

**Uchwała Nr XV/91/04
Rady Miejskiej w Międzyborzu
z dnia 28 stycznia 2004 r.**

**w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Bukowina Sycowska**

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. 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) w związku z art.85 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717), oraz w nawiązaniu do Uchwały Rady Miejskiej w Międzyborzu Nr XXXVIII/199/02 z dnia 23 maja 2002 r,

uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bukowina Sycowska

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§1

Podstawowe informacje o wsi.

Bukowina Sycowska zajmuje obszar 1208 ha, z czego obecnie

- 762 ha to lasy i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione.
- użytki rolne 353 ha, w tym 86 ha łąki i pastwiska trwałe,
- tereny osiedlowe zabudowane zajmują obecnie 27 ha.

Ludność wynosi około 430 osób.

§2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.
2. Stworzenie warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej, zapewniających możliwość rozwoju przez zapis ustaleń funkcjonalnych oraz regulacyjnych.
3. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzybórz” zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Międzyborzu nr XV/86/99 z dnia 30.12.1999r.

§ 3

Przedmiot ustaleń miejscowego 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.

§ 4

Elekroć 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) załączniki nr 1 i nr 2, w formie rysunków planu nr 1 i nr 2,
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 inne rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe danego terenu,
8. wysokości budynków- należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu otaczającego terenu (średnia dla narożników) do okapu,
9. kondygnacji naziemnej - należy przez to rozumieć kondygnację, której nie mniej niż połowa wysokości, co najmniej z jednej strony budynku znajduje się powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także kondygnacje nad nią usytuowane,
10. zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń stanowiącą element zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu, którą się wyróżnia głównie ze względu na jej rolę izolacyjną.

§5

Integralną część planu stanowią rysunki planu nr 1 i nr 2 :

- Rysunek planu nr 1 w skali 1:5 000 dla całego obszaru objętego planem, stanowiący załącznik nr 1. Rysunek jest wykonany na mapie ewidencyjnej w skali 1:5000, na której naniesiono warstwice na podstawie mapy topograficznej 1:10000.
- Rysunek planu nr 2 w skali 1:2 000 dla części obszaru objętego planem, stanowiący załącznik nr.2. Rysunek jest wykonany na przeskalowanej mapie zasadniczej w skali 1:500. Granice rysunku nr 2 przedstawia się na rysunku nr 1.

§ 6

Oznaczenia na rysunku planu nr 1 w skali 1:5000.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne::
 - 1) symbole przeznaczenia terenów,
 - 2) symbole klasyfikacji dróg i ulic,
 - 3) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) linie rozgraniczające, które mogą ulec nieznacznemu przesunięciu,
 - 5) obiekty obejmowane ochroną konserwatorską,
 - 6) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
 - 7) strefa „OW” obserwacji archeologicznej,
 - 8) strefa ochrony sanitarnej cmentarza,
 - 9) teren skoncentrowanej działalności inwestycyjnej,
 - 10) granice złoża kruszywa naturalnego,
 - 11) zalesienia.

2. Inne oznaczenia nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:

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

§ 7

Oznaczenia na rysunku planu nr 2 w skali 1:2000.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 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) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 6) obowiązująca linia zabudowy,
- 7) obiekty obejmowane ochroną konserwatorską,
- 8) strefa zabudowy historycznej,
- 9) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
- 10) strefa „OW” obserwacji archeologicznej,
- 11) zieleń izolacyjna,
- 12) strefa ochrony sanitarnej cmentarza.

2. Inne oznaczenia nie będące obowiązkowymi ustaleniami planu:

- 1) propozycja podziału na działki budowlane,
- 2) przebieg linii energetycznych 15/04 kV. wraz ze stacjami transformatorowymi.

§ 8

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do 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 nieznacznemu 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.

§9

Przeznaczenie terenów.

1. Planowane przeznaczenia obszaru wsi to przede wszystkim lasy, których powierzchnia ulegnie znacznemu zwiększeniu i użytki rolne, których powierzchnia ulegnie znacznemu zmniejszeniu. Tereny zabudowy znacznie się powiększą.
2. Ustala się następujące planowane przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunkach planu:

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

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

RP – Z/R – Rolnicza produkcja specjalistyczna., zwierzęca lub roślinna.. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową właściciela.

