

**Uchwała Nr XI/61/03
Rady Miejskiej w Międzyborzu
z dnia 31 października 2003r.**

**w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Klonów.**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ((Dz. U. nr 80 z 2003 r., poz. 717) , art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do Uchwały Rady Miejskiej w Międzyborzu Nr XXXVIII/199/02 z dnia 23 maja 2002 roku,

uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Klonów.

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

§1.

Podstawowe informacje o wsi Klonów.

1. Klonów zajmuje obszar 812 ha, z czego obecnie:
 - 410 ha to lasy i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione.
 - 343 ha to użytki rolne, w tym 158 ha łąki i pastwiska trwałe,
 - tereny osiedlowe zabudowane zajmują obecnie 11 ha.
2. Ludność wynosi około 260 osób.

§2.

Przedmiot ustaleń planu obejmuje:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.
3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.
4. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów.
5. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§3.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Stworzenie warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej, zapewniających możliwość rozwoju przez zapis ustaleń funkcjonalnych oraz regulacyjnych.
2. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzybórz” zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Międzybórz.

§4.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa na wstępie uchwały, na który składają się:
 - 1) tekst niniejszej uchwały,
 - 2) załącznik graficzny w formie rysunku planu.
2. Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
3. Przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
4. Obszarze - należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania.
5. Terenie - należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną odpowiednimi symbolami.
6. Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie.
7. Przeznaczeniu dopuszczalnym– należy przez to rozumieć dozwolone rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe danego terenu.
9. Wysokości budynków – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu otaczającego terenu (średnia dla narożników) do okapu.
10. Kondygnacji naziemnej – należy przez to rozumieć kondygnację, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle, co najmniej z jednej strony budynku znajduje się powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także kondygnacje nad nią usytuowane.

§5.

1. Integralną część planu stanowi rysunek planu w skali 1:5000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
1. Rysunek jest wykonany na mapie ewidencyjnej w skali 1:5000, na której naniesiono warstwice na podstawie mapy topograficznej w skali 1:10000.

§6.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu
 - 1) symbole przeznaczenia terenów,
 - 2) symbole klasyfikacji dróg,
 - 3) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) linie rozgraniczające, które mogą ulec nieznacznemu przesunięciu,

- 5) obiekty objęte ochroną konserwatorską,
- 6) strefa „OW” obserwacji archeologicznej,
-  7) stanowiska archeologiczne,
- 8) zalesienia.

2. Ponadto na rysunku planu występują oznaczenia, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica województwa,
- 2) granica gminy,
- 3) granica obrębu,
- 4) orientacyjny przebieg linii energetycznych 15 kV wraz ze stacjami transformatorowymi.

§7.

- 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
- 2. Wyróżnia się następujące rodzaje linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
 - 1) obowiązujące linie rozgraniczające,
 - 2) linie rozgraniczające, które mogą ulec nieznaczному przesunięciu w toku postępowania lokalizacyjnego i w projektach podziału terenu, w oparciu o projekt zagospodarowania terenu oraz uzyskane uzgodnienia lub decyzje wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi.

ROZDZIAŁ II USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM.

§8.

Przeznaczenie terenów :

- 1. Planowane przeznaczenie terenu wsi stanowią przede wszystkim lasy - ich powierzchnia ulegnie znacznemu zwiększeniu. Znacznie się zmniejszy powierzchnia użytków rolnych, powiększą się tereny zabudowy.
- 2. Ustala się następujące planowane przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:

RL – Lasy. Teren lasów istniejących i projektowanych oraz dróg dojazdowych

R – Rola. Teren upraw , w skład których wchodzi tereny określone w ewidencji jako użytki rolne, pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpożarowych i przeciwpowodziowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa, torfowisk i oczek wodnych, i dróg dojazdowych. Dopuszcza się zadrzewienie i zalesienie. Obowiązuje zakaz zabudowy.

ZT - Zieleń trwała. Teren upraw , w skład których wchodzi tereny określone w ewidencji jako użytki rolne, pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpożarowych i przeciwpowodziowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa, torfowisk i oczek wodnych, i dróg dojazdowych. Dopuszcza się zadrzewienie i zalesienie. Tereny te wyodrębnione są ze względu na występowanie na ich obszarze wód otwartych , z którymi użytki rolne tworzą ekosystem. Obowiązuje zakaz zabudowy.

