

**Uchwała Nr XXVI/186/2005  
Rady Miejskiej w Międzyborzu  
z dnia 28 stycznia 2005 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyborza.**

Na podstawie 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), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w nawiązaniu do Uchwały Rady Miejskiej w Międzyborzu Nr XXXVIII/199/02 z dnia 23 maja 2002 r.,

**uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyborza.**

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

**Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:**

- 1) Umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów 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” przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Międzyborzu nr XV/86/99 z dnia 30.12.1999 r. .

**§ 2.**

1. Przedmiot ustaleń miejscowego planu obejmuje zakres zgodny z art. 15 ust. 2. oraz ust. 3 pkt 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu – załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu – załącznik nr 2 ;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3 .

**§ 3.**

**Ikroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **obszarze** - należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania;

- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi;
- 4) **strefie**- należy przez to rozumieć część obszaru wyodrębnioną ze względu na swoje szczególne cechy np. wartości historyczne;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział dominuje na danej działce lub zespole działek objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, które może występować obok przeznaczenia podstawowego;
- 7) **działce** - należy przez to rozumieć grunt, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych, w rozumieniu przepisów ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 8) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu, przeznaczoną pod zabudowę, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć wszelką działalność prowadzoną w celach zarobkowych, niezależnie od jej rodzaju i formy własności;
- 10) **wysokości budynków**- należy przez to rozumieć:
- a) wysokość liczoną od poziomu otaczającego terenu (średnia dla narożników) do okapu i ewentualnie kalenicy budynków, bądź ;
  - b) ilość kondygnacji naziemnych ;
- 11) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni stanowiącą element zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu, którą się wyróżnia głównie ze względu na jej rolę izolacyjną;
- 12) **wskaźnik zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni działki;
- 13) **stan istniejący** - należy przez to rozumieć stan do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 14) **usługi wbudowane** – usługi zlokalizowane w pomieszczeniach, stanowiących część budynku mieszkalnego.

#### § 4.

Całe miasto w granicach administracyjnych jest objęte niniejszym planem miejscowym. Wyróżnia się 6 jednostek obszarowych, ograniczonych granicami obrębu miasta i drogami podstawowego układu komunikacyjnego.

- 1) Jednostka A – obejmująca środkową część miasta, ograniczona zachodnią granicą miasta, drogami –działki nr ewid. 26, 94, 105, 121, 133, ulicami: Wrocławską, Rynek, Kolejową;
- 2) Jednostka B – obejmująca północno-zachodnią część miasta, ograniczona zachodnią i północną granicą obrębu, ulicą Wrocławską i drogami, działki nr ewid. 26, 94, 105, 121, 133 ;
- 3) Jednostka C – obejmująca północno-wschodnią część miasta, ograniczona północną granicą obrębu, ulicą Graniczną (drogą na Kąty Śląskie), ul. Wrocławską ;
- 4) Jednostka D – obejmująca wschodnią część miasta, ograniczona ulicami Wrocławską i Graniczną (drogą na Kąty Śląskie), wschodnią granicą obrębu, ulicą Polną (drogą na Niwki Książęce), ul. Sycowską ;
- 5) Jednostka E – obejmująca południowo-wschodnią część miasta, ograniczona ulicami Wrocławską, Sycowską, Polną (drogą na Niwki Książęce), zachodnią i południową granicą obrębu ;

- 6) Jednostka F – obejmująca południowo-zachodnią część miasta, ograniczona ulicami Kolejową i Wrocławską oraz południową i zachodnią granicą obrębu .

## § 5.

Tekst uchwały zawiera ustalenia ujęte w VIII rozdziałach :

- 1) Rozdział I - Przepisy ogólne ;
- 2) Rozdział II - Podstawowe ustalenia funkcjonalno- przestrzenne ;
- 3) Rozdział III - Zasady ochrony środowiska przyrodniczego ;
- 4) Rozdział IV - Zasady ochrony środowiska kulturowego ;
- 5) Rozdział V - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ;
- 6) Rozdział VI - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury ;  
technicznej ;
- 7) Rozdział VII - Ustalenia dla wyodrębnionych części obszaru ;
- 8) Rozdział VIII - Ustalenia końcowe.