PE – Powierzchniowa eksploatacja kopaliny – kruszywa naturalnego. Eksploatacja odbywać się będzie na terenie udokumentowanego złoża kopaliny.

DzG 1 – Działalność gospodarcza ponad lokalna - przemysł, bazy, składy. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć, dla których jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz przedsięwzięć, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej.

DzG 2 – Działalność gospodarcza lokalna. Są to różnorodne usługi, rzemiosło, drobna produkcja i wytwórczość. 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, wielorodzinną i zagrodową oraz nową zabudowę jednorodzinną 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 oraz jako zabudowę mieszkaniową gminną.

Na terenie zabudowy wiejskiej dopuszcza się usługi, zarówno jako usługi wbudowane w budynki mieszkalne jak i wolnostojące na wydzielonych działkach. Nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

M-z - Zabudowa wiejska w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Obejmuje istniejącą zabudowę jednorodzinną i zagrodową, wraz z ogrodami i towarzyszącym zagospodarowaniem. Dopuszcza się jedynie usługi wbudowane w budynki mieszkalne.

Inwestowanie na tych terenach będzie następować zgodnie z ustaleniami §15 niniejszej uchwały.

MJ – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Tereny przeznaczone na nową zabudowę mieszkaniową. Dopuszcza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej. Nie dopuszcza się zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się jedynie usługi wbudowane jako pracownie i gabinety właścicieli.

MW - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną wraz z zielenią towarzyszącą obejmowaną ochroną.

MG - Zabudowa mieszkaniowa gminna.

UP – Usługi publiczne. Obejmują one tereny usług z zakresu oświaty, nauki, kultury, zdrowia, sportu i rekreacji, obiekty związane z kultem religijnym, oraz tereny administracji publicznej – bez względu na formę własności.

UP-K - usługi publiczne kultury.

UP-S - usługi publiczne sportu.

UP-O – usługi publiczne oświaty.

UP,ZP – usługi publiczne wraz z parkiem wiejskim.

UK - Usługi komercyjne. Tereny usług takich jak : biura, obsługa firm, turystyki, 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.

UK-T - Usługi komercyjne turystyki.

ZC - Cmentarz komunalny.

Tereny komunikacji

K K– Tereny kolei.

KZ, KL, KD – Tereny dróg i ulic.

KS- Teren parkingu.

Kpj – Tereny ciągów pieszo-jezdných.

3. Na wymienionych wyżej terenach o różnych przeznaczeniach dopuszcza się lokalizowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi i zgodnie z ustaleniami §10 niniejszej uchwały.
4. Dodatkowe ustalenia dotyczące przeznaczenia niektórych terenów są umieszczone w rozdziale IV niniejszej uchwały.

§10 .

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

1. Na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi przy uwzględnieniu poniższych zastrzeżeń:
 - 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 M, M-z, i MJ, oraz terenów usług publicznych o symbolu UP i usług komercyjnych turystyki o symbolu UK-T.
- 8) lokalizacja urządzeń i prowadzenie sieci infrastruktury w sąsiedztwie linii kolejowej podlega ograniczeniom zawartym w §19 niniejszej uchwały .
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 przeciw – pożarowych . na terenach zainwestowania wiejskiego odbywać się będzie z komunalnej sieci wodociągowej, planuje się jej uzupełnianie i rozbudowę,
 - 2) zaopatrzenie w wodę do celów produkcyjnych może odbywać się z własnych ujęć.
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) urządzenia melioracyjne nie mogą być wykorzystywane do usuwania zanieczyszczeń z terenu gospodarstw domowych i zagrod wiejskich..
 - 5) oczyszczalnie lokalne nie mogą wprowadzać ścieków do gruntu za pomocą drenaży rozsączających z pominięciem biologicznie czynnej warstwy gleby z uwagi na zachowanie odpowiedniej jakości wód gruntowych. Odpływy z 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 przepisami określającymi szczegółowe zasady utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
6. Powstające inne odpady związane z działalnością gospodarczą produkcyjną i usługową gromadzone muszą być w odpowiedni sposób na posesji właściciela terenu i kierowane do odbioru przez specjalistyczne firmy wg zawartych umów cywilno – prawnych. Nie dopuszcza się spalania odpadów z produkcji meblarskiej w paleniskach domowych.
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 odbywać się będzie poprzez zaopatrzenie w ciepło będzie odbywać się z lokalnych źródeł ciepła przy zastosowaniu systemów przyjaznych dla środowiska takich jak np. gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego itp.