Dz G2 – Działalność gospodarcza lokalna. Są to różnorodne usługi, rzemiosło i produkcja. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową właściciela.

M – Zabudowa wiejska. Obejmuje istniejącą zabudowę jednorodzinną, zagrodową i wielorodzinną oraz nową zabudowę jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą i zagrodową o charakterze uzupełniającym i plombowym, wraz z ogrodami i towarzyszącym zagospodarowaniem. Zabudowę wielorodzinną dopuszcza się jedynie jako odtwarzanie i kontynuację istniejącej zabudowy wielorodzinnej.

Na terenach tych dopuszcza się usługi, zarówno jako usługi wbudowane w budynki mieszkalne jak i wolnostojące na wydzielonych działkach.

MJ - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną. Tereny przeznaczone na nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą.

Dopuszcza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej, z zastrzeżeniem jak w § 18 ust.9. Nie dopuszcza się zabudowy zagrodowej.

Dopuszcza się jedynie usługi wbudowane, w formie gabinetów i pracowni właścicieli, z zastrzeżeniem jak w § 19 ust.7.

UP - Usługi publiczne.

U - Usługi komercyjne. Tereny usług takich jak : biura, obsługa firm, turystyka, gabinety, pracownie, a także takich jak : handel detaliczny, gastronomia, rekreacja, tzw, rzemiosło nieuciążliwe- usługi dla ludności takie jak: szewc, fryzjer, naprawa RTV. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową właściciela.

Tereny komunikacji:

KK - tereny kolei..

KL, KD - tereny dróg i ulic.

Kpj – ciągi pieszo- jezdne.

3. Na wymienionych wyżej terenach dopuszcza się lokalizowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi i zgodnie z ustaleniami § 9 niniejszej uchwały.

4. Ustalenia dodatkowe dotyczące przeznaczenia niektórych terenów są umieszczone w rozdziale IV niniejszej uchwały.

§ 9.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, z poniższymi zastrzeżeniami:

- 1) nie dopuszcza się prowadzenia linii energetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia,
- 2) nie dopuszcza się prowadzenia magistrali wodociągowych o średnicy większej niż 1620 mm wzdłuż linii kolejowej, gdyż awaria rurociągu grozi rozmyciem podtorza i wykolejeniem składu,
- 3) na terenach stacji kolejowych oraz pod rozjazdami obowiązuje całkowity zakaz krzyżowania sieci gazowej z torami kolejowymi,

