

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIĘDZYBÓRZ**

TEKST STUDIUM

CZĘŚĆ II

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**



Spis treści

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	4
1.1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOFUNKCYJNEJ:.....	5
1.2 TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ:.....	6
1.3 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ:.....	6
1.4 TERENY ZIELENI I WÓD:.....	7
1.5 TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO:.....	8
1.6 TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:.....	9
1.7 TERENY KOMUNIKACJI:.....	10
1.8 Szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe.....	11
1.9 Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	11
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.	13
2.1 Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	13
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	15
3.1 Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	15
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	16
4.1 Ochrona obiektów lub zespołów wpisanych do rejestru zabytków:.....	16
4.2 Ochrona obiektów lub zespołów wpisanych do ewidencji zabytków:.....	16
4.3 Ochrona zabytkowych zespołów dworskich, folwarcznych, uzdrowiskowych:.....	17
4.4 Ochrona konserwatorska zabytkowych parków:.....	18
4.5 Ochrona historycznych cmentarzy, miejsc pocmentarnych:.....	19
4.6 Ochrona zespołów kościelnych:.....	19
4.7 Ochrona dziedzictwa archeologicznego:.....	20
4.8 Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej:.....	23
4.9 Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:.....	23
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.....	23
5.1 Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	24
6. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.....	24
6.1 Zaopatrzenie w wodę.....	24
6.2 Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków.....	24
6.3 Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	25
6.4 Gospodarka odpadami.....	25
6.5 Zaopatrzenie w gaz.....	25
6.6 Melioracje.....	26
6.7 Wskazania	26
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponad lokalnym	

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.....	27
9. Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	27
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	27
11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,.....	28
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.	28
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych	28
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Obszary zdegradowane	29
14.1 Rekultywacja terenów zdegradowanych i zdewastowanych.....	29
15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	30
16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	30
17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań.....	30
18. Synteza ustaleń studium wraz z uzasadnieniem przyjętych ustaleń.	31

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

W studium przyjęto najważniejsze cele polityki przestrzennej gminy:

- zrównoważony rozwój rozumiany jako rozwój społeczno gospodarczy, dzięki któremu następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Działania prośrodowiskowe podejmowane zgodnie z ideą zrównoważonego rozwoju nie oznaczają zahamowania procesów rozwojowych gminy - zrównoważony rozwój wskazuje na potrzebę wielofunkcyjnego rozwoju terenów z wykorzystaniem zasobów przyrodniczych. Z uwagi na wysokie walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe gminy Międzybórz, rozwój powinien odbywać się bez degradowania tych zasobów oraz poprzez ;
- tworzenie na terenie gminy Międzybórz wielu atrakcyjnych i zróżnicowanych możliwości rozwoju gospodarczego i poprawy warunków zamieszkiwania;
- ochronę i wzbogacenie środowiska przyrodniczego i kulturowego gminy;
- poprawę struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, podniesienie ład przestrzennego, poprawę systemu powiązań z regionem;

Obszary chronione zajmują 100% powierzchni gminy Międzybórz. Ustanowienie obszaru chronionego krajobrazu na znacznym obszarze gminy pozwala zachować wysoką jakość środowiska naturalnego. Jest to jeden z czynników sprzyjających rozwojowi turystyki i rekreacji, dlatego ochronę środowiska przyrodniczego i dbałość o jego stałą poprawę należy zaliczyć do zadań priorytetowych.

Zasoby środowiska naturalnego są podstawą do rozwoju w zakresie funkcji turystycznej, gospodarki rybackiej i leśnej. Ograniczeniem rozwoju w tych kierunkach mogą być nakazy, zakazy i ograniczenia z zakresu ochrony środowiska, dotyczące występujących obszarów chronionych.

W celu zabezpieczenia możliwości migracji zwierząt, roślin i grzybów należy rozważyć wprowadzenie strefy buforowej z zakazem grodzenia terenu oraz odaleniem planowanej zabudowy od granicy terenów leśnych :

- o szerokości 10,0m od granicy lasu, gdy powierzchnia kompleksu leśnego wynosi od 1,0 ha do 5,0ha,
- o szerokości 30,0m od granicy lasu, gdy powierzchnia kompleksu leśnego wynosi powyżej 5,0ha,
- o szerokości 25,0m od osi cieku jeżeli las jest zlokalizowany wzdłuż cieku.

Powyższe ustalenia powinny dotyczyć również terenów przewidzianych do zalesienia. W dalszych opracowaniach planistycznych zabudowę należy realizować w oddaleniu od istniejących lub planowanych terenów leśnych, a tereny przyległe należy zagospodarować na sady, ogrody lub pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu.

W studium zakłada się zwiększenie powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej. Zakłada się, że wzrost popytu na tereny mieszkaniowe wynikać będzie z dążenia do zamieszkiwania na terenach o wysokich walorach przyrodniczych. Ponadto w studium wskazano możliwości dla rozwoju działalności gospodarczych, rozwoju infrastruktury

technicznej i komunikacji. Zagospodarowanie poszczególnych terenów ustalano przy uwzględnieniu własności gruntów oraz konieczności ochrony gruntów rolnych o najwyższej przydatności dla rolnictwa. Studium stworzy możliwości dla rozwoju przestrzennego gminy, w tym ustalenia potrzeb w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Plany miejscowe uwzględniające założenia studium określą sposób wykorzystania tych możliwości.

Cały obszar gminy podzielono na jednostki terenowe tzw. tereny, dla których określono przeznaczenie oraz zasady i sposoby ich zagospodarowania. Jednostki te obejmują tereny istniejącego zagospodarowania (zainwestowania) oraz tereny rozwoju funkcji zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną. Studium nie przesądza o ścisłych o granicach zainwestowania i użytkowania terenu, co powinno być dokładniej określane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Za zgodne ze studium uznaje się dostosowanie granic terenów do katastru nieruchomości.

W docelowej strukturze przestrzennej terenów wyróżniono następujące kategorie funkcjonalne:

- tereny zabudowy mieszkaniowej (wielofunkcyjnej),
- tereny zabudowy produkcyjnej,
- tereny zabudowy usługowej,
- tereny zieleni i wód,
- tereny użytkowane rolniczo,
- tereny infrastruktury technicznej,
- tereny komunikacji.

1.1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOFUNKCYJNEJ:

o symbolu:

MU - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Tereny wyznaczone dla realizacji zabudowy miejskiej wielofunkcyjnej. Obejmują tereny dla realizacji zabudowy: mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, usługowej.

M - Tereny zabudowy mieszkaniowej

Tereny wyznaczone dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielofunkcyjnej. Obejmują tereny dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, zabudowy usługowej, zabudowy użyteczności publicznej. Ponadto na terenach wiejskich dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej, zabudowy letniskowej, obiektów budowlanych i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, hodowlaną, ogrodnictwem, sadownictwem, rybactwem. Dopuszcza się realizację działalności produkcyjnej związanej z rzemiosłem, drobną wytwórczością, przetwórstwem rolno-spożywczym (liczba zatrudnionych do 50 osób).

MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Tereny wyznaczone dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Tereny wyznaczone dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej uzupełniającej, zabudowy usługowej.

ML - Tereny zabudowy letniskowej i wypoczynkowej

Tereny wyznaczone dla zabudowy służącej realizacji indywidualnej, budynki do czasowego zamieszkania, obiekty rekreacyjno – wypoczynkowe.

1.2 TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ:

o symbolu:

P - Tereny obiektów produkcyjnych

Tereny z przeznaczeniem pod działalności produkcyjne, składy, magazyny wraz częścią administracyjną i usługową. Dopuszcza się prowadzenie produkcji ogrodniczej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego. Dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m².

P/U - Tereny obiektów produkcyjnych i usługowych

Tereny z przeznaczeniem pod działalności produkcyjne, składy, magazyny z dopuszczeniem zabudowy usługowej, drobnej wytwórczości i rzemiosła. Dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 800 m².

