliwość wykorzystania wszelkich dostępnych środków łączności, jak sieci telefoniczne napowietrzne i kablowe, telefonii radiowej oraz telefonii komórkowej,
- 2) lokalizacja urządzeń jak centrale, szafy dostępowe czy maszty telefonii komórkowej, po uzasadnieniu techniczno-ekonomicznym, a dla masztów z uwzględnieniem również uwarunkowań wynikających z ochrony krajobrazu,
- 3) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych podłączeń na warunkach określonych przez operatorów sieci.

V.4. Gospodarka odpadami

§ 149

W zakresie gospodarki odpadami, ustala się:

- 1) obowiązek selektywnej zbiórki odpadów stałych indywidualnie w miejscach wyznaczonych w obrębie każdej nieruchomości,
- 2) wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez gminę, na gminne składowisko odpadów w Kuślinie,
- 3) w przypadku wytwarzania odpadów z grupy niebezpiecznych, obowiązek czasowego składowania na terenie własnej nieruchomości oraz utylizacji ich w

zakładach przetwórstwa lub składowanie w miejscach wyznaczonych do składowania tego typu odpadów.

Rozdział VI USTALENIA KOŃCOWE

§ 150

Dla terenów przewidzianych do realizacji inwestycji z zakresu działalności produkcyjnej, gospodarczej i usług na wydzielonych działkach oraz związanych z podziałami i scaleniami istniejących nieruchomości, obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu wraz z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 151

Na terenach objętych prawnymi formami ochrony przyrody, przedstawionych na rysunku planu, obowiązuje zachowanie ustaleń zawartych w przepisach szczególnych dotyczących tych terenów.

§ 152

Na terenach objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu, obowiązują uzgodnienia projektowanych zamierzeń inwestycyjnych i modernizacyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 153

Ustala się następujące warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych planem funkcji,
- 2) wody opadowe z terenów utwardzonych o powierzchni większej niż 200 m² usytuowanych w obrębie działek z zabudową usługową i usługowo-produkcyjną wymagają oczyszczenia zgodnie z wymogami określonymi w § 143 niniejszej uchwały.

§ 154

W zakresie ochrony przeciwpożarowej terenów i obiektów na nich zlokalizowanych obowiązują aktualne przepisy szczególne o ochronie przeciwpożarowej.

§ 155

1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustanawia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
2. Wartości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 z późn. zmianami) określa się następująco:
 - a/ dla nieruchomości położonych na terenach oznaczonych symbolami PG, UC, UK, UT, US – 30 %,
 - b/ dla nieruchomości położonych na terenach oznaczonych symbolami MW, MN, MU, ML – 15 %,
 - c/ dla realizacji inwestycji celu publicznego – 0 %.
3. Nie ustala się opłaty za wzrost wartości nieruchomości dla działek, których przeznaczenie nie ulega zmianie w wyniku ustaleń niniejszego planu.

§ 156

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuślin zatwierdzony uchwałą Nr XXI/102/93 Rady Gminy w Kuślinie z dnia 25.03.1993 r. (Dz. Urz. Woj. Poznańskiego Nr 11, poz. 121 z 1993 r.) oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kuślin zatwierdzone następującymi uchwałami Rady Gminy w Kuślinie:

- 1) Nr VII/45/99 z dnia 28 kwietnia 1999 r. dla terenów położonych w miejscowości Michorzewo, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 41 z 1999 r., poz. 881).
- 2) Nr VII/46/99 z dnia 28 kwietnia 1999 r. dla terenów położonych w miejscowości Dąbrowa, przeznaczonych pod zabudowę letniskową (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 41 z 1999 r., poz. 882).
- 3) Nr VII/44/99 z dnia 28 kwietnia 1999 r. dla terenów położonych w miejscowości Kuślin, Michorzewo i Michorzewko, przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą i stację rozdzielczą gazu ziemnego (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 41 z 1999 r., poz. 883).

§ 157

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kuślin.

§ 158

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.