- 4) na obszarach kolejowych (użytek Tk,) istnieje całkowity zakaz lokalizacji inwestycji (w tym infrastruktury technicznej podziemnej, za wyjątkiem skrzyżowań) nie związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego,
 - 5) ewentualne konstrukcje wieżowe oraz inne urządzenia i obiekty techniczne o charakterze wieżowym należy lokalizować w odległości przekraczającej ich wysokość, liczoną od linii rozgraniczającej tereny kolejowe,
 - 6) planowane urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji nie mogą powodować zakłóceń łącznościowych na linii kolejowej,
 - 7) stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej mogą być lokalizowane w odległości co najmniej 50 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami M i MJ.
2. Korytarze sieci infrastruktury powinny być lokalizowane przede wszystkim na terenach publicznych.
3. Zaopatrzenie w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo – gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie z komunalnej sieci wodociągowej. Planuje się uzupełnianie rozbudowę istniejącej sieci.
4. Gromadzenie i usuwanie ścieków:
- 1) docelowo przewiduje się skanalizowanie całej wsi i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni komunalnej w Międzyborzu,
 - 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków odbywa się obecnie przez lokalne systemy oczyszczania i zbiorniki bezodpływowe. Dopuszcza się ich stosowanie do czasu skanalizowania wsi,
 - 3) odprowadzanie i utylizacja zanieczyszczeń olejowych będzie odbywać się przy zastosowaniu wydzielonych, szczelnych zbiorników, z zastosowaniem separatorów i łapaczy olejów,
 - 4) oczyszczalnie lokalne nie mogą wprowadzać oczyszczonych ścieków do gruntu za pomocą drenaży rozsączających z pominięciem biologicznie czynnej warstwy gleby z uwagi na zachowanie odpowiedniej jakości wód gruntowych. Odpływy z tych oczyszczalni powinny być poddawane kontroli i w przypadkach zbyt małej skuteczności powinny być doczyszczane w oczyszczalni komunalnej lub włączane do unieszkodliwiania wraz z innymi odpadami powstającymi na terenie zagrody i wykorzystywane do utylizacji w środowisku glebowym na terenie użytków rolnych.
5. Gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych będzie odbywać się zgodnie z odpowiednią uchwałą Rady Miejskiej w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
6. Powstające inne odpady związane z działalnością gospodarczą gromadzone muszą być w odpowiedni sposób na posesji właściciela terenu i kierowane do odbioru przez specjalistyczne firmy wg zawartych umów cywilno-prawnych.
7. Zasady zaopatrzenia w ciepło, gaz i energię elektryczną:
- 1) przesyłanie i dystrybucja paliw gazowych i energii elektrycznej będzie się odbywać w oparciu o plany rozwoju sporządzone przez przedsiębiorstwa energetyczne zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz przewodowy do celów bytowych, gospodarczych oraz grzewczych,
 - 3) przewiduje się zaopatrzenie w energię elektryczną do celów oświetleniowych, produkcyjnych i gospodarczych oraz grzewczych.
8. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło będzie odbywać się z lokalnych źródeł ciepła przy zastosowaniu wyłącznie systemów przyjaznych dla środowiska takich jak np.: gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego.
9. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) pozostawia się bez zmian usytuowanie istniejących linii energetycznych 15/04 kV wraz ze stacjami elektroenergetycznymi, dopuszcza się ich adaptację, modernizację i rozbudowę,
 - 2) dopuszcza się lokalizację nowych linii niskiego i średniego napięcia zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami szczególnymi i odrębnymi. Nie dotyczy to linii wysokiego napięcia, dla których wymagane jest odrębne postępowanie.
 - 3) nowe stacje dla potrzeb działalności gospodarczej będą w zależności od potrzeb lokalizowane na terenach własnych inwestorów, lokalizacja stacji winna zapewniać swobodny dostęp dla obsługi i środków transportu,
 - 4) w wypadku występowania kolizji z liniami elektroenergetycznymi inwestor powinien wystąpić do Zakładu Energetycznego celem uzyskania warunków likwidacji kolizji. Ewentualne koszty przebudowy obciążają przyszłego inwestora.

§10.

Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu,

1. Ustala się gabaryty i charakter zabudowy:

- 1) nowa zabudowa uzupełniająca zabudowę istniejącą, charakterem i gabarytami będzie nawiązywać do otoczenia,
- 2) zezwala się na remont, modernizację i rozbudowę istniejącej zabudowy,
- 3) ustala się maksymalne wysokości nowych budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe pod dachem spadzistym,
- 4) ustala się maksymalne wysokości budynków magazynowych, gospodarczych, warsztatowych, produkcyjnych na 1 kondygnację. Ich wysokość nie może przekraczać 5 m na terenach mieszkaniowych i 7 m na terenach działalności gospodarczej.

2. Ustala się zasady kształtowania linii zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne minimalne odległości sytuowania zabudowy:
 - a) od granicy wód – 10 m,
 - b) od granicy lasu – 10 m,
- 2) linie zabudowy należy kształtować w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie,
- 3) linie zabudowy dla niektórych terenów określa się w ustaleniach dodatkowych w rozdziale IV.

3. Ustala się następujące wskaźniki minimalnego udziału zieleni rozumianego jako teren biologicznie czynny w zagospodarowaniu działki:

- 1) działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 25%,
- 2) działki usług komercyjnych – 20%
- 3) działki na terenach działalności gospodarczej – 15 %.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) w granicach poszczególnych nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym planem należy zapewnić lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Ustala się następujące wskaźniki:
 - a) dla funkcji usługowych - minimum 3 stanowiska / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla funkcji mieszkaniowych - 2 miejsca postojowe / mieszkanie,
 - c) dla terenów i budynków łączących funkcje usługowe i mieszkaniowe należy przyjmować sumę liczby miejsc postojowych liczonych dla obu funkcji,
 - 2) potrzeby w zakresie miejsc postojowych i placów manewrowych dla działalności gospodarczej, w tym usług, realizowane będą w granicach własnych działek,
 - 3) na całym obszarze planu dopuszcza się prowadzenie dróg wewnętrznych i dojazdów o parametrach dostosowanych do wielkości i charakteru ruchu,
 - 4) prowadzenie dróg wewnętrznych i dojazdów musi uwzględniać ustalenia niniejszego planu, w tym zachowanie zasad podziału na działki i umożliwiać prowadzenie sieci infrastruktury.
5. Określenie dodatkowych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu dla niektórych terenów następuje w rozdziale IV.

