b) lokalizacji reklam i innych znaków informacyjno plastycznych, budowy napowietrznych sieci infrastruktury technicznej masztów telefonii komórkowej,
c) ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń wewnątrz terenu ZP/U/M,
d) prowadzenia prac wymagających pozwolenia na budowę i zgłoszenia bez uzgodnienia z konserwatorem zabytków.

§ 37.

Dla terenu ZP/U/M ustala się:
1) zachowanie terenu ZP/U/M jako jednej działki,
2) zachowanie ciągłości historycznej lokalizacji i gabarytów budynku, sytuując budynek w miejscu pierwotnego dworku na osi drogi wjazdowej zakończonej przed fasada gazonem;
3) ochronę i rewaloryzację parku oraz zachowanie, co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej;
4) zachowanie drzew pomników przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 9;
5) obowiązek uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie wszelkich prac, zmian w użytkowaniu, ogrodzenia terenu;
6) sytuowanie ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczającej terenu ZP/U/M z uwzględnieniem ochrony drzew.

§ 38.

Dla terenu ZP/U/M przyjmuje się odpowiednio zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7.

§ 39.

Dla terenu ZP/U/M przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14 z uwzględnieniem, że wszelkie inwestowanie wymaga uzgodnień z Konserwatorem Zabytków.

§ 40.

1. Obsługę komunikacyjną terenu ZP/U/M plan ustala od strony drogi 3KUD.
2. Ustala się lokowanie odpowiedniej liczby miejsc postojowych na terenie ZP/U/M.

Rozdział 5

Teren zieleni parkowej z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną i usługami ZP/M/U

§ 41.

1. Wyznacza się teren ZP/M/U -zieleni parkowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w zabytkowym spichlerzu.
2. Dla terenu ZP/M/U ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe**:
   zieleń parkowa i budynek z funkcją mieszkaniową jednorodzinną,
   2) **przeznaczenie uzupełniające**:
   garaż, urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej, mała architektura zieleń urządzona;
   3) **przeznaczenie dopuszczalne:**
   wbudowane usługi towarzyszące;
   4) **zakazuje się:**
      a) lokalizacji usług, obiektów handlowych, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, stacji paliw, itp.
      b) lokalizacji reklam i innych znaków informacyjno plastycznych, budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych, masztów telefonii komórkowej.

§ 42.

Dla terenu ZP/M/U ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się objęcie wspólną strefą ochrony konserwatorskiej z obsadzeniami szpalerowymi wzdłuż drogi 3KUD i terenem ZP/U/M;
2) ustala się obowiązek uzyskania opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków dla wszelkich zmian w użytkowaniu terenu oraz planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, realizacji ogrodzeń działek oraz podziałów;.
3) ustala się zachowanie terenu ZP/M jako jednej działki;,
4) ustala się taki sposób inwestowania, aby na działce zachowano, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej;
5) wygląd, standard techniczny i funkcjonalny zabudowy kubaturowej należy podporządkować kryterium dostosowania do architektury sąsiednich zabytkowych obiektów w zakresie usytuowania, wielkości i formy architektonicznej budynków i ich dachów, materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych;
5) ustala się sytuowanie ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KUD oraz ustala się nakaz indywidualnego projektowania ogrodzenia w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków;
6) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń działek wewnątrz terenu ZP/M/U.

§ 43.

Dla terenu ZP/M/U przyjmuje się odpowiednio zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7.

§ 44.

Dla terenu ZP/M/U przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14 z uwzględnieniem, że wszelkie inwestowanie wymaga uzgodnień z konserwatorem zabytków.

§ 45.

1. Obsługę komunikacyjną terenu ZP/M/U ustala się od strony dróg KUD.
2. Ustala się lokowanie odpowiedniej liczby miejsc postojowych na terenie ZP/M/U.

Rozdział 6
Tereny rolnicze R i R1

§ 46.

1. Wyznacza się tereny upraw rolnych R i R1.
2. Dal terenów R ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe:**
      uprawy rolnicze na terenach R i R1;
   2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
      a) na terenach R i R 1 urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych,
      b) na terenach R zabudowa zagrodowa-siedlisko rolnicze (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej),
      c) na terenach R1 drogi dojazdowe z ustalonymi połączeniami z drogami publicznymi;
   3) **zakazuje się:**
      a) lokalizacji: handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą,
      b) budowy siedlisk rolniczych na terenach R1,

4) zabudowa w siedlisku rolniczym może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt.1 i 2 przeznaczenia;
5) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1 i 2 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

§ 47.