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

§ 11.

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 wiejskiej,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie na cele użytkowe poddaszy budynków,.
- 4) ustala się maksymalne wysokości budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych na terenach M i DzG2 – do 2 kondygnacji + jedna jako poddasze użytkowe pod dachem spadzistym,
- 5) ustala się wysokość budynków mieszkalnych na terenach MJ – na 1 kondygnację parteru pod dachem spadzistym. Poddasze może być użytkowe.
- 6) ustala się maksymalne wysokości budynków magazynowych, gospodarczych, warsztatowych, produkcyjnych na 1 kondygnację. Ich wysokość nie może przekraczać 6 m na terenach M, i 8 m na terenach DzG1 i DzG2.

2. Ustala się zasady kształtowania linii zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy :
od granicy lasów -10 m,
od granicy wód – 10 m,
- 2) linie zabudowy na niektórych terenach są określone na rysunku nr 2, w Rozdziale III-w ustaleniach dla terenów komunikacji i w ustaleniach dodatkowych w Rozdziale IV.
- 3) linie zabudowy nieokreślone na rysunku planu w tekście uchwały należy kształtować w oparciu o przepisy szczególne i odrębne,
- 4) linie zabudowy należy kształtować w nawiązaniu do zabudowy istniejącej.

3. Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania zielenią towarzyszącą:

- 1) wskaźniki minimalnego udziału zieleni, rozumianego jako teren biologicznie czynny, w zagospodarowaniu działki wynoszą:
 - a) nowe działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- 25%,
 - b) działki usług komercyjnych – 20 %,
 - c) działki działalności gospodarczej – 15 %,
 - d) działki rolniczej produkcji specjalistycznej – 15%,
 - e) na pozostałych terenach udział zieleni należy kształtować w oparciu o przepisy szczególne i odrębne.
- 2) ustala się obowiązek utworzenia pasów zieleni izolacyjnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale IV.

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 parkingowe:
 - 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 liczone dla obu funkcji,
 - 2) potrzeby w zakresie realizacji 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 i dojazdów wewnętrznych o parametrach dostosowanych do wielkości i charakteru ruchu, co dotyczy również dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - 4) prowadzenie dróg i dojazdów wewnętrznych 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 terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej oraz terenów oznaczonych numerami od 1 do 12 następuje w rozdziale IV niniejszej uchwały.

§ 12.

Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.

1. Na całym obszarze planu dopuszcza się zmianę granic nieruchomości, z zastrzeżeniami zawartymi w ustaleniach dodatkowych w Rozdziale IV.
2. Określa się minimalne powierzchnie nowo wyznaczanych i powstających w wyniku podziału działek budowlanych:
 - 1) nowa zabudowa zagrodowa – 0.20 ha,
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – 800 m²,
 - 3) usługi komercyjne – 100 m²,
 - 4) dopuszcza się zmniejszenie określonych wyżej powierzchni o 10 %, w uzasadnionych przypadkach spowodowanych np kształtem działki czy koniecznością zapewnienia dojazdu.
3. Propozycje podziału na działki zostają przedstawione na rysunku nr 2. i w ustaleniach dodatkowych w rozdziale IV niniejszej uchwały.

§ 13

Obszary przyrodnicze chronione prawnie.

1. Cała gmina znajduje się w Obszarze Chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” oraz w granicach chronionej zlewni rzeki Baryczy.
2. Na obszarze chronionego krajobrazu wprowadzono zakazy i nakazy konieczne do zapewnienia ochrony terenów posiadających walory przyrodnicze, krajobrazowe i wypoczynkowe przed ich niszczeniem bądź utratą tych walorów.