§11.

Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.

1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę granic nieruchomości, z zastrzeżeniem jak w § 20 ust.8.
 2. Określa się minimalne powierzchnie powstających w wyniku podziałów i wyznaczania nowych działek budowlanych:
 - 1) zabudowa zagrodowa – 0.20 ha,
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 800 m²,
 - 3) usługi komercyjne – 100 m²,
 3. Dopuszcza się zmniejszenie określonych wyżej powierzchni o 10%, w uzasadnionych przypadkach spowodowanych np. kształtem działki bądź koniecznością zapewnienia dojazdu.
- Określenie dodatkowych warunków podziału na działki budowlane dla niektórych terenów następuje w rozdziale IV niniejszej uchwały.

§12.

Obszary przyrodnicze chronione prawnie.

1. Obszar objęty planem znajduje się na terenie „Obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” oraz w granicach chronionej zlewni rzeki Baryczy.
2. Na obszarze chronionego krajobrazu obowiązują zakazy i nakazy konieczne do zapewnienia ochrony terenów posiadających walory przyrodnicze, krajobrazowe i wypoczynkowe przed ich niszczeniem bądź utratą tych walorów.
 - 1) zakazy:
 - a) wznoszenia obiektów i instalowania urządzeń powodujących ujemne oddziaływanie na środowisko i krajobraz,
 - b) wprowadzania zmian stosunków wodnych niekorzystnych dla środowiska,
 - c) dokonywania prac ziemnych naruszających w sposób trwały rzeźbę terenu,
 - d) niszczenia obszarów zabagnionych i zatorfionych,
 - e) prowadzenia czynności powodujących wzmożenie procesów erozyjnych,

- f) lokalizowanie wysypisk odpadów z wyjątkiem niezbędnych dla potrzeb miejscowej ludności,
 - g) likwidowania zadrzewień i zakrzaczeń.
- 2) nakazy:
- a) ograniczeń eksploatacji na skalę wielkoprzemysłową surowców mineralnych i wód,
 - b) stosowania w budownictwie form architektonicznych harmonizujących z walorami krajobrazowymi okolic obszaru chronionego krajobrazu,
 - c) prowadzenia niezbędnych linii energetycznych wysokiego napięcia poza obszarami leśnymi,
 - d) objęcia ścisłą ochroną wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami,
 - e) rekultywacji i zagospodarowania istniejących gruntów,
 - f) prowadzenia gospodarki leśnej zapewniającej ciągłość i trwałość lasu oraz zachowanie właściwego dla tego regionu składu gatunkowego według „Ogólnych zasad zagospodarowania lasów” wchodzących w skład obszaru chronionego krajobrazu,
 - g) prowadzenia gospodarki rolnej nie doprowadzającej do degradacji gleb i innych elementów środowiska, ze szczególnym zwróceniem uwagi na ostrożność w stosowaniu środków chemicznych (pestycydów I i II grupy),
- 3) zakładania nowych i uzupełnienia istniejących zadrzewień.

§13.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

1. Ze względu na ochronę wód wprowadza się następujące ograniczenia:
 - 1) zakazuje się lokalizacji zakładów produkcyjnych o wodochłonnym procesie produkcji,
 - 2) zaleca się stosowanie zamkniętych obiegów wody w działalności gospodarczej,
 - 3) zalecane jest zwiększanie retencji w formie zbiorników a także retencji dolinowej,
 - 4) zakazuje się regulacji potoków,
 - 5) na terenie objętym planem znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej - rowy i obszary zdrenowane. Ich funkcja i sprawność działania powinny być podtrzymane po zrealizowaniu planu lub zastąpione uzgodnionymi nowymi urządzeniami. Należy zapewnić dostęp do tych urządzeń w celu przeprowadzenia robót konserwacyjnych.
 2. Działalność zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych lub usługowych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 3. Wyklucza się lokalizację obiektów bezściółowej hodowli zwierząt.
 4. Uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności wynikające z przeznaczenia terenu będą eliminowane lub ograniczane w oparciu o przepisy szczególne.
- Nie dopuszcza się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, za wyjątkiem inwestycji dotyczących linii kolejowych.