PE - Tereny powierzchniowej eksploatacji surowców

Obiekty i urządzenia dla potrzeb powierzchniowej eksploatacji surowców i wydobywania złóż.

EW – Tereny urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii.

Obiekty i urządzenia dla potrzeb wytwarzania energii z ogniw fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 2MW wraz z granicą strefy ochronnej zawierającej się w granicach terenu wyznaczonego dla realizacji w/w obiektów.

1.3 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ:

o symbolu:

U - Tereny zabudowy usługowej

Tereny wyznaczone dla realizacji zabudowy usługowej. Dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m².

UP - Tereny zabudowy usługowej celu publicznego

Tereny wyznaczone dla realizacji zabudowy usługowej dla potrzeb mieszkańców w tym: usługi administracji, oświaty, zdrowia, bezpieczeństwa osób i mienia, kultu religijnego, sportu i rekreacji. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jako uzupełniającej.

US - Tereny sportu i rekreacji

Tereny wyznaczone dla realizacji zabudowy usługowej związanej ze sportem i rekreacją, zbiorniki wodne przeznaczone dla celów rekreacyjnych wraz z zapleczem administracyjno-socjalnym.

UT - Tereny usług turystyki

Tereny wyznaczone dla realizacji zabudowy usług turystyki, rekreacji, hotelarskich, rekreacji indywidualnej.

1.4 TERENY ZIELENI I WÓD:

o symbolu:

ZL - Tereny lasów

Lasy zgodnie z ustawą o lasach wraz z pozbawionymi drzew i porośniętą roślinnością zieloną obszarami łąk śródleśnych. Przedmiotowe tereny obejmują również grunty zadrzewione i zakrzewione ujęte w ewidencji gruntów, dla których studium nie wyznacza odrębnej kategorii. Zaleca się zagospodarowanie dla celów rekreacyjnych i turystycznych lasów poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych pieszych szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych itp. Powyższe dopuszczenia nie mogą naruszyć miejsc cennych przyrodniczo, których wprowadzono działania ochronne.

ZP - Tereny zieleni urządzonej

Tereny zieleni urządzonej publicznej /parki, skwery, zieleńce/ wraz z zabudową towarzyszącą z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń sportowo rekreacyjnych i turystycznych, parkingów.

ZPh - Tereny zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom historycznym

Tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami zabytkowymi (pałace, dwory, zespoły folwarczne). Prace budowlane należy prowadzić przy zachowaniu warunków ochrony zabytków.

ZD - Tereny ogródków działkowych

Ogrody działkowe służące zaspokajaniu potrzeb w zakresie wypoczynku i rekreacji oraz prowadzenia upraw ogrodniczych, z wyłączeniem potrzeb mieszkaniowych i wykonywania działalności gospodarczej.

ZC - Tereny cmentarzy

Teren cmentarza wraz z obiektami i urządzeniami niezbędnymi służącymi obsłudze cmentarzy (kaplice, obiekty usługowe, parkingi), obiekty i urządzenia związane z pielęgnacją i utrzymaniem zieleni, obiekty małej architektury i kultu religijnego. Oznaczone na rysunku „studium” granice terenów ZC są orientacyjne. Dokładne określenie w/w granic oraz szczegółowe ustalenie powinno nastąpić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

WS - Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Tereny wód powierzchniowych stojących i płynących wraz z sąsiadującymi pasmami gruntów (rzeki, cieki i zbiorniki wodne, stawy rybne). Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów służących prawidłowej gospodarce wodami. Dopuszcza się wykorzystanie rekreacyjne i turystyczne zbiorników wodnych oraz prowadzenia gospodarki rybackiej wraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi z zastrzeżeniem o konieczności przestrzegania nakazów, zakazów i ograniczeń wynikających z ochrony przyrody.

1.5 TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO:

o symbolu:

R - Tereny rolnicze

Obejmują tereny określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji w szczególności dla podniesienia standardów istniejącej zabudowy, zapewnienia warunków bezpieczeństwa, ochrony zdrowia oraz polepszenia walorów użytkowych i ekologicznych terenu, realizacji zabudowy dla obsługi produkcji rolniczej oraz zabudowy zagrodowej. Dopuszczalne zagospodarowanie:

- wprowadzenie całkowitego zakazu realizacji zabudowy lub ograniczeń jej realizacji,
- zalesianie gruntów w szczególności nieużytków, gruntów rolnych nieprzydatnych do produkcji rolnej, gruntów rolnych nie użytkowanych rolniczo oraz okresowo zalewanych,
- zwarte grupy zieleni w formie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz nasadzeń wzdłuż dróg, rowów melioracyjnych i cieków wodnych,
- obiekty i urządzenia melioracji wodnej,
- stawy i zbiorniki wodne,
- parki wiejskie,
- rodzinne ogrody działkowe,
- produkcja ogrodnicza i sadownicza,
- pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
- drogi dojazdowe w tym dojazdowe do gruntów rolnych,
- udostępnienie dla rekreacji i turystyki obszarów rolnych, a w tym: wykorzystanie części dróg transportu rolnego jako szlaków pieszych, rowerowych i konnych oraz zorganizowanych miejsc wypoczynku.

RL - Tereny rolnicze do zalesienia

Ustala się zalesienie terenów rolniczych z dopuszczeniem prowadzenia działalności na terenach leśnych określonych w ustawie o lasach. Obszar stanowisk archeologicznych należy przebadать w trybie ratowniczych, wyprzedzających badań archeologicznych metodą wykopaliskową lub wydzielić z zalesienia i pozostawić w formie polan. Przy zalesianiu gruntów należy ustalić priorytet dla funkcjonowania nadziemnej, naziemnej i podziemnej infrastruktury technicznej: gazowej, elektroenergetycznej, wodociągowej, telekomunikacyjnej i innych.

RU - Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, rybackich.

Studium dopuszcza dla terenów przewidzianych na obsługę produkcji rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej, rybackiej możliwość modernizacji i przekształceń istniejących budynków i budowli na cele nierolnicze. Dopuszcza się realizację działalności pozarolniczej, w tym przetwórstwa rolno-spożywczego, działalności produkcyjnej, składów, magazynów, zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. W zależności od potrzeb dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i powiększenie przestrzeni produkcyjnej na przylegające tereny z zachowaniem uwarunkowań środowiskowych i kulturowych.

1.6 TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

o symbolu:

W – Tereny infrastruktury wodociągowej

Obiekty i urządzenia zaopatrzenia do poboru, uzdatniania i przesyłu wody. Zasady i sposoby zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

K – Tereny infrastruktury kanalizacyjnej

Obiekty i urządzenia związane z przesyłem i oczyszczaniem ścieków. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących kanalizacji.

E – Tereny infrastruktury elektroenergetycznej

Obiekty i urządzenia służące do przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji energii. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących energetyce .

O – Tereny infrastruktury gospodarki odpadami

Obiekty i urządzenia związane ze składowaniem odpadów. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów niezbędnych gospodarowaniu odpadami.

G – Tereny infrastruktury gazownictwa

Obiekty i urządzenia zaopatrzenia w gaz. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących. Zasady i sposoby zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

Sieci elektroenergetyczne ze strefą techniczną

Napowietrzne linie elektroenergetyczne dla których obowiązuje strefa techniczna (kontrolowana) w obrębie, której istnieje możliwość wprowadzenia nakazów, zakazów i ograniczeń w zakresie zagospodarowania terenu.

Sieci gazowe ze strefą techniczną

Gazociągi wysokich i średnich napięć wraz ze strefą techniczną (kontrolowaną) wyznaczoną przez odległości podstawowe. Na terenach w strefie obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

1.7 TERENY KOMUNIKACJI:

Droga krajowa

Droga krajowa nr 25 klasy głównej, zasady i sposoby zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Dopuszcza się przyjęcie innej klasy drogi.

Drogi powiatowe

Drogi powiatowe klasy zbiorczej i lokalnej. Zasady i sposoby zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Dopuszcza się przyjęcie innej klasy drogi.