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

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),
- h) zakładania nowych i uzupełnienia istniejących zadrzewień.

3. Na terenie wsi występuje złożo kopaliny o znaczeniu lokalnym.

- 1) Złożo „Bukowina Sycowska”, kod złoża KN 2957.
Kruszywo naturalne – piasek dla potrzeb budownictwa i drogownictwa.
Zasoby na koniec 2001 r – 138 tys. ton.
- 2) Złożo należy do częściowo kolizyjnych ze względu na występowanie na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i kotlina Odolanowska” oraz zlewni wód szczególnie chronionych.
- 3) Dopuszcza się eksploatację surowca zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

§ 14

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 dolinnej.
- 4) należy dążyć do ekstensywnej gospodarki łąkarskiej i pastwiskowej.
- 5) zakazuje się regulacji potoków.
- 6) ze względu na zachowanie biologicznej zabudowy brzegów- powinny one być w dużym stopniu porośnięte drzewami i krzewami.
- 7) ogranicza się zabudowę oraz infrastrukturę w pobliżu wód, i zakazuje ich lokalizacji w przybrzeżnej ich części. Dotyczy to również zbiorników na kiszunki, składowisk i magazynów ze środkami ochrony roślin itp.
- 8) na terenie objętym planem znajdują się urządzenia melioracji podstawowej - potok Jażwinek oraz 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.

- 9) inwestowanie na terenach gdzie znajdują się urządzenia wymienione w ustępie poprzedzającym wymaga uzgodnienia na etapie projektu technicznego z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.
2. Działalność zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych lub usługowych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny.
3. Uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności wynikające z przeznaczenia terenu będą eliminowane lub ograniczane w oparciu o przepisy szczególne.
4. Dla przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko będą miały zastosowanie przepisy szczególne i odrębne a w szczególności ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001.
5. Wyklucza się stosowanie do ochrony roślin środków zaliczanych do I i II klasy trujących.
6. Przy pracach ziemnych wprowadza się obowiązek zdjęcia humusu i wykorzystania na cele produkcji rolnej lub rekultywacji terenów.

7. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla następujących terenów:

L p	Przeznaczenie terenu	Symbol przeznac zenia	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 i teren zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży	MJ, UP-O	55	45	45	40
2	tereny zabudowy wiejskiej (wielorodzinnej, mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi i zabudowy zagrodowej)	M, M-z MW	60	50	50	40
3	teren rekreacyjno-wypoczynkowy poza miastem	UK-T	55	45	45	40

§ 15

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

1. Obejmuje się ochroną następujące obiekty:

LP	Nazwa	Adres, numer	Datowanie
1	Zespół dworski I a) dwór b) budynek mieszkalny c) budynek gospodarczy	nr 33 nr 34	około 1910
2	Zespół dworski II a) dom	nr 30	około 1910
3	Szkoła obecnie budynek mieszkalny	nr 15	lata 30-te XX wieku
4	Stacja kolejowa		1 ćw. XX wieku
5	Budynek mieszkalny ob. poczta		lata 30-te XX wieku
6	Budynek mieszkalny	nr 40	1 ćw. XX wieku

7	Kaplica grobowa rodziny von Nirger	na cmentarzu	około 1890
8	Zespół uzdrowiskowy a) budynek I b) budynek II c) budynek III		około 1910
9	Dom ludowy (świątlica wiejska)		około 1910
10	Zagroda	nr 31	początek XX w
11	Osiedle domków robotniczych	nr, nr: 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49	lata 20-te XX wieku
12	Kościół (dawny budynek mieszkalny?)	nr 51	lata 20-te XX wieku
13	Budynek mieszkalny wielorodzinny	nr 58	około 1915 r
14	Budynek mieszkalny	nr 74	początek XX w.
15	Wiadukt pod torami kolejowymi		
16	Stacja transformatorowa murowana		lata 30-te XX w.
17	Budynek mieszkalny	nr 89 (Węgrowo)	początek XX w.