Nie dopuszcza się lokalizacji nowych przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, na terenach mieszkaniowych o symbolach M, MJ i terenach usług publicznych o symbolu UP.

Wyklucza się stosowanie do ochrony roślin środków zaliczanych do I i II klasy trujących.

5. Przy pracach ziemnych wprowadza się obowiązek zdjęcia humusu i wykorzystania na cele produkcji rolnej lub rekultywacji terenów.

6. Ustala się następujące dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów mieszkaniowych:

L p	Przeznaczenie terenu	Symbol przeznaczenia	Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony w dB			
			od dróg i linii kolejowych		od pozostałych obiektów i źródeł hałasu	
			pora dnia 16 godzin	pora nocy 8 godzin	pora dnia 16 godzin	pora nocy 8 godzin
1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MJ	55	45	45	40
2	Tereny zabudowy wiejskiej (mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi i zabudowy zagrodowej)	M	60	50	50	40

7. W przypadku wystąpienia czynników uciążliwych poza granicami wyznaczonych terenów komunikacji, sposób wykorzystania gruntów i nieruchomości objętych uciążliwościami oraz sposób ochrony interesów osób trzecich będzie wynikać z decyzji opartych o obowiązujące przepisy szczególne i odrębne.

§14.

Granice i zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie i szczególne warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego.

1. Obejmuje się ochroną następujące obiekty:

- 1) dawna szkoła, obecnie budynek mieszkalny nr 17 z 1 ćw. XX w.;
- 2) budynek mieszkalny nr 31 z 4 ćw. XIX w.
- d 3) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 14, z lat 30-tych XXw
- 4) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 15. z lat 30-tych XXw
- e 2. Przebudowa, rozbudowa, modernizacja obiektów objętych ochroną niniejszym planem podlega opiniowaniu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Na terenie objętym planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:

- 1) stanowisko nr 1- znalezisko luźne z epoki kamienia i I okresu epoki brązu,
 - 2) stanowisko nr 2 – osada z epoki kamienia i z I okresu epoki brązu, osada z okresu lateńskiego,
 - 3) stanowisko nr 7 – znalezisko luźne z epoki kamienia i I okresu epoki brązu,
 - 4) stanowisko bez numeru – osada z okresu nowożytnego.
4. Na obszarze stanowisk i w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenie i

bezpośrednim sąsiedztwie w/w stanowisk należy uzyskać zezwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych wykonywanych przez uprawnionego archeologa. Zgodnie z ustawą z dnia 15 lutego 1962 o ochronie dóbr kultury. prowadzenie prac archeologicznych odbywa się na koszt inwestora.

5. Część wsi objęto strefą „OW” obserwacji archeologicznej obszarów o metryce średniowiecznej.. Na obszarze tej strefy obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na wszelkie zamierzenia inwestycyjne na jej obszarze należy uzyskać wytyczne Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za zezwoleniem konserwatorskim i, w zakresie określonym w tym stanowisku, uzyskać zezwolenie zgodnie z ustawą z dnia 15 lutego 1962 o ochronie dóbr kultury.

2) prowadzenie nadzoru archeologicznego przez uprawnionego archeologa odbywa się na koszt inwestora.

6. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na obszarze objętym planem poza zasięgiem stanowisk archeologicznych i strefy „OW”, podlegają następującym ustaleniom:

1) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7-mio dniowym wyprzedzeniem.

2) w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora, za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

ROZDZIAŁ III USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI.

§15.

1. Ustala się linie rozgraniczające terenów przeznaczonych na komunikację i przedstawia się je na rysunku planu.
2. Tereny przeznaczone na cele komunikacji publicznej to tereny kolejowe, tereny dróg powiatowych i tereny dróg gminnych.
3. Na całym obszarze zainwestowania dopuszcza się prowadzenie dróg wewnętrznych i dojazdów pod warunkiem zachowania ustaleń planu, a w szczególności określonych zasad podziału na działki budowlane.
4. Wprowadza się ochronę drzew znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg.
5. W przypadku wystąpienia czynników uciążliwych poza granicami wyznaczonych terenów komunikacji, sposób wykorzystania gruntów i nieruchomości objętych uciążliwościami oraz sposób ochrony interesów osób trzecich winien wynikać z decyzji opartych o przepisy szczególne i odrębne.