## § 6.

### **Załącznik graficzny.**

1. Załącznikiem graficznym do uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały. Rysunek jest wykonany na przeskalowanej mapie zasadniczej w skali 1:500, uzupełnionej mapami ewidencji gruntów w skali 1:1000 i 1:2000 dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i mapami ewidencji gruntów w skali 1:5000 dla terenów przeznaczonych na cele rolne i leśne. Na mapy ewidencyjne naniesiono warstwicę z mapy topograficznej w skali 1:10000.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
  - 1) Granica obszaru objętego planem ;
  - 2) Granice jednostek obszarowych ;
  - 3) Symbole przeznaczenia terenów ;
  - 4) Obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania ;
  - 5) Linie rozgraniczające, które mogą ulec nieznacznemu przesunięciu ;
  - 6) Nieprzekraczalne linie zabudowy ;
  - 7) Obowiązujące linie zabudowy ;
  - 8) Obowiązujący podział na działki ;
  - 9) Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków ;
  - 10) Obiekty zabytkowe obejmowane ochroną ;
  - 11) Strefa „A” ochrony konserwatorskiej ;
  - 12) Strefa „B” ochrony konserwatorskiej ;
  - 13) Tereny i obiekty zieleni objęte ochroną ;
  - 14) Strefa „W” ochrony archeologicznej ;
  - 15) Strefa ścisłej ochrony archeologicznej ;
  - 16) Strefa „OW” obserwacji archeologicznej ;
  - 17) Stanowiska archeologiczne wraz z ich numerami ;
  - 18) Zieleń izolacyjna ;
  - 19) Obiekty dysharmonijne ;
  - 20) Strefa ochrony sanitarnej cmentarza ;

- 21) Granice strefy wymagającej przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości ;
- 22) Granice strefy wymagającej przekształceń .
3. Ponadto na rysunku planu naniesiono:
  - 1) Granice województwa ;
  - 2) Granice gminy ;
  - 3) Granice obrębu ;
  - 4) Istniejące napowietrzne i kablowe linie energetyczne średniego napięcia wraz ze strefą oddziaływania ;
  - 5) Orientacyjna granica strefy niekorzystnego oddziaływania obwodnicy ;
  - 6) Istniejące kablowe linie SN ;
  - 7) Istniejące stacje transformatorowe ;
  - 8) Propozycja podziału na działki. ;
  - 9) Obszary zdrenowane ;
  - 10) Wrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzybórz” z naniesionymi granicami obszaru objętego planem ;
  - 11) Określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej .

## § 7.

Przyjęto dwa rodzaje linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) Obowiązujące linie rozgraniczające ;
- 2) Linie rozgraniczające, które mogą ulec nieznacznemu przesunięciu. Przesunięcie linii nie może być większe niż 5 metrów w stosunku do linii naniesionych na rysunku planu.

## **ROZDZIAŁ II** **PODSTAWOWE USTALENIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE**

## § 8.

### **Podstawowe informacje o miejscowości:**

1. Międzybórz zajmuje obszar 640 ha, z czego obecnie:
  - 1) lasy, grunty leśne oraz grunty zadrzewione i zakrzewione stanowią 75 ha ;
  - 2) użytki rolne stanowią 353 ha, w tym 118 ha to łąki i pastwiska trwałe ;
  - 3) tereny osiedlowe stanowią 37 ha ;
  - 4) tereny komunikacji stanowią 38 ha .
2. Ludność miasta wynosi obecnie około 2400 osób .

## § 9.

### **Podstawowe ustalenia planu:**

- 1) Przyjmuje się ustalenia funkcjonalno-przestrzenne „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”;
- 2) Realizacja planu spowoduje znaczny wzrost terenów osiedlowych i komunikacji. Plan zakłada budowę obejścia drogowego Międzyborza w ciągu drogi krajowej nr 25, co w istotny sposób zmieni układ przestrzenny miasta ;

- 3) Zabudowa i zagospodarowanie terenów mieszkaniowych, wyznaczonych w planie, spowoduje znaczny, ponad 50% wzrost liczby mieszkańców .