2. Remonty, przebudowy, nadbudowy, zmiany funkcji wymienionych wyżej obiektów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Obejmuje się ochroną następujące tereny zieleni:

- 1) teren zielony przy zespole dworskim I,
- 2) teren zielony przy dworze II,
- 3) cmentarz z kaplicą grobową rodziny von Nirger,
- 4) teren zielony przy dawnej zabudowie uzdrowiskowej.

4. Na terenie zieleni chronionej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) nie dopuszcza się dokonywania podziałów własnościowych, założenia te należy uporządkować, wskazana jest ich rewaloryzacja,.
- 2) prace melioracyjne winny umożliwić utrzymanie zieleni w należytych stanie, i powinny prowadzić do odtworzenia dawnych stosunków wodnych,
- 3) obowiązuje opiniowanie działalności inwestycyjnej przez właściwy Oddział Służby Ochrony Zabytków i Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

5. Wyznacza się strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmujące:

- 1) zespół dworski nr I wraz z parkiem – terenem zieleni chronionej i dojazdem,
- 2) założenie folwarczne zespołu nr II wraz z domem mieszkalnym i otaczającym go terenem zieleni chronionej,
- 3) zespół dawnego „Badu”, uzdrowiska wodoleczniczego wraz z towarzyszącym mu terenem zieleni chronionej,
- 4) osiedle domów numery 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, oraz nr 51 – kościół (prawdopodobnie początkowo budynek mieszkalny), powstałe w latach 20-tych XX w.

6. W strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego,
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej,
- 3) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nie może ona dominować nad zabudową historyczną. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- 4) należy przyznać pierwszeństwo działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz

- obiektów zabytkowych,
- 5) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
 - 6) wszelkie działania inwestycyjne na terenie strefy oraz podziały działek w zespołach folwarcznych należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.
7. Większość obszaru zainwestowania wsi objęto strefą „OW” obserwacji archeologicznej obszarów o metryce średniowiecznej.. Na obszarze tej strefy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na wszelkie zamierzenia inwestycyjne na jej obszarze należy uzyskać wytyczne 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 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami .
 - 2) prowadzenie nadzoru archeologicznego przez uprawnionego archeologa odbywa się na koszt inwestora.
8. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na obszarze objętym planem poza zasięgiem strefy „OW”, podlegają następującym ustaleniom:
- 1) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia 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 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI.

§ 16

1. Ustala się linie rozgraniczające terenów przeznaczonych na komunikację i przedstawia się je na rysunkach planu.
2. Tereny przeznaczone na cele komunikacji to : tereny linii kolejowej, tereny dróg powiatowych i tereny dróg publicznych gminnych dojazdowych i ciągów pieszo-jezdných.
3. Na całym obszarze zainwestowania dopuszcza się prowadzenie dróg wewnętrznych pod warunkiem zachowania ustaleń planu, a w szczególności określonych zasad podziału na działki budowlane.
4. 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.

§ 17

Ustalenia dla terenów komunikacji kolejowej.

1. Przez obszar opracowania przebiega linia kolejowa nr 355, pierwszorzędna , jednotorowa, zelektryfikowana , państwowego znaczenia, relacji Ostrów Wielkopolski – Grabowo 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.

§ 18

Ustalenia dla terenów dróg publicznych.

1. Drogi powiatowe :

1) Droga powiatowa nr 13 427, Komorów – Bąków, (Królewska Wola – Dzieszawice) (obecnie posiadająca parametry drogi lokalnej) oznaczona symbolem 1KZ1/2. Droga jest osią komunikacyjną obszaru zainwestowania i obsługuje bezpośrednio tereny przyległe.

Ustala się dla niej parametry jak dla drogi zbiorczej:

- a) a) szerokość pasa drogowego wynosi 17 -20 m,
- b) w liniach rozgraniczających drogi na terenie zabudowy przewiduje się ścieżkę pieszo rowerową,
- c) minimalna odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni wynosi:
 - b) na obszarze zabudowy ciągłej i skupionej - 10 m,
 - c) na obszarze niezabudowanym – 20 m.