§16.

Ustalenia dla terenów komunikacji kolejowej.

1. Przez obszar opracowania przebiega linia kolejowa nr 355, pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana, państwowego znaczenia, relacji Ostrów Wielkopolski – Grabowno Wielkie, przez Międzybórz Sycowski.
2. Przedsięwzięcia na obszarze kolejowym wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3. Wszystkie skrzyżowania dróg z linią kolejową w jednym poziomie wymagają zachowania parametrów trójkąta widoczności zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi bez względu na kategorię przejazdu. Budowa, modernizacja, utrzymanie i ochrona skrzyżowań dróg z liniami kolejowymi należy do zarządcy kolei zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§17.

Ustala się tereny dróg publicznych.

1. Droga powiatowa nr 13 407 Międzybórz - granica województwa, o parametrach drogi lokalnej oznaczona symbolem 1KL1/2. Droga jest osią komunikacyjną terenów zabudowy wiejskiej i bezpośrednio obsługuje tereny przyległe. Szerokość pasa drogowego wynosi od 15 do 25 m. Na terenie zabudowanym w przekroju wyróżnia się jezdnię, chodnik i ścieżkę dla pieszych i rowerów.
2. Droga powiatowa nr 13 480 Międzybórz (Klonów) - Dobrzec, o parametrach drogi lokalnej oznaczona symbolem 2KL1/2. Pozostawia się istniejącą szerokość pasa drogowego, wynoszącą 15 do 25 m.
3. Drogi gminne publiczne o parametrach dróg dojazdowych, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, oznaczone symbolem KD.

Lp	Symbol	Przeznaczenie	Elementy przekroju	Uwagi
1	1KD	obsługują tereny zabudowy wiejskiej i mieszkaniowej	Jezdnia szerokości 5,5 m, chodniki lub pobocza	Poszerzenie istniejących dróg dwustronne w zależności od lokalnych uwarunkowań
2	2KD			
3	3KD			
4	4KD	obsługuje tereny działalności gospodarczej	Jezdnia o szerokości 7 m, chodnik od strony terenu DZG2.	Poszerzenie istniejącej drogi nr ewd. 242 na terenie przeznaczonym na DzG2. Dominujący udział ruchu obsługującego działalność gospodarczą.

4. Do obsługi zespołu działek zabudowy wyznaczono też ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem Kpj, o szerokości minimum 5 m.

ROZDZIAŁ IV USTALENIA DODATKOWE DLA NIEKTÓRYCH TERENÓW.

§18.

Ustalenia dodatkowe dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej.

1. Na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa lub krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10 m.

2. Roboty ziemne nie związane z prowadzeniem ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej, mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego.
3. Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4m do 20m od granicy obszaru kolejowego powinno każdorazowo być uzgadniane z zarządem kolei.
4. Budynki i budowle mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.
5. Budynki mieszkalne oraz użyteczności publicznej powinny być sytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku , dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji, określonych w odrębnych przepisach.
6. Wszelkie place składowe, dojazdy i parkingi w sąsiedztwie terenów kolejowych muszą mieć nawierzchnię twardą ze spadkiem w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych.
 7. Nie dopuszcza się wykorzystania rowów odwadniających tereny kolejowe dla użytkowników spoza PKP.
8. Nie dopuszcza się wykorzystywania kolejowych dróg technologicznych dla potrzeb gminy, w tym jako drogi dojazdowe do gruntów rolnych.
9. Na terenie upraw rolnych w rejonie skrzyżowania dróg z linią kolejową w jednym poziomie, celem zachowania trójkąta widoczności obowiązuje zakaz uprawiania roślin wysokich.
10. Obowiązuje nakaz ogrodzenia terenów użytkowanych jako pastwiska od strony terenów kolejowych.
11. Ustala się konieczność zachowania pasa terenu o szerokości 3.0 m od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej (m.in. rowu odwadniającego, podtorza, podnóża nasypu dla potrzeb służb ratowniczych).