## § 10.

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:

### 1. Zabudowa mieszkaniowa.

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ;  
Wyróżnia się następujące trzy typy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) **MN1**- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o zróżnicowanych gabarytach, na terenach istniejącego zainwestowania ,
  - b) **MN2** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie więcej niż trzykondygnacyjna, z których jedną kondygnację stanowi użytkowe poddasze, na terenach planowanego zainwestowania ,
  - c) **MN3** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie więcej niż dwukondygnacyjna, z których jedną kondygnację stanowi użytkowe poddasze, na terenach planowanego zainwestowania ;
- 2) **MW** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ;
- 3) **MG** - zabudowa gminna, komunalna .

### 2. Zabudowa usługowa .

- 1)**UP** - usługi publiczne ;
- 2)**US** - usługi sportu i rekreacji ;
- 3)usługi komercyjne :

Wyróżnia się następujące trzy typy usług komercyjnych:

- a) **U1** – usługi komercyjne, nieuciążliwe takie jak: gabinety, pracownie, biura, obsługa firm, handel detaliczny, gastronomia, rekreacja, turystyka, drobne rzemiosło nieuciążliwe takie jak szewc, fryzjer, krawiec, naprawa sprzętu gospodarstwa domowego. Usługi nie mogą powodować pogorszenia warunków środowiska i zdrowia ludzi ,
- b) **U2** – usługi komercyjne, takie jak warsztaty naprawy sprzętu i pojazdów mechanicznych, maszyn, rzemiosła, hurtownie. Usługi nie mogą zaliczać się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane. Na terenach tych usług można lokalizować usługi typu U1 ,
- c) **U3** - usługi komercyjne, zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane. Na terenach tych usług można lokalizować usługi typu U1 i U2 .

### 3. Zabudowa wielofunkcyjna.

Wyróżnia się następujące pięć typów zabudowy wielofunkcyjnej:

- 1) **MU-I** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna typu MN1 i usługi typu U1 na terenach istniejącego zainwestowania ;
- 2) **MU-II** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna typu MN1, usługi typu U1 i zabudowa zagrodowa na terenach istniejącego zainwestowania ;
- 3) **MU-III** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna typu MN1, zabudowa wielorodzinna, usługi typu U1 na terenach istniejącego zainwestowania ;
- 4) **MU-IV** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna typu MN2 i usługowa typu U1, na terenach planowanego inwestowania ;
- 5) **MU-V** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna typu MN2 i usługi typu U2, na terenach planowanego inwestowania .

#### 4. Tereny użytkowane rolniczo.

- 1) **R** - tereny rolnicze - upraw rolnych, w skład których wchodzi teren określony w ewidencji jako użytki rolne, pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpożarowych i przeciwpowodziowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa, torfowisk i oczek wodnych, oraz dróg dojazdowych ;
- 2) **RU** - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych ;
- 3) **RM** - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych .

#### 5. Zabudowa techniczno-produkcyjna.

Jest to zabudowa służąca działalności gospodarczej - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,

Wyróżnia się następujące dwa typy zabudowy techniczno-produkcyjnej:

- 1) **P1** - zabudowa techniczno-produkcyjna o znaczeniu ponadlokalnym - przemysł, bazy, składy a także rzemiosło produkcyjne, handel hurtowy oraz usługi typu U3, U2 i U1. Na terenach tej zabudowy mogą znajdować się przedsięwzięcia, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko ;
- 2) **P2** - zabudowa techniczno-produkcyjna o znaczeniu lokalnym - drobna wytwórczość, rzemiosło produkcyjne i usługi typu U3, U2 i U1. Na terenach tej zabudowy mogą znajdować się przedsięwzięcia, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko .

#### 6. Zieleń i wody.

- 1) **ZL** – lasy ;
- 2) **ZP** - zieleń urządzona, takie jak parki i zieleńce ;
- 3) **ZD** - ogrody działkowe ;
- 4) **ZC** - cmentarz komunalny ;
- 5) **W** - wody powierzchniowe śródlądowe – rowy, stawy .