Działki budowlane graniczące z tą drogą i jednocześnie z inną drogą publiczną powinny uzyskać wjazd od innej drogi.

2) Droga powiatowa nr 13 426 Bukowina Sycowska – Ose o parametrach drogi lokalnej, oznaczona symbolem 1KL ½, dla której zachowuje się istniejące parametry.

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 do 24 m.
- b) minimalna odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni wynosi
 - na obszarze zabudowy ciągłej i skupionej - 10 m,
 - na obszarze niezabudowanym – 20 m.

2. Drogi gminne publiczne.

1) drogi o parametrach dróg dojazdowych, oznaczone symbolem KD.

Minimalna odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni – 6m.

Lp	Symbol	Lokalizacja	Parametry	Uwagi
1	1KD	modernizacja i dwustronne poszerzenie części drogi nr.239	szerokość 11m, jezdnia 6,5 –7.0 m, obustronne chodniki	dominujący udział ruchu pojazdów związanych z działalnością gospodarczą
2	2KD	droga projektowana dz. nr 55 i cz. dz.52 przy terenie kolei,	szerokość od 11 do 15m, jezdnia 6,5-7,0 m, jednostronny chodnik	łączy drogę 1KZ ze stacją kolejową
3	3KD	istniejąca droga nr dz.245	szerokość od 12 do 15m, jezdnia , chodnik ze ścieżką rowerową	
4	4KD	modernizacja i poszerzenie drogi nr dz. 248	szerokość – 10 m, jezdnia , chodnik ze ścieżką rowerową	łączy tereny stacji kolejowej z drogą powiatową
5	5KD	modernizacja,	szerokość – 10m,	obsługuje projektowane

		poszerzenie i przedłużenie drogi nr dz. 89/3	jezdnia, obustronne chodniki	tereny usług publicznych i mieszkalnictwa
6	6KD	modernizacja istniejącej drogi nr dz.82/4	szerokość – 11 m, jezdnia, pas zieleni, chodnik ze ścieżką rowerową	prowadzi do cmentarza komunalnego
7	7KD	poszerzenie i modernizacja istniejącej drogi nr dz.256	szerokość – 10m, jezdnia, obustronne chodniki	
8	8KD	istniejąca droga nr dz.260	ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej zachowuje się istniejącą szerokość –6-8 m	plac do zawracania 20x20m, wykształca się na terenie działek nr 111/1 i 121/1
9	9KD	modernizacja i poszerzenie część dróg nr dz.271i 269	szerokość – 10m, jezdnia, jednostronny chodnik	obsługuje teren eksploatacji kopaliny i usług komercyjnych. dominujący udział ruchu pojazdów związanych z działalnością gospod.
10	10 KD	poszerzenie i modernizacja drogi nr dz.265	szerokość – 10m, jezdnia, obustronne chodniki	

2) ciągi pieszo – jezdne o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5 m., zakończone placem do zawracania, oznaczone symbolem Kpj.

Lp	Symbol	Lokalizacja	Parametry	Uwagi
1	1Kpj	część drogi nr dz.241/1	zachowuje się istniejącą szerokość około 6m.	plac do zawracania wykształca się na terenie działki 20/15
2	2Kpj	część drogi nr dz. 253	zachowuje się istniejącą szerokość około 5m.	plac do zawracania wykształca się na terenie działki 51/1
3	3Kpj	część drogi nr dz. 249/1	zachowuje się istniejący przebieg, szerokość zmienna.	droga na terenie objętym ochroną konserwatorską
4	4Kpj	cz. drogi nr dz. 82/4 i cz. drogi nr dz. 255/2 249/1	zachowuje się istniejącą szerokość około 7 m.	łączy drogi 6KD i 7KD
5	5Kpj	droga nr dz. 259/1	szerokość 5.m, na odcinku w pobliżu drogi KL dwustronnie poszerzyć.	
6	6Kpj	część drogi nr dz.261	zachowuje się istniejącą szerokość około 8 m.	
7	7Kpj	część drogi nr dz.264	zachowuje się istniejącą szerokość około 6 m.	plac do zawracania wykształca się na terenie działki 144/5
8	8Kpj	część drogi nr dz.267	zachowuje się istniejącą szerokość około 6 m	droga prowadzi do Oskiej Piły