Tereny planowych dróg publicznych

Odcinki planowanych dróg krajowych powiatowych, gminnych.

Tereny o symbolu:

KK - Tereny komunikacji kolejowej

Tereny dla obsługi ruchu kolejowego wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z transportem kolejowych w tym: linie kolejowe, bocznice kolejowe, obiekty inżynierskie, stacje i przystanki kolejowe, obiekty i urządzenia obsługi transportu kolejowego, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. Zasady i sposoby zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

KP - Tereny obsługi komunikacji samochodowej - parkingi, garaże

Tereny dla obsługi ruchu samochodowego - parkingi wraz z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Tereny dla obsługi ruchu samochodowego - garaże wraz z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

Rezerwa terenu pod węzły drogowe

Studium określa schematyczną, nie wiążącą rezerwę terenu pod węzły komunikacyjne. Ich szczegółowe rozwiązanie nastąpi na etapie prac projektowych. Dopuszcza się przeznaczenie terenów zarezerwowanych pod komunikację

(zbędnych przy szczegółowych rozwiązaniach) zgodnie z przeznaczeniem terenów przyległych przy zachowaniu warunków zagospodarowania wynikających z przepisów szczególnych.

1.8 Szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe

Studium zakłada dalszy rozwój szlaków turystycznych, pieszych, rowerowych, konnych i kajakowych. Przebieg szlaków oznaczonych na rysunku studium ma charakter informacyjny, niewiążący. Dokładny ich przebieg należy dostosować do aktów prawnych ustalających ich przebieg.

Należy dążyć do tworzenia nowych i modernizacji istniejących szlaków turystycznych – pieszych i rowerowych, utwardzenia ciągów spacerowych w miejscach szczególnie uczęszczanych, budowy lub modernizacji małej infrastruktury służącej udostępnianiu turystom obszarów chronionych, w tym budowy ścieżek dydaktycznych i rowerowych, szlaków, parkingów, punktów widokowych, wież widokowych, zadaszeń. Dopuszcza się ich urządzenie, lokalizowanie na terenach objętych opracowaniem bez szczegółowego wyznaczenia w studium.

1.9 Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W przypadku gdy ustalenia studium wprowadzają kilka dopuszczalnych funkcji terenu (kategorie funkcjonalne), ich ostateczne doprecyzowanie nastąpi na etapie planu miejscowego.

Za zgodne ze studium uznaje się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy także na terenach, na których studium przewiduje inną funkcję.

Za zgodne ze studium uznaje się wprowadzanie dodatkowych nakazów, zakazów, ograniczeń dotyczących przeznaczenia i zagospodarowania terenu wynikających z procedury planów miejscowych oraz przepisów odrębnych.

Za zgodne ze studium uznaje się w ramach określonych funkcji terenu lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji dla potrzeb istniejącej i planowanej zabudowy. Określone w studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej mają charakter informacyjny niewiążący, ich dokładna lokalizacja określona zostanie na etapie planu miejscowego.

Za zgodne ze studium uznaje się w ramach określonych funkcji terenu realizację funkcji uzupełniających, a związanych min.: z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacji, terenami zieleni urządzonej, obiektami małej architektury, obiektami i urządzeniami sportowo rekreacyjnymi.

Za zgodne ze studium uznaje się zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego lub układu wynikającego z obowiązujących planów miejscowych.

Za zgodne ze studium uznaje się na terenach zabudowy mieszkaniowej wielofunkcyjnej i usługowej realizację usług hotelarskich (hotel, motel, pensjonat, schronisko, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, zabudowa letniskowa, kemping, pole biwakowe) oraz innych obiektów świadczących usługi wypoczynkowe spełniających minimalne

wymagania co do wyposażenia oraz wymagań sanitarnych, przeciwpożarowych i budowlanych. Za inne obiekty uważa się również na terenach wiejskich prowadzenie gospodarstwa agroturystycznego tzn. wynajmowane przez rolników pokoje oraz wyznaczanie miejsc na ustawianie namiotów w prowadzonych przez nich gospodarstwach rolnych.

Za zgodne ze studium uznaje się realizację na terenach zabudowy mieszkaniowej wielofunkcyjnej i usługowej budynku zamieszkania zbiorowego z przeznaczeniem na internat, dom dziecka, dom zakonny, dom rencistów oraz innych tego typu obiektów i urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw, zieleni urządzonej.

Za zgodne ze studium uznaje się świadczenie przez rolników w prowadzonych przez nich gospodarstwach rolnych usług agroturystycznych związanych z wynajmowaniem pokoi, sprzedażą posiłków domowych, produktów wytworzonych w gospodarstwie oraz wyznaczanie miejsc na ustawianie namiotów.

Za zgodne ze studium uznaje się dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej dla właściciela prowadzonej działalności gospodarczej i usługowej na terenach przewidzianych pod ten cel.

Za zgodne ze studium uznaje się przekształcenie zabudowy usługowej na mieszkaniową, oraz dopuszczenie na terenach obiektów produkcyjnych i usługowych realizacji zabudowy mieszkaniowej, zabudowy zamieszkania zbiorowego w zwartych kompleksach przy zastosowaniu środków dla eliminacji możliwych konfliktów.

Za zgodne ze studium uznaje się w ramach określonych funkcji terenu wykonanie stawów i zbiorników wodnych oraz korektę granic zbiorników wodnych i stawów z możliwością ich całkowitego wykluczenia.

Za zgodne ze studium uznaje się zagospodarowanie rekreacyjne wód powierzchniowych przy uwzględnieniu uwarunkowań przyrodniczych i zadań ochronnych ustanowionych na tych terenach.

Za zgodne ze studium uznaje się przyjmowanie w ustaleniach planów dotychczasowego sposobu zagospodarowania i zabudowy na terenach, na których studium przewiduje ich zmianę.

Za zgodne ze studium uznaje się dalszych ograniczeń w przeznaczaniu terenów oraz zasad ich zagospodarowania z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze.

Za zgodne ze studium uznaje się lokalizowanie niewielkich tymczasowych obiektów usługowych i handlowych na terenach przestrzeni publicznej z możliwością ich całkowitej eliminacji.

Za zgodne ze studium uznaje się na terenach bezpośrednio przylegających do terenów budowlanych na odległość nieprzekraczającą rozproszona zabudowy wiejskiej lokalizację zabudowy bez konieczności wprowadzania zmian w studium.

Za zgodne ze studium uznaje się zachowanie istniejących zadrzewień i zalesień.

Za zgodne ze studium uznaje się dokonanie korekty przebiegu granicy obszarów ograniczonego użytkowania w tym narażonego na niebezpieczeństwo powodzi.

Za zgodne ze studium uznaje się korektę przebiegu linii rozgraniczających poszczególne jednostki terenowe (tj. dopasowanie do granic działek).

Za zgodne ze studium uznaje się zachowanie obecnego sposobu użytkowania nieczynnych cmentarzy oraz przekształcenie w kierunku leśnym.

Za zgodne ze studium uznaje się zachowanie lub wprowadzenie w obszarach leśnych powierzchni pozbawionych drzew i porośniętych roślinnością zieloną.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

Aktywizacja terenów wzdłuż drogi krajowej i dróg powiatowych - stworzenie stref aktywności gospodarczych z lokalizacją usług komercyjnych ponadlokalnych (tereny przemysłowe, produkcyjne, usługowe, składowe i magazynowe oraz obsługi rolniczej).

Wprowadzenie we wszystkich wsiach uzupełniających i nieuciążliwych funkcji gospodarczych, umożliwiających wielofunkcyjny rozwój wsi, takich jak: agroturystyka, obsługa rolnictwa, przetwórstwo rolno – spożywcze, rzemiosło oraz wytwórczość, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Dalszy rozwój gospodarki rybackiej w stawach hodowlanych ma się odbywać przy zachowaniu racjonalnej gospodarki wodami. Celowym wydaje się określenie bilansu wodno-gospodarczego w celu wyeliminowania zagrożenia braku wody.