Dla terenów R i R1 ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zagospodarowanie i podział terenów R i R1 regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej;
2) ustala się zachowanie i pielęgnację istniejącego drzewostanu oraz wprowadzenie zadrzewień wzdłuż dróg;
3) ustala się minimalną powierzchnię działki pod nowe siedlisko rolnicze na 1ha z prawem inwestowania na powierzchni 0.30 ha;
4) ustala się taki sposób inwestowania, aby na działce siedliska rolniczego, zachowano, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej;
5) na działce siedliska rolniczego, o powierzchni, o której mowa w pkt.3 dopuszcza się lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, bliźniaczego albo mieszkania wbudowanego;
6) na działce siedliska rolniczego ustala się lokowanie zabudowy gospodarczej odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej;
7) wyznacza się na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy oddalone 30m od linii rozgraniczającej Trasy Poznańskiej, nieprzekraczalne linie zabudowy oddalone 6m od linii rozgraniczającej dróg KUD, oddaloną 10m od linii rozgraniczającej drogi KUL, 20m od brzegu rzeki Korytnicy, dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
8) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną) oddaloną 6 m od ich linii rozgraniczającej i 5m od brzegów rowów otwartych;
9) ustala się sytuowanie ogrodzenia w odległości 1,5m od brzegu rowów, 3m od brzegu rzeki Korytnicy oraz wzdłuż linii rozgraniczającej Trasy Poznańskiej i pozostałych dróg, dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się ogrodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, z cokołem pełnym do 0.6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
10) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się od strony dróg;
11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12 m, a zabudowy gospodarczej i garaży do 6,0 m;
12) ustala się dachy spadziste z symetrycznymi połaciami dla zabudowy mieszkaniowej oraz dopuszcza dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garaży;
13) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych.

§ 48.

Przyjmuje się dla terenów R i R1 zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według ustaleń zapisanych w § 7.

§ 49.

1. Przyjmuje się szczególne warunki zagospodarowania dla terenów R i R1, położonych w zasięgu:

1) zmeliorowanych, o których mowa w § 8;
2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 11;
3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 12;
4) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 13.

2. W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego działki z siedliskami rolniczymi należy traktować jak tereny zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska-aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841.

§ 50.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14.

§ 51.

1. Obsługę komunikacyjną terenów R wzdłuż Trasy Poznańskiej, ustala się istniejącymi zjazdami przez własne działki oraz odpowiednio: od strony drogi KUZ, drogi KUL, dróg KUD i dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną).
2. Ustala się realizację miejsc postojowych jedynie w siedliskach rolniczych.

Rozdział 7

Teren rzeki Korytnicy W

§ 52.

1. Dla terenu W –rzeki Korytnicy ustala się zachowanie i ochronę: naturalnego koryta rzeki, oraz utrzymanie naturalnego charakteru jego brzegów dopuszczając ingerencję w koryto i brzegi wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi.
2. W granicach działki oznaczonej na rysunku planu symbolem W ustala się zakaz zabudowy nie związanej z funkcjonowaniem terenu.
3. Wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 m od wskazanego na rysunku planu brzegu rzeki Korytnicy.
4. Ustala się zakaz grodzenia w poprzek nurtu rzeki i wzdłuż południowego brzegu rzeki.
5. Dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń wzdłuż rzeki w nieprzekraczalnej odległości 3 m od wskazanego na rysunku planu brzegu rzeki.
6. Na terenie W ustala się zakaz lokowania reklam i innych znaków informacyjno plastycznych.
7. Ustala się obsługę komunikacyjną rzeki od strony drogi eksploatacyjnej utworzonej wzdłuż rzeki, pomiędzy jej brzegiem a korytarzem gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 200 i dróg KUD.

Rozdział 8

Tereny komunikacji KUZ, KUL, KUD

§ 53.

1. Docelowo obsługę komunikacyjną terenów UP, UM, MU i R wzdłuż Trasy Poznańskiej, ustala się od strony rezerwy terenu pod modernizację drogi krajowej poprzez własne działki. Do czasu realizacji tej jezdni zachowuje się dotychczasowe (uzgodnione z zarządcą drogi) zjazdy na Trasę.
2. Wyznacza się podstawowy układ komunikacyjny oznaczony symbolami, które określają funkcję drogi:
   1) KUZ-droga zbiorcza;
   2) KUL- część drogi lokalnej;
   3) 1KUD- 5KUD drogi dojazdowe.
3. Wyznacza się część korytarza drogi KUZ o zmiennej szerokości od 4,0m do 12,0 m w obszarze planu.