5. Podmioty prowadzące działalność gospodarczą są zobowiązane do udziału w kosztach budowy, modernizacji oraz utrzymania dróg, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

6. Budowa, modernizacja, utrzymanie i ochrona skrzyżowań dróg z liniami kolejowymi należy do zarządcy kolei zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
7. Celem zapewnienia budowy i modernizacji dróg i ulic na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi ustala się:
 - 1) zakaz wznoszenia trwałych obiektów kubaturowych,
 - 2) dopuszcza się remonty i modernizację istniejących obiektów bez prawa ich rozbudowy, w trybie przewidzianym przepisami szczególnymi,
 - 3) dopuszcza się budowę obiektów tymczasowych na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
8. Na obszarach zabudowanych w liniach rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji takie jak: zatoki, parkingi, kioski, elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA DODATKOWE DLA NIEKTÓRYCH TERENÓW.

§ 19

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 innych użytkowników, 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).

§ 20

1. Dla niektórych terenów, głównie terenów projektowanej zabudowy wprowadza się dodatkowe ustalenia, które stanowią uzupełnienie i uszczegółowienie ustaleń zawartych we wcześniejszych rozdziałach.
2. Określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz zasady zagospodarowania poprzez określenie w zależności od potrzeb:
 - 1) rodzaju i zakresu funkcji dopuszczalnych,
 - 2) zasad obsługi komunikacyjnej,
 - 3) warunków i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad podziału na działki budowlane.

§ 21

Ustalenia dodatkowe dla terenów oznaczonych na rysunkach numerami 1-12.

1. Teren 1UP-O

Teren usług publicznych – szkoła podstawowa wraz z obiektami i urządzeniami sportu i rekreacji.

Minimalny udział zieleni w zagospodarowaniu działki – 25% powierzchni biologicznie czynnej. Należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej przy granicach terenu.

2. Teren 2UP,ZP

Teren usług publicznych wraz z parkiem wiejskim.

Teren historycznego zespołu dworskiego z zabudową i zielenią parkową wraz z układem cieków wodnych i łakami obejmowany strefą „B” ochrony konserwatorskiej, przeznacza się na realizację celów publicznych. Nie dopuszcza się wprowadzania nowej zabudowy a działania inwestycyjne będą się odbywać zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 niniejszej uchwały.

Wyróżnia się

--- strefę zabudowy historycznej z obiektami usług publicznych z zakresu kultury, zdrowia, oświaty takich jak: ośrodek zdrowia z apteką, bibliotekę z czytelnią, kawiarnię – klub, i inne w razie potrzeby i możliwości. Dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i usług komercyjnych jako towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu.

--- teren zieleni parkowej chronionej ze względu na walory historyczne układu, obecnie teren lasu i użytków rolnych.

3. Teren 3UP-S – teren usług publicznych sportu i rekreacji.

Podstawowe zagospodarowanie terenu stanowi zespół terenowych urządzeń sportowych, w tym boisko do gier dużych (piłka nożna). Towarzyszące zagospodarowanie to obiekty gospodarcze, socjalne i sanitarne oraz zieleń.

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, o przebiegu naniesionym na rysunku nr 2.

Należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej, przy granicach terenu.

Obiekty budowlane winny być parterowe z dachami spadzistymi.

Tereny są objęte strefą ochrony konserwatorskiej „B”. Ze względu na położenie na jej terenie, działania inwestycyjne będą się odbywać zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 niniejszej uchwały.

Obsługa komunikacyjna będzie się odbywać z drogi 5 KD.

4. Teren 4 MG - zabudowa mieszkaniowa gminna.

5. Tereny 5 MW i 7MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zielenią chronioną.

Dopuszcza się wprowadzanie usług komercyjnych. Tereny są objęte strefą ochrony konserwatorskiej „B”.

Nie dopuszcza się wprowadzania nowej zabudowy a działania inwestycyjne będą się odbywać zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 niniejszej uchwały.