Rozwój terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych powinien nastąpić poza obszarami gniazdowania ptaków.

2.1 Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Przy określaniu kierunków dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów należy dążyć do zachowania walorów środowiska przyrodniczego oraz dbałości o jego stan. Dla poszczególnych terenów zaleca się komponować budynki o zbliżonych gabarytach i wysokościach w celu zachowania ładunku przestrzennego.

Zaleca się wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy względem:

- brzegów rzek, zbiorników wodnych poza jednostkami osiedleńczymi - w odległości minimum 100,0m od linii brzegowej,
- cieków wodnych – w odległości minimum 10,0m od górnej krawędzi cieku.

Zaleca się dostosowanie noworealizowanej zabudowy oraz obiektów modernizowanych do lokalnej tradycji budownictwa w zakresie kształtowania brył budynków, układu dachów, wysokości, detalu architektonicznego i lokalnych materiałów budowlanych takich jak cegła, kamień i drewno. W budynkach na terenach wiejskich stosować dachy strome o kącie nachylenia połaci 35-50°. Zaleca się by wysokość takiej zabudowy nie przekraczała 12,0 m dla dachów stromych oraz 9,0 m dla dachów płaskich.

Zaleca się przyjąć następujące wielkości działek:

- zabudowa szeregowa – 400-500 m²
- zabudowa bliźniacza – 600-800 m²
- zabudowa wolnostojąca – 800-1500 m²
- zabudowa zagrodowa – 1000-2500 m²
- zabudowa ekstensywna – 1500-4000 m²
- zabudowa letniskowa i wypoczynkowa – 1000-2000 m²

Zaleca się przyjąć minimalne wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej:

- tereny zabudowy mieszkaniowej - 45,
- tereny zabudowy usługowej – 35 ,
- tereny zabudowy produkcyjnej – 20,
- tereny zieleni – 75,
- tereny użytkowane rolniczo – 60.

Zaleca się przyjąć maksymalne wskaźniki dotyczące powierzchni zabudowy:

- tereny zabudowy mieszkaniowej - 35,
- tereny zabudowy usługowej – 45 ,
- tereny zabudowy produkcyjnej – 75,
- tereny zieleni – 25 ,
- tereny użytkowane rolniczo – 30.

Działania dla rozwoju turystyki, rekreacji i sportu, a także wytyczne do wyznaczania szlaków turystycznych:

- turystyczne wykorzystywanie przestrzeni oraz ochrona przyrody i krajobrazu powinny stanowić strefę poszukiwania równowagi pomiędzy kształtowaniem i ochroną przyrodniczych elementów krajobrazu a rozwojem turystyki na terenie gminy,
- rekomenduje się wytyczenie na etapie opracowywania mpzp tras i szlaków pieszych, rowerowych, konnych, wodnych z uwzględnieniem potrzeb ochrony środowiska i zmniejszenia antropopresji na terenach cennych przyrodniczo,
- wskazanym jest na terenie obszarów przydatnych do rozwoju turystyki, rekreacji i sportu wytyczanie szlaków turystycznych wraz z niezbędną dla ich wykorzystywania infrastrukturą turystyczną,

- zaleca się na newralgicznych obszarach, w ramach określonych funkcji terenu wprowadzenie funkcji dopuszczalnej: możliwość realizacji infrastruktury turystycznej, rekreacyjnej i sportowej jako przestrzeni publicznej,
- wskazanym jest w ramach przeznaczenia terenów wpisywanie funkcji uzupełniającej w postaci dopuszczenia lokalizacji obiektów małej infrastruktury służącej celom turystyki, rekreacji i sportu,
- zaleca się kontynuację szlaków turystycznych funkcjonujących w gminach ościennych.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Na obszarze gminy Międzybórz nie występują uzdrowiska, o których mowa w Ustawie z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Formy ochrony przyrody:

- Rezerwat Przyrody „Gola”
- Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie Kotlina Odolanowska,
- Pomniki przyrody,
- Ochrona gatunkowa roślin zgodnie z rozporządzeniem Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., nr 0 poz. 1409),
- Ochrona gatunkowa zwierząt zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2014 r., nr 0 poz. 1348),
- Ochrona gatunkowa grzybów zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., nr 0 poz. 1408).

Studium dopuszcza utworzenie lub powiększenie obszaru chronionego oraz objęcie ochroną przyrody żywej i nieożywionej.

W celu zapewnienia ochrony krajobrazu kulturowego w studium wyznaczono strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w rozdziale 4.

3.1 Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

- ochrona oraz rewaloryzacja zabytkowych założeń zieleni parków przypałacowych i wiejskich oraz towarzyszących im panoram widokowych w krajobrazie naturalnym,
- ograniczenie eutrofizacji wód powierzchniowych, a w szczególności stawów z zanieczyszczeń obszarowych z terenów rolniczych,
- rozwój gospodarki rybackiej przy określeniu bilansu wodnego w celu wyeliminowania okresowego deficytu wody,
- rewaloryzacja terenów zieleni parkowej i urządzonej,
- powiązanie istniejących miejsc atrakcji przyrodniczych i turystycznych siecią ścieżek pieszych, rowerowych,
- wprowadzenie zakazu zmiany stosunków wodnych mających wpływ na siedliska przyrodnicze oraz gatunki zwierząt,

- ujęcie w planie zmniejszenia rozproszenia istniejących lasów wśród obszarów użytkowanych rolniczo oraz uzupełnienia istniejących kompleksów leśnych,
- zalesienie obszarów nieużytków i terenów poeksploatacyjnych, które nadają się do rekultywacji w kierunku leśnym ,
- wprowadzenie zadrzewień w formie remiz śródpolnych, przy ich tworzeniu należy rozpatrzyć poniższe zestawienie.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

4.1 Ochrona obiektów lub zespołów wpisanych do rejestru zabytków:

Zabytki te objęte są wszelkimi rygorami prawnymi, wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej, wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2014r., poz. 1446 ze zmianami). Odnosnie obiektów zabytkowych obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej. Należy dążyć do pełnej rewaloryzacji zabytków. Rygory te obowiązują niezależnie od położenia budowli czy innego wpisanego do rejestru zabytków obiektu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej. Wszelkie działania podejmowane przy zabytkach wymagają pisemnego pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

4.2 Ochrona obiektów lub zespołów wpisanych do ewidencji zabytków.

Należy uwzględnić ochronę obiektów budowlanych ujętych w wykazie zabytków, dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub inne właściwe dla danego obiektu),
- elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.

Ponadto wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów i obszarów objętych ewidencją zabytków należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

4.3 Ochrona zabytkowych zespołów dworskich, folwarcznych, uzdrowiskowych.

Wyznacza się ochronę zabytkowych zespołów dworsko-folwarcznych, uzdrowiskowych tj. Bukowina Sycowska, Działowice, Granów, Haldrychowice, Klonów, Kraszów, Międzybórz, Ośka Piła. Obowiązują następujące ustalenia:

- należy zachować i rewitalizować historyczny układ przestrzenny założenia oraz jego poszczególne komponenty;
- nowa zabudowa możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejącej już, historycznej zabudowy folwarcznej. Winna być wzorowana na lokalnej, historycznej zabudowie, w zakresie sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów;
- obiekty historyczne tworzące układ należy poddać pracom remontowym i renowacji; przebudowę i adaptację historycznych obiektów folwarcznych dopuszcza się przy zachowaniu ich istotnych zabytkowych cech;
- należy dążyć do uporządkowania zespołu - obiekty wtórne i szpecące winny być docelowo przeznaczone do rozbioru bądź też przebudowy, której efektem będzie poprawa standardu estetycznego;
- dla dopuszczalnych prac ingerujących w poziom gruntu obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wytyczne konserwatorskie dla zespołu pałacowo-parkowego we wsi Ose (wpis do rejestru zabytków Nr A/2751/231). Wytyczne ogólne:

- projekt zagospodarowania zespołu winien być poprzedzony analizą archiwalnych materiałów ikonograficznych, wykonaniem badań architektoniczno-archeologicznych (fundamenty pałacu), szczegółowym rozpoznaniem terenu,
- należy odtworzyć i zachować historyczny układ przestrzenny (w tym komunikacyjny) założenia oraz poszczególne elementy tego układu,
- należy eliminować obiekty i ich elementy, które zniekształcają historyczne założenie, m.in. komórki, garaże, a także usuwać szpecące i dysharmonizujące obiekty, w tym obiekty tymczasowe, błędne nasadzenia zieleni,
- dopuszcza się możliwość odbudowy budynków gospodarczych założenia,
- dopuszcza się możliwość realizacji funkcji mieszkalnych i usługowych w uzgodnieniu z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- należy dążyć do scalenia zespołu w granicach historycznych (min. przyłączenie działki nr 74, części działki 111/8, 111/9).