#### 7. Komunikacja.

- 1) **KK**- tereny kolei ;
- 1) Drogi publiczne :
  - a) **KDG1/2**– droga klasy głównej ,
  - b) **KDG(Z)1/2** - droga klasy głównej, docelowo droga klasy zbiorczej ,
  - c) **G1/2** – projektowana obwodnica ,
  - d) **KDL** - drogi klasy lokalnej ,
  - e) **KDD** - drogi klasy dojazdowej ;
- 2) **KPJ** - ciągi pieszo-jezdne ;
- 3) **KDW** –drogi wewnętrzne ;
- 4) **KS** – parkingi ;
- 5) **KPR** – ciągi pieszo-rowerowe .

#### 8. Infrastruktura techniczna.

- 1) **EE** – stacje elektroenergetyczne ;
- 2) **T** – stacje telekomunikacyjne ;
- 3) **K** – komunalna oczyszczalnia ścieków ;
- 4) **O**– komunalne składowisko odpadów i kompostownia .

## § 11.

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Ład przestrzenny należy rozumieć jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.
2. Za podstawę ochrony i kształtowania ładu przestrzennego przyjmuje się:
  - 1) ustalenia funkcjonalno-przestrzenne „Studium...” ;
  - 2) ochronę walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego .
3. Przyjmuje się ustalony w „Studium...” układ funkcjonalno-przestrzenny .
  - 1) przeznaczenia terenów są zgodne z ustalonym strefowaniem wyznaczającym tereny mieszkaniowe, usługowe, techniczno-produkcyjne ;
  - 2) zapewnia się powiązania komunikacyjne z wyprowadzeniem tranzytu poza zabudowę miejską ;
  - 3) wyznacza się tereny przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla mieszkańców.
4. Cała gmina położona jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu.
  - 1) ustala się obowiązek stosowania form architektonicznych harmonizujących z walorami krajobrazowymi obszaru ;
  - 2) tworzy się system zieleni publicznej i zwiększa wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnych ;
  - 3) ustala się nakazy i zakazy niezbędne dla zachowania walorów środowiska ;
  - 4) ustala się gabaryty budynków, linie zabudowy, geometrię dachów .
5. Inwestowanie będzie się odbywać z zachowaniem wartości historycznych układu przestrzennego i zabudowy:
  - 1) zachowuje się historycznie ukształtowany układ komunikacyjny i zabudowy ;
  - 2) obejmuje się ochroną obiekty architektury, budownictwa, zieleni oraz obiekty archeologiczne ;
  - 3) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej ;
  - 4) wyznacza się strefę wymagającą przekształceń .

## § 12.

### **Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Ustala się system ogólnodostępnych terenów publicznych, w którego skład wchodzi:
  - 1) tereny ulic ;
  - 2) tereny ciągów pieszo-jezdných ;
  - 3) tereny ciągów pieszo-rowerowych ;
  - 4) tereny zieleni publicznej .
2. Zadaniem terenów publicznych jest:
  - 1) wytworzenie systemu przestrzeni publicznej ;
  - 2) zapewnienie możliwości obsługi komunikacji kołowej i pieszej ;
  - 3) zapewnienie możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej .
3. Na obszarze planu dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i niezbędnych dla nich elementów małej architektury za wyjątkiem lokalizacji nie zapewniających:
  - 1) ukształtowania przestrzeni publicznych jako całości kompozycyjnej ;

- 2) właściwej ekspozycji i ochrony obiektów o walorach architektonicznych i zabytkowych ;
  - 3) bezpieczeństwa pieszych i ruchu pojazdów ;
  - 4) spełnienia przepisów szczególnych, w tym techniczno-budowlanych .
4. Za teren przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla mieszkańców ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne uznaje się otoczenie Rynku wraz z fragmentami ulic Kolejowej i Sycowskiej i zielenią publiczną, położony na terenach A16MU-III, A17ZD, A18UP, A19U1, A20ZP, A21MW, A22MW, F18ZP.