6. Teren 6 RP-Z/R – teren rolniczej produkcji specjalistycznej - obecnie tuczarnia.

Teren jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej „B”. Ze względu na położenie na jej terenie, działania inwestycyjne będą się odbywać zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 niniejszej uchwały.

Nie dopuszcza się powiększania powierzchni przeznaczonej na pomieszczenia dla zwierząt.

Obiekt należy obecnie do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

Działania muszą prowadzić do ograniczenia wpływu na środowisko na przykład poprzez:

- d zmniejszenie obsady zwierząt,
- e zastosowanie chowu ściółkowego,
- wprowadzanie innej produkcji np. roślinnej.

Należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej, z uwzględnieniem gatunków zimozielonych przy granicach terenu.

7. Teren 8 UK-T – teren usług komercyjnych turystyki.

Podstawowym przeznaczeniem są usługi turystyki takie jak: hotel, camping.

Nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się pomieszczenia mieszkalne dla potrzeb obsługi turystów.

Zabudowa parterowa z dachem stromym, dopuszcza się poddasze użytkowe.

W zagospodarowaniu działki należy przewidzieć minimum 25% zieleni – terenu biologicznie czynnego.

Nie dopuszcza się podziału na mniejsze działki budowlane.

8. Teren 8a UK-T – teren usług komercyjnych turystyki.

Teren przeznaczony na obsługę turystów wyposażony w terenowe obiekty i urządzenia rekreacyjne i sportowe. Nie dopuszcza się zabudowy. Obiekty kubaturowe dla obsługi korzystających z terenowych urządzeń rekreacyjnych i sportowych znajdować się będą na terenie 8UK-T, lub na sąsiednich terenach zabudowy wiejskiej.

W zagospodarowaniu działki należy przewidzieć minimum 40 % zieleni – terenu biologicznie czynnego.

9. Teren 9 UK- teren usług komercyjnych.

Podstawowym przeznaczeniem są usługi takie jak; handel, gastronomia, turystyka, rekreacja a także biura. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową właściciela.

W zagospodarowaniu działki należy przewidzieć minimum 25% zieleni – terenu biologicznie czynnego.

Dopuszcza się wykonanie jednego wjazdu od drogi 1KZ. Wjazd ten może też obsługiwać sąsiedni teren zabudowy mieszkaniowej 10MJ.

10. Teren 10 MJ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dopuszcza się jedynie usługi wbudowane.

Obiekty – parterowe z dachem spadzistym, z dopuszczeniem poddasza użytkowego.

Teren jest przeznaczony na skoncentrowaną działalność inwestycyjną.

Zakres działań musi obejmować co najmniej:

- f - sporządzenie koncepcji programowo – przestrzennej dla całego terenu,
- g - zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu,
- h - uzbrojenie w sieci wodociągową, kanalizacyjne, elektryczne,
- i - scalenie i wtórny podział terenu.

Obsługa komunikacyjna będzie odbywać się przy pomocy dróg wewnętrznych prowadzonych od dróg publicznych po terenie własnym inwestora. Dopuszcza się dwa wjazdy – jeden od drogi 1KZ lub przez teren 9 UK, drugi od drogi 11 KD.

11. Teren 11 RP-Z/R – teren rolniczej produkcji specjalistycznej. .

Obiekty – parterowe pod dachem spadzistym z dopuszczeniem poddasza użytkowego.

Należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej, z uwzględnieniem gatunków zimozielonych przy granicach terenu.

Dopuszcza się jeden wjazd od drogi 1KZ.

12. Teren 12MJ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

Dopuszcza się lokalizacje budynków rekreacji indywidualnej. Dopuszcza się jedynie usługi wbudowane jako pracownie i gabinety właścicieli.

Obiekty – parterowe z dachem spadzistym, z dopuszczeniem poddasza użytkowego.

Dojazdy do działek od drogi powiatowej KL przez działki własne inwestora lub przez służebność.

ROZDZIAŁ V USTALENIA KOŃCOWE.

§ 22

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%.

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Międzyborzu.

§ 24

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

Przewodniczący

Rady Miejskiej