Pałac:

- należy dążyć do ogólnego odtworzenia obiektu w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne,
- odtworzeniu podlega bryła, gabaryt, układ budynku pałacu, kształt dachu, układ i wielkość otworów okiennych i drzwiowych,

- prace należy poprzedzić wykonaniem badań architektoniczno-archeologicznych na obecność fundamentów i szczegółowym rozpoznaniem terenu, uwzględniając obszar przyległy do palacu celem zagospodarowania terenu w zakresie koniecznym do funkcjonowania obiektu,

Park:

- należy bezwzględnie chronić stary zachowany drzewostan i układ przestrzenny oraz kompozycyjny,
- należy uporządkować teren całego parku usuwając zbędne samosiewy, głównie gatunków krótkotrwałych, krzewy oraz drzewa suche i niezabezpieczone, odtworzyć dawne osie widokowe,
- nie należy wprowadzać przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół oraz wznosić nowych obiektów,
- należy opracować projekt rewaloryzacji parku, zawierający program gospodarki drzewostanem oraz plan nasadzeń i układu komunikacyjnego, ewentualnie projekt małej architektury.

4.4 Ochrona konserwatorska zabytkowych parków.

Wyznacza się ochronę zabytkowych parków, których granice oznaczono na rysunku studium. W odniesieniu do zabytkowych parków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni oraz dążyć do scalenia tego układu w granicach historycznych;
- obszar winien pozostać założeniem zielonym, należy lokalizować tu funkcję rekreacyjną;
- obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
- obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
- zakaz wznoszenia nowych obiektów, za wyjątkiem działań odtworzeniowych;
- zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół;
- zakaz dalszych podziałów nieruchomości;
- zakaz lokowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu;
- zakaz lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów związanych np.: z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; ogrodzenia powinny nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń;
- należy eliminować obiekty, które zniekształcają założenie historyczne, m.in.: komórki, garaże, a także usuwać inne szpecące i dysharmonizujące elementy w krajobrazie, w tym reklamy, błędne nasadzenia zieleni.

4.5 Ochrona historycznych cmentarzy i miejsc pocmentarnych.

Wyznaczono strefą ochrony historycznych cmentarzy i miejsc pocmentarnych dla której obowiązują poniższe wymogi konserwatorskie:

- w przypadku cmentarzy użytkowanych, należy zachować ich dotychczasową funkcję;
- cmentarze nie użytkowane należy zachować jako tereny zielone, dopuszcza się ich ogrodzenie w sposób trwały (mur, ogrodzenie metalowe, żywopłot);
- należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych cmentarzy, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleni; mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych należy zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie stworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w zakresie określonym przez organ konserwatorski;
- w przypadku historycznych cmentarzy użytkowanych, nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;
- w przypadku poszerzania cmentarza historycznego należy odseparować go ogrodzeniem żywopłotem, bądź aleją od nowego cmentarza;

Dla terenów zabytkowych cmentarzy oraz historycznych miejsc pocmentarnych ustalono stanowiska archeologiczne.

Dla wszystkich historycznych obiektów ruchomych, wolnostojących w terenie, tj. kapliczek, pomników, krzyży pokutnych, etc. obowiązują poniższe wymogi konserwatorskie: należy je zachować, konserwować, oznakować i zabezpieczać przed dewastacją w zakresie określonym przez organ konserwatorski.

4.6 Ochrona zespołów kościelnych.

Dla zespołów kościelnych obowiązują następujące uwarunkowania:

- obowiązuje: zakaz nowej zabudowy, wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu,
- rewaloryzacji i konserwacji budynków kościołów, elementów historycznych układów, ogrodzeń, bram, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni,
- wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołów sakralnych i przy ich poszczególnych elementach oraz przy i w budynkach kościołów należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnie dotyczącymi ochrony zabytków,
- obowiązuje zakaz wprowadzania podziałów historycznych założeń sakralnych.

4.7 Ochrona dziedzictwa archeologicznego:

W obrębie stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych - zasób ich ewidencji i rejestru' podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowoodkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych t.j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych. Zadania inwestycyjne związane z szerokopłaszczyznowymi pracami ziemnymi (m.in. drogi, kopalnie, odkrywki, eksploatacja złóż, inwestycje kubaturowe) ustala się obowiązek przeprowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo - sondażowych, w których zostanie określony zakres niezbędnych prac archeologicznych.

4.8 Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej:

Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Wyznacza się strefę "A" ochrony konserwatorskiej, którą obejmuje się zespoły zabudowy historycznej i obiekty wpisane do rejestru zabytków: budynek dworu w Bukowinie Sycowskiej, układ urbanistyczny wraz z nawarstwieniami archeologicznymi miasta Międzybórz, zespoły kościelne: kościół św. Józefa Rzemieślnika w Międzyborzu, plebania z domem parafialnym i ogrodzeniem w Międzyborzu, kościół św. Krzyża w Międzyborzu, mur obronny z basteją w Międzyborzu, kościół św. Trójcy w Działawicach, oraz dwór (obecnie szkoła) i spichlerz w Międzyborzu, park pałacowy w Ose. Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar uznany za szczególnie ważny pod względem przekazu historycznego i kulturowego. Obszar objęty ww. strefą, gdzie elementy dawnej struktury przestrzennej przetrwały również w jego warstwie podziemnej, traktowany jest jak stanowisko archeologiczne. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak dla stanowisk archeologicznych. W strefie tej zakłada się pierwszeństwo wymogów konserwatorskich nad wszelką działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową.

Wtyczne konserwatorskie dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej:

- należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
- należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
- należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
- nowo powstająca zabudowa winna rygorystycznie powtarzać przebieg pierwotnej linii zabudowy oraz winna być kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy,
- nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,

- należy stosować materiały występujące w lokalnym budownictwie historycznym,
- kolorystyka obiektów winna respektować oryginalne rozwiązania kolorystyczne (np. ustalone badaniami stratygraficznymi) ponadto uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej (np. biel, rozbielone beże, piaski),
- należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
- należy likwidować obiekty tymczasowe w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
- umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych, archeologicznych, architektonicznych, urbanistycznych, stratygraficznych, dendrologicznych, dendrochronologicznych itp. w przypadku postawienia takich wymogów przez odpowiednie służby ochrony zabytków,
- wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, stosowania betonowych i prefabrykowanych przęseł ogrodzeń oraz lokalizacji obiektów przewyższających skalą zabudowę historyczną;
- wszelkie zamierzenia i działania (w tym wszelkie zmiany form własności, funkcji, przebudowy, rozbudowy i remontów, zagospodarowania terenu) na obszarze strefy „A” należy konsultować i uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- dla robót inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Strefa „B” ochrony konserwatorskiej. Granice historycznych układów ruralistycznych

Wyznacza się strefę "B" ochrony konserwatorskiej dla miejscowości: Bąków, Bukowina Sycowska, Działawice, Haldrychowice, Kamień, Klonów, Kraszów, Królewska Wola, Ligota Rybińska, Międzybórz, Niwki Kraszowskie, Niwki Książęce, Ose, Ośka Pila. Granice strefy są tożsame z granicami historycznych układów ruralistycznych, ujętych w wykazie zabytków.

Wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. zmieniającej ustawę o ochronie zabytków

i opiece nad zabytkami, obejmującą tereny o stwierdzonej lub domniemanej zawartości reliktyw archeologicznych (Dz.U. Nr 75, poz.474)

Wytyczne konserwatorskie dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej:

- należy zachować i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu w tym: historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń;
- należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie historycznych ich form zainwestowania terenu;
- przebudowa lub modyfikacja obiektów zabytkowych możliwa jest wyłącznie przy zachowaniu istotnych, historycznych wartości;
- nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej; winna być ona ponadto wzorowana na zabudowie historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej i użytych materiałów; obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy: budynki do 2 kondygnacji, z 2 kondygnacją górną w poddaszu; bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy - np. ganek bądź garaż); dach stromy, dwu lub wielospadowy (naczółkowy), o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia winien zawierać się w przedziale: 35-45° ; budynki murowane, elewacje tynkowane (wyklucza się tu jaskrawą kolorystykę); pokrycie dachu – dachówka w kolorze ceglonym, brązowym, grafitowym, czarnym; wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej, gospodarczej bądź usługowej, powstałej przed 1945 r.;
- wyklucza się możliwość stosowania betonowych przęseł ogrodzeń,
- na obszarze ujętym w strefie dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przy planowanym zagospodarowaniu terenów położonych poza obszarami objętymi w/w ochroną konserwatorską należy uwzględnić konieczność właściwej ekspozycji szczególnie istotnych obiektów i obszarów ujętych w ewidencji zabytków. Nowa zabudowa, powstająca w sąsiedztwie historycznego układu przestrzennego określonej wsi, winna być utrzymana w charakterze okolicznej zabudowy zabytkowej, pod względem skali, bryły i charakterystycznych elementów architektonicznych.

Strefa „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych.

Wyznaczona dla stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków oraz zespołów kościelnych wprowadza się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu - dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych,

konserwację zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem. Dla dopuszczalnych prac ingerujących w poziom gruntu obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wyznaczona dla zespołów kościelnych. Na tym terenie określa się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z rewaloryzacją zabytkowego terenu. Dla dopuszczalnych prac ingerujących w poziom gruntu obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.9 Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Za zgodne ze studium uznaje się wprowadzenie dodatkowych uwarunkowań konserwatorskich oraz korektę zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne określonych w studium.

Za zgodne ze studium uznaje się możliwości korekty przebiegu stref konserwatorskich, rozmieszczenia stanowisk oraz wprowadzenie nowych form ochrony środowiska kulturowego.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Studium określa układ dróg o znaczeniu ponadlokalnym i krajowym, które wraz z pozostałymi (nie wskazanymi) drogami gminnymi i wewnętrznymi zapewnią sprawną obsługę obecnych terenów zainwestowanych i rozległych nowych terenów pod nowe inwestycje wyznaczone w Studium. Przewiduje się modernizację dróg w celu uzyskania właściwych parametrów.

Planuje się budowę wschodniej obwodnicy Międzyborza co pozwoli wyeliminować uciążliwy ruch tranzytowy oraz zaktywizować tereny pod inwestycje w północno-wschodniej części miasta. W studium wyznaczono dwie alternatywne koncepcje przebiegu obwodnicy jako postulowane poprzez zabezpieczenie rezerw terenowych z zachowaniem dotychczasowych funkcji (z zakazem zabudowy) bez określania kategorii drogi.

W zakresie komunikacji kolejowej przewiduje się utrzymanie i modernizację linii kolejowej z bprzystosowaniem do ruchu szybkich pociągów.

Drogi transportu rolnego stanowią istotny element rolniczej przestrzeni produkcyjnej mający wpływ na warunki gospodarowania na gruntach rolnych. Odpowiednie zagęszczenie dróg oraz ich dobry stan techniczny decydują o efektywności gospodarowania poprzez zmniejszenie kosztów transportu w gospodarstwie. Ułatwiają również ruch turystyczny. Określono podstawową sieć dróg transportu rolnego w gminie. Na sieć tę składają się przede wszystkim drogi utwardzone stanowiące połączenia między miejscowościami oraz drogi nieutwardzone stanowiące ważniejsze drogi dojazdowe do pól.

5.1 Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Droga krajowa nr 25 dla której ustalono klasę techniczną drogi „G”, docelowo ma uzyskać klasę techniczną GP. Zapewnia się możliwość jej przebudowy lub rozbudowy. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi powinny być sytuowane poza strefą uciążliwości akustycznych. Dopuszcza się ich lokalizację w zasięgu strefy uciążliwości tylko pod warunkiem zastosowania rozwiązań zapewniających spełnienie obowiązujących standardów środowiska w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Podłączenie do drogi krajowej poprzez skrzyżowania z drogami publicznymi z docelowym wyeliminowaniem dodatkowych zjazdów bezpośrednich.

Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się:

- dokonywanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego niewielkich odstępstw od przebiegów określonych w Studium dróg i ulic,
- wprowadzanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na wszystkich terenach, niewyznaczonych w Studium dróg i ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, a także ogólnodostępnych parkingów,
- zmianę wskazanych w Studium kształtów i powierzchni terenu zajmowanych przez skrzyżowania dróg i ulic,
- po wybudowaniu obwodnicy przyjmowanie innej klasy ulic i dróg lub ich wybranych odcinków.

6. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

6.1 Zaopatrzenie w wodę.

Zakłada się modernizację i rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia gminy w wodę; zaleca się docelowe wyposażenie układów osadniczych – istniejących i planowanych – oraz przyszłych terenów aktywności gospodarczej w systemy wodociągowe. Ponad 83 % zabudowy w gminie posiada dostęp do sieci wodociągowej.

6.2 Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków

Obowiązek budowy systemów kanalizacyjnych i oczyszczalni ścieków we wszystkich aglomeracjach o równoważnej liczbie mieszkańców (RLM) większej od 2000. Dotyczy to miasta Międzybórz.

Uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenie Gminy Międzybórz ma na celu:

- osiągnięcie standardów jakości ścieków odprowadzanych do środowiska wodnego z oczyszczalni ścieków,
- zapewnienie 75% redukcji całkowitego ładunku azotu i fosforu w ściekach komunalnych pochodzących z całego terytorium gminy w celu ochrony wód powierzchniowych, w tym wód morskich, przed eutrofizacją,
- wyposażenie aglomeracji w systemy kanalizacji zbiorczej zapewniające obsługę mieszkańców w dostosowaniu do występujących potrzeb i uwarunkowań ekonomicznych, a w miejscach, gdzie budowa systemów kanalizacyjnych nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, zastosowanie systemów indywidualnych,

- odpowiednie, zgodne z ustawą o odpadach i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy, zagospodarowanie w środowisku osadów powstających w oczyszczalniach ścieków;
- uzyskanie właściwej ochrony wód podziemnych będących źródłem zaopatrzenia ludności w wodę, poprzez ograniczenie ilości zanieczyszczeń odprowadzanych w chwili obecnej do gruntu bez oczyszczenia; ochrona zlokalizowanych w tym rejonie zbiorników wód podziemnych o znacznych zasobach, będących źródłem poboru wody dla obecnego i przyszłego pokolenia mieszkańców
- uzyskanie właściwej ochrony środowiska naturalnego na obszarze niezwykle cennym pod względem przyrodniczym, w tym na terenach objętych różnymi formami ochrony prawnej.
- ochronę zasobów przyrodniczych oraz poprawę stanu środowiska,
- przywrócenie wysokiej jakości wód powierzchniowych i podziemnych i ich ochronę,

6.3 Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zakłada się rozbudowę sieci elektroenergetycznych wraz z budową stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi, w celu poprawy warunków zasilania istniejącej zabudowy wsi, jak również terenów rozwojowych wsi, ze względu na rozwój mieszkalnictwa oraz funkcji rekreacyjno - wypoczynkowych i funkcji gospodarczych (planowanych terenów aktywności gospodarczych),

6.4 Gospodarka odpadami

Celem jest wdrożenie kompleksowego segregowania odpadów nie tylko szkła, plastiku i papieru, ale też innych odpadów, takich jak np. zużyte baterie, sprzęt elektroniczny i medyczny.