### § 13.

#### **Ustala się zasady i warunki wydzielania działek i podziału nieruchomości.**

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę granic i wyznaczenie nowych działek przy zachowaniu następujących warunków:
  - 1) podział na działki musi uwzględniać zapisy całej uchwały, a w szczególności zapewniać:
    - a) zachowania wymogów przepisów odrębnych ,
    - b) ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego ,
    - c) warunki dla modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury ,
    - d) zachowanie zasad podziału określonych w ustaleniach Rozdziału VII dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ;
  - 2) na rysunku planu w formie graficznej przedstawia się;
    - a) obowiązujący podział na działki ,
    - b) propozycje podziału na działki .
2. Wyznacza się strefę wymagającą przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowe ustalenia dotyczące podziału na działki zawarte są w ustaleniach Rozdziału VII.

### § 14.

#### **Ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

1. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy na terenach istniejącego zainwestowania:
  - 1) nowa zabudowa charakterem i gabarytami będzie nawiązywać do zabudowy istniejącej;
  - 2) zezwala się na remonty, modernizację i rozbudowę istniejącej zabudowy ;
  - 3) dla istniejących budynków, przekraczających ustalone linie zabudowy, dopuszcza się czynności mające na celu utrzymanie lub poprawienie stanu technicznego bez możliwości rozbudowy przekraczającej wyznaczone linie ;
  - 4) dopuszcza się wykorzystanie na cele użytkowe poddaszy budynków ;
  - 5) postępowanie względem obiektów określonych jako dysharmonijne określone jest w ustaleniach Rozdziału VII .
2. Ustala się następujące linie zabudowy, które przedstawia się na rysunku planu .
  - 1) obowiązujące - linie, przy których należy sytuować elewacje frontowe budynków mieszkalnych i budynków usługowych. Przy lokalizacji na działce zarówno budynku mieszkalnego jak i usługowego co najmniej jeden z nich należy zlokalizować przy obowiązującej linii zabudowy. Obowiązująca linia zabudowy dla wyżej wymienionych budynków stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży ;

- 2) nieprzekraczalne - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji wszystkich budynków .
3. Dla działek, gdzie na rysunku planu nie zostały określone linie zabudowy, zabudowę należy kształtować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od:
  - 1) wód stojących i cieków wodnych – 5 m ;
  - 2) granicy lasów – 12 m ;
5. Ustala się zasady i wskaźniki kształtowania zieleni:
  - 1) ustala się wskaźniki minimalnego udziału zieleni, rozumianego jako teren biologicznie czynny. Wskaźniki dla poszczególnych terenów podaje się w Rozdziale VII uchwały ;
  - 2) Na terenach oznaczonych symbolami A38KS, A39U2, C4U3, C10P1, C13P1, D31US, E8US, E9US, E28US, F5P1, F11P1, F20P1 ustala się lokalizację zieleni izolacyjnej, w formie pasa zieleni o minimalnej szerokości 5 m. Pas zieleni tworzą drzewa, krzewy i zieleń niska. Należy przewidzieć udział zieleni wysokiej zimozielonej. Lokalizację zieleni izolacyjnej pokazuje się na rysunku planu .
6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - 1) w granicach poszczególnych nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym planem, w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, należy zapewnić lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych ;
  - 2) dla poszczególnych funkcji ustala się następujące wskaźniki dotyczące ilości miejsc postojowych;
    - a) dla funkcji mieszkaniowych:
      - miejsca postojowe/dom jednorodzinny lub mieszkanie w domu dwurodzinnym ,
      - 1,5 miejsca postojowe/mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej ;
    - b) dla funkcji usługowych:
      - gastronomia – 1 miejsce postojowe na 4 do 6 m<sup>2</sup> powierzchni części konsumpcyjnej ,
      - sklepy – 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup>, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na sklep ,
      - hotel (motel) – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe ,
      - stacje paliw z warsztatami – nie mniej niż 4 miejsc postojowych na 1 stanowisko napraw ,
      - myjnia samochodowa – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 1 stanowisko myjni ,
      - inne usługi, biura itp. - nie mniej niż 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ;
    - c) dla terenów i budynków łączących różne funkcje należy przyjmować sumę liczby miejsc postojowych ustalonych dla tych funkcji .
  - 3) potrzeby w zakresie realizacji miejsc postojowych i placów manewrowych dla terenów produkcji, baz i składów, realizowane będą w granicach własnych działek w ilości zależnej od potrzeb ;
  - 4) pozostawia się istniejące zjazdy na działki budowlane, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej ;
  - 5) na działki graniczące jednocześnie z drogą klasy głównej (docelowo ulicą zbiorczą) i inną drogą publiczną, wjazdy należy wykonywać od innej drogi publicznej ;
  - 6) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów o różnym przeznaczeniu zawarte są w rozdziale VII uchwały.