§19.

Ustalenia dla terenów oznaczonych numerami od 1 do 10.

1. Teren 1MJ. Część działki 197.

- 1) Podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, także dla rekreacji indywidualnej.
- 2) Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej.
- 3) Dopuszcza się podział maksymalnie na 2 działki budowlane.

2. Teren 2MJ. Część działki 93.

- 1) Podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, także dla rekreacji indywidualnej.
- 2) Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej.
- 3) Dopuszcza się podział maksymalnie na 3 działki budowlane.

3. Teren 3MJ. Część działki 92/10.

- 1) Podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, także dla rekreacji indywidualnej.
- 2) W zagospodarowaniu działki należy przewidzieć w pobliżu cieku wodnego zielen trwałą - zadrzewienie, zakrzewienie, trawnik.
- 3) Wyznacza się jedną działkę budowlaną.
- 4) Obsługa komunikacyjna będzie się odbywać dojazdem (lub przez służebność) od drogi 2KD na jej odcinku przylegającym do działki 92/5.

4. **Teren 4MJ.** Działka 94/3 i części działek 94/9 i 94/10.
- 1) Podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, także dla rekreacji indywidualnej.
 - 2) Dopuszcza się wyznaczenie trzech działek budowlanych.
5. **Teren 5MJ.** Część działki 99/2.
- 1) Podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, także dla rekreacji indywidualnej.
 - 2) Dopuszcza się wyznaczenie trzech działek budowlanych.
6. **Teren 6MJ.** Część działki 75.
- 1) Podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, także dla rekreacji indywidualnej.
 - 2) Wyznacza się jedną działkę budowlaną.
7. **Teren 7MJ.** Działki 96/2, 96/3, 97/3.
- 1) Podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, także dla rekreacji indywidualnej.
 - 2) Dla działek (działki) dostępnych od drogi 1KL, dopuszcza się wprowadzenie również innych usług wbudowanych, niż pracownie i gabinety właścicieli.
8. **Teren 8 UP.** Działka 106/4.
- 1) Podstawowym przeznaczeniem są usługi sportu, rekreacji i kultury.
 - 2) Nie dopuszcza się podziału na działki.
9. **Teren 9MJ.** Działki 109/1, 109/2 i część działki 109/3.
- 1). Podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Na terenie działki 109/3 dopuszcza się wyznaczenie dwu nowych działek mieszkaniowych. Ich obsługa komunikacyjna będzie odbywać się przy pomocy drogi wewnętrznej (dojazdu) prowadzonej od drogi 1KL.
10. **Teren 10 DzG2.** Części działek 123, 125, 127, 129, 131.
- 1) Podstawowym przeznaczeniem jest różnorodna działalność gospodarcza. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową właściciela.
 - 2) Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć, które mogą wymagać opracowania raportu oddziaływania na środowisko.
 - 3) Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 7 m od linii rozgraniczającej drogi 4KD.

ROZDZIAŁ V

USTALENIA KOŃCOWE.

§20.

Dla obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Międzybórz zatwierdzonego uchwałą Nr XV/52/80 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Międzybórz z dnia 31 stycznia 1980 r, w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzybórz (Dz. Urz. W R N. Nr 4, poz.17) wraz ze zmianami: Uchwała Rady Miejskiej w Międzybórz Nr 108/88 z dnia 29 stycznia 1988 r. (Dz. Urz. Woj. Kal. Nr 10, poz.120),, uchwała Rady Miejskiej w Międzybórz Nr XXVII/1/92 z dnia 16 października 1992 (Dz. U. Woj. Kal. Nr 17, poz. 127), uchwała nr XXXIII/193/97 Rady Miejskiej w Międzybórz z dnia 29 grudnia 1997 r. (Dz. Urz. Woj.. Kal. nr 4/98 poz.19)

§21.

Dla terenów objętych planem ustala się stawkę procentową, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§22.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzybórz.

§23.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PIEŚNIE, SCOWY PLAN ZAOPASZKOWANIA I PRZESTRZENNEGO WSI KŁODZKIEJ, WARSZAWA, DZIŚNIENIE, 1973 R.
PRACOWNIK GŁÓWNY DO KARTOWY RYSEK I WYKONANIE, 13.11.1973 R., JANA B. DZIŚNIENIE, 1973 R.