Głównymi elementami systemu gospodarowania odpadami w gminie, powinny być:

- selektywne zbieranie i ekspedycja wybranych frakcji odpadów,
- współpraca z regionalnym centrum sortowania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów (zwane dalej CSOiUO),
- kompostowanie przydomowe

6.5 Zaopatrzenie w gaz

Układ zaopatrzenia w gaz jest wystarczający z punktu widzenia stworzenia podstaw dla funkcjonowania gminnego systemu gazowniczego, co umożliwia jego rozbudowę we wszystkich postulowanych kierunkach; kierunki rozwoju sieci pozostawia się operatorom, którzy po oszacowaniu zapotrzebowania odbiorców ustalą parametry sieci gazowej oraz jej rodzaj.

6.6 Melioracje

W celu poprawy stosunków wodnych niezbędna będzie odbudowa oraz prawidłowa eksploatacja systemów melioracji na terenie gminy. Integralną częścią działań związanych z ochroną przeciwpowodziową jest utrzymanie w dobrym stanie technicznym urządzeń melioracji szczegółowej. Istotna jest także racjonalizacja gospodarowania spływami opadowymi w celu szybkiego ich odprowadzania do wód otwartych i zwiększenia naturalnej retencji wodnej na obszarze zasilania

6.7 Wskazania

- w miarę rozwoju sieci kanalizacyjnych stopniowa eliminacja nieszczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości;
- konserwacja wałów i urządzeń przeciwpowodziowych;
- odbudowa, rozbudowa oraz prawidłowa eksploatacja systemów melioracji.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponad lokalnym.

Do zadań służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zalicza się:

- budowę i utrzymanie obiektów oraz urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę,
- budowę i utrzymanie obiektów oraz urządzeń służących gospodarce ściekami i odpadami,
- inwestycje w zakresie dróg gminnych,
- budowę i utrzymanie systemu ścieżek rowerowych, szlaków turystycznych,
- budowę i utrzymywanie obiektów administracji, oświaty i kultury,
- budowę i utrzymywanie obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych,
- utrzymanie cmentarzy oraz zabytków,
- uporządkowanie i rekultywację zabytkowych parków,
- rekultywację wyrobisk po eksploatacji kruszyw i surowców mineralnych,
- ochronę terenów cennych przyrodniczo.

Za zgodne ze Studium uznaje się również inne inwestycje celu publicznego nie naruszające ustaleń Studium, a wynikające z konieczności rozwoju gminy oraz opracowań gminnych i obowiązujących przepisów.

Do zadań służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należy:

- modernizacja dróg powiatowych,
- realizacja systemu ścieżek rowerowych w obrębie poszczególnych miejscowości i łączących się z gminami ościennymi,
- zadanie pn. „Budowa w Polsce sieci linii dużych prędkości obejmującej zmodernizowaną Centralną Magistralę Kolejową oraz całkowicie nową linię Wrocław/Poznań-Łódź-Warszawa. Uzupełnieniem tej sieci będzie sieć linii konwencjonalnych zmodernizowanych do prędkości 160-200 km/h, ujęte w zestawieniu inwestycji zawartych w Master Planie dla Transportu Kolejowego w Polsce do 2030 r.,
- zadanie pn. „Przygotowanie budowy linii dużych prędkości”, ujęte w zestawieniu inwestycji zawartych w Wieloletnim Programie Inwestycji Kolejowych na lata 2010-2013.

Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego wskazano na rysunku studium.

Za zgodne ze studium uznaje się również inne inwestycje celu publicznego wynikające z opracowań gminnych, powiatowych i krajowych oraz obowiązujących przepisów.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

Na obszarze gminy wskazuje się obszary, dla których obowiązkowe jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- dla terenów górniczych, jeżeli przewidywane szkodliwe wpływy na środowisko będą nieznaczne, rada miejska może podjąć uchwałę o odstąpieniu od sporządzenia planu.

W Studium nie określono:

- obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- obszarów przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu.

9. Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Obszar gminy Międzybórz objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Wskazane jest aby realizacja inwestycji na podstawie ustaleń planów następowała równocześnie lub po wykonaniu układu komunikacyjnego i zabezpieczeniu wszystkich wymaganych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a szczególnie sieci kanalizacyjnej. Uruchamianie zabudowy bez wykonania infrastruktury technicznej i dróg obniży standard zabudowy oraz walory estetyczne i krajobrazowe gminy, tym samym pogarszając warunki życia mieszkańców.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Na obszarach gruntów ornych (pól uprawnych) należy wprowadzać zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.

W strukturze użytkowania gruntów rolnych należy utrzymać dotychczasowy udział trwałych użytków zielonych, zwłaszcza łąk na wilgotnych siedliskach.

Wzdłuż cieków powierzchniowych przepływających przez pola orne, zaleca się zachowanie (po obu stronach koryta) pasa szerokości co najmniej 7 m dla umożliwienia stworzenia biofiltra (np. w formie zadrzewień, zakrzewień lub nie nawożonych łąk), ograniczającego napływ biogenów do wód z uprawianych pól.

Zakładanie stawów hodowlanych dopuszczalne jest tylko w przypadku, jeśli nie naruszają one istotnie bilansu wodnego (deficytu) w zlewni oraz nie spowodują zanieczyszczenia w innych akwenach.

Należy przeciwdziałać fragmentacji przestrzeni rolniczej, także w wyniku przeprowadzania liniowych elementów zainwestowania technicznego (zwłaszcza dróg). Zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne i nieleśne należy ograniczyć do terenów wyznaczonych w Studium pod nowe zainwestowanie.

Przy zalesianiu gruntów rolnych zaleca się dążyć do wyrównania granicy rolno - leśnej i łączenia izolowanych enklaw leśnych w zwarte, większe kompleksy.

Zmianę gruntów leśnych na cele nieleśne należy ograniczyć tylko do niezbędnego przeprowadzania dróg lub poszerzania istniejących pasów drogowych oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmianę przeznaczenia dla zagospodarowania oraz lokalizacji zabudowy, w tym o funkcji turystycznej lub powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych, na terenach przewidzianych na te cele w Studium.

Poprawa warunków wodnych w zakresie: cieków melioracji podstawowych, melioracji wodnych szczegółowych, potrzeb kompleksowej regulacji stosunków wodnych

Zaleca się przywrócenie produktywności rolniczej części gruntów odlogowanych.

11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,

Na obszarze gminy nie stwierdzono dotychczas występowania czynnych osuwisk i zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych w związku z ich obecnością.

Na terenie gminy nie istnieje zagrożenie powodziowe spowodowane niekorzystnymi zjawiskami hydrometeorologicznymi (intensywne opady, roztopowy i zatory).

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na obszarze gminy Międzybórz brak jest obiektów i obszarów wymagających wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na obszarze gminy Międzybórz nie występują pomniki zagłady, które wymagałyby ustanowienia obszarów i ich stref ochronnych.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Obszary zdegradowane

Rewitalizacja miasta Międzybórz - rewitalizacja budynków, przestrzeni publicznych, adaptacja budynków, rewitalizacja parku miejskiego czy poprawa bezpieczeństwa ciągu pieszego. Wyznaczony został obszar wsparcia dla inwestycji z zakresu mieszkalnictwa.

Uporządkowanie infrastruktury przestrzeni publicznej. Przywrócenie świetności centrum miasta i odnowa zdegradowanych obszarów przy obiektach atrakcyjnych turystycznie.

Zagospodarowanie otoczenia Kościoła w Międzybórz wraz z remontem parkingów, budową deptaka, placem zabaw i modernizacją budynku z informacją turystyczną.