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

- 1) Do czasu realizacji planu obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania obiektów i terenów, z dopuszczeniem wykorzystania terenów na zieleni niską ;
- 2) Na terenach przeznaczonych na tereny komunikacji dopuszcza się wznoszenie jedynie obiektów tymczasowych. Ich usunięcie następuje na koszt inwestora .

## **ROZDZIAŁ III. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.**

### **§ 16.**

#### **Obszary prawnie chronione.**

1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” oraz na terenie chronionej zlewni rzeki Baryczy.
2. Dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” ustalone są następujące nakazy i zakazy:
  - 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) lokalizowania 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) ,
    - h) zakładania nowych i uzupełnienia istniejących zadrzewień .

§ 17.

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

1. Działalność zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych lub usługowych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Przedsięwzięcia i istniejące obiekty zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko będą poddane procedurze zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych, a w szczególności ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 prawo ochrony środowiska.
3. Zakazuje się lokalizacji zakładów produkcyjnych o wodochłonnym procesie produkcji.
4. Na obszarze objętym planem znajdują się grunty rolne III klasy bonitacyjnej podlegające ochronie na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych. Przy pracach ziemnych prowadzonych na powyższych gruntach wprowadza się obowiązek zdjęcia humusu i jego wykorzystania na cele produkcji rolnej lub rekultywacji terenów.
5. Ustalenia służące ochronie wód powierzchniowych .
  - 1) brzegi wód powinny być w dużym stopniu porośnięte drzewami i krzewami ;
  - 2) ogranicza się lokalizację zabudowy, w tym zbiorników na kiszonki, składowisk i magazynów ze środkami ochrony roślin itp. oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pobliżu wód ;
  - 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy, w tym zbiorników na kiszonki, składowisk i magazynów ze środkami ochrony roślin itp. oraz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w części przybrzeżnej wód ;
  - 4) na obszarze objętym planem znajdują się rowy melioracyjne i obszary zdrenowane. Realizacja ustaleń planu nie może powodować zniszczenia układu melioracyjnego. Należy zapewnić dostęp urządzeń melioracyjnych w celu przeprowadzenia robót konserwacyjnych .
- 6 Następujące tereny zalicza się do poszczególnych grup ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu i ustala się dla nich dopuszczalne poziomy hałasu:

tab. Nr 1.

| Lp. | Przeznaczenie terenu | Symbol<br>przeznaczenia | Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony<br>w dB |                       |                                               |                       |
|-----|----------------------|-------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|
|     |                      |                         | od dróg i linii<br>kolejowych               |                       | od pozostałych<br>obiektów i źródeł<br>hałasu |                       |
|     |                      |                         | pora<br>dnia 16<br>godzin                   | pora nocy<br>8 godzin | pora<br>dnia 16<br>godzin                     | pora nocy<br>8 godzin |

|   |                                                                                                                     |                  |    |    |    |    |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----|----|----|----|
| 1 | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży | MN, E2 UP, E3 UP | 55 | 50 | 50 | 40 |
| 2 | Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i zabudowy zagrodowej                          | MW, MU, RM       | 60 | 50 | 55 | 45 |

§ 18.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze ani tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi czy zagrożone osuwaniem mas ziemnych.

**ROZDZIAŁ IV.  
ZASADY OCHRONY  
ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.**

§ 19.

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Na obszarze objętym planem występują następujące formy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków ;
  - 2) obiekty architektury i budownictwa, które obejmuje się ochroną ;
  - 3) strefy ochrony konserwatorskiej ;
  - 4) tereny i obiekty zieleni, które obejmuje się ochroną .
2. Wyżej wymienione formy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przedstawia się