Centrum miasta Międzybórza to obszar wartościowy pod względem kulturowym i społecznym, na których istnieją dysharmonizujące elementy wymagają przeprowadzenia stosownych działań zmierzających do przekształcenia terenów, niejednokrotnie wymagających nadania im nowej funkcji użytkowej korespondującej z charakterem miejsca. Wyznaczenie tych terenów i ich zagospodarowanie powinno nastąpić przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Rekultywacji wymagają wyrobiska po powierzchniowej eksploatacji kruszyw oraz zagospodarowanie ich w kierunku rekreacyjnym lub leśnym.

Stalej rewaloryzacji wymagają tereny zieleni, starodrzewia, cenne aleje i szpalery drzew. Działania te powinny polegać na uzupełnianiu drzewostanu odpowiednimi gatunkami, porządkowaniu istniejących układów zieleni, renowacji starych oraz instalowaniu nowych elementów małej architektury.

Zaleca się poddanie rehabilitacji lub odpowiedniemu przekształceniu istniejącą zabudowę pozostającą w złym stanie technicznym głównie po byłych gospodarstwach rolnych. Działania w zakresie przekształceń i rehabilitacji na tych obszarach powinny polegać na: wyeliminowaniu funkcji uciążliwych i degradujących oraz obiektów dysharmonijnych, adaptacji istniejących, nieużytkowanych obiektów zgodnie z funkcją oznaczoną w studium, poprawie stanu technicznego obiektów poprzez ich remonty i modernizacje oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Szczegółowe zasady tych działań powinny być określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

14.1 Rekultywacja terenów zdegradowanych i zdewastowanych.

W celu ochrony walorów przyrodniczych oraz estetycznego krajobrazu wsi proponuje się w niniejszym opracowaniu zagospodarowanie terenów zdegradowanych i zdewastowanych. Ze względu na specyficzny charakter gminy (szereg form ochrony przyrody, którymi teren gminy jest objęty) zabiegi takie muszą być przeprowadzone w sposób przemyślany, z wykorzystaniem naturalnych warunków przyrodniczych. Na obszarze gminy znajduje się ok. 300 ha nieużytków. Większa ich część to przede wszystkim duże obszary terenów podmokłych przy kompleksach stawów oraz w lasach i jako takie powinny zostać utrzymane. Część nieużytków położona jest jednak na użytkach rolnych. Są to nieczynne, nielegalne wyrobiska piasku oraz zarośnięte i podmokłe zagłębienia terenu. Wyrobiska po zakończonej

eksploatacji powinny zostać poddane zabiegom rekultywacji. Działania te polegają m.in. na odbudowie właściwości fizycznych i chemicznych gleb, rzeźby terenu czy warunków wodnych i mają na celu przywrócenie pierwotnych wartości użytkowych i przyrodniczych tych terenów. Przewiduje się dla nich różne formy zagospodarowania:

- przywrócenie rolniczego użytkowania,
- zalesienie – zgodnie z Projektem granicy rolno-leśnej,
- zadrzewienie (remizy śródpolne),
- tworzenie małych zbiorników wodnych
- pozostawienie w naturalnym użytkowaniu – ze względu na wytworzony tam ekosystem.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze gminy Międzybórz występują tereny zamknięte w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne bez konieczności ustalania stref ochronnych: tereny kolejowe ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, realizacja zabudowy w obrębie linii kolejowej odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, Granice terenów zamkniętych określono na rysunku studium.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

W Studium nie wyznacza się lokalnych obszarów funkcjonalnych.

17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań.

Celem opracowania było sporządzenie dokumentu zawierającego uaktualnione dane na temat uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy Międzybórz. W studium uwzględniono wszystkie elementy zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy. Zwrócono uwagę na szczególnie ważne dla omawianego obszaru zagadnienia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Podporządkowano działania dla rozwoju funkcjonalnego i przestrzennego obszaru wymogom ochrony środowiska przyrodniczego. Dokonano rewaloryzacji zabytkowych zespołów ruralistycznych, modernizację i rozwój układu komunikacyjnego oraz zapewniono ochronę przeciwpowodziową terenu.

Słowniczek pojęć:

rysunek studium – należy przez to rozumieć załącznik przedstawiający kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Międzybórz;

powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni zajętej przez teren biologicznie czynny w ogólnej powierzchni działki budowlanej. Pojęcie terenu biologicznie czynnego należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi;

powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznych części budynku, takich jak: podziemne części budynku, pochylnie, rampy i schody zewnętrzne, zjazdy, podjazdy, tarasy naziemne, powierzchnie zadaszone, markizy,

przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi i obsługi wraz z częścią administracyjną, socjalną.

Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Synteza ustaleń studium wraz z uzasadnieniem przyjętych ustaleń.

W rozwiązaniach funkcjonalno - przestrzennych stworzono możliwości dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego w wiejskich jednostkach osadniczych gminy, gdzie dalszy rozwój osadnictwa polegać powinien na dopełnianiu i intensyfikacji istniejących terenów zabudowy lub na dodawaniu nowych terenów bezpośrednio przyległych do granic zabudowanych układów osadniczych.

Ciągła poprawa jakości życia społeczności lokalnej stała się dążeniem nadrzędnym przy wyznaczaniu zasad rozwoju gospodarczego gminy

Wytyczne gospodarowania przestrzenią gminy powinny:

- tworzyć warunki dla wzrostu efektywności,
- sprzyjać zaspokajaniu potrzeb społecznych,
- umożliwiać ochronę wartości przyrodniczych i kulturowych.

Przestrzeń obejmująca głównie tereny dolin rzecznych została wykluczona z zabudowy i zachowana w formie łąk z zespołami zadrzewień i zakrzewień. Wskazane jest utrzymanie wszelkich naturalnych lub zbliżonych do naturalnych ekosystemów terenów podmokłych.

Celem dalszych opracowań planistycznych winno być:

- odejście od praktyki nadmiernego wydłużania ciągów zabudowy wzdłuż głównych tras komunikacyjnych,
- utrzymywanie terenów biologicznie czynnych przez formowanie korytarzy zieleni oraz narzucanie odpowiednich standardów wykorzystania terenu pod inwestycje,
- dostosowanie chłonności zagospodarowania rekreacyjnego do pojemności środowiska przyrodniczego,
- zachowanie odległości zabudowy od akwenów pozwalającej na utrzymanie równowagi ekologicznej oraz przynajmniej częściowej dostępności brzegów zbiorników wodnych dla osób korzystających z rekreacji i zwierząt,
- stosowanie środków zmniejszających hałas do poziomu dopuszczalnego dla terenów objętych ochroną akustyczną, dotyczy to w szczególności terenów zabudowy mieszkaniowej istniejącej i planowanej, terenów zieleni urządzonej, terenów sportu i rekreacji,

Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko należy lokalizować poza osiedlami mieszkalnymi, poza ustalonymi strefami ochrony sanitarnej ujęć wód, itd. Oddziaływanie związane z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem lokalizacji inwestycji, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Zgodnie z dokonaną oceną uwarunkowań rozwojowych gminy stwierdzona została konieczność aktualności uwarunkowań przestrzennych, w szczególności wynikających możliwości rozwoju przestrzennego i wyboru kierunków tego rozwoju, w tym wynikającej z planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Za główne działania należy uznać:

- Aktywizację terenów przy drodze krajowej Nr 25 dla rozwoju działalności gospodarczych,
- Realizację tras rowerowych i połączenie z gminami sąsiednimi
- Rozwiązanie sprawy gospodarki odpadami zwierzęcymi i segregacją odpadów.
- Ochrona zespołów zabytkowych i układów urbanistycznych.
- Ochrona korytarzy ekologicznych.
- Uwzględnienie istniejącej zlewni wód szczególnie chronionych.
- Uwzględnienie głównego zbiornika wód podziemnych.
- Eksploatacja złóż surowców naturalnych (iły, kruszywo, gytia wapienna) oraz rozwój działalności produkcyjnych w oparciu o surowce.
- Sukcesywna realizacja sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
- Modernizacja i budowa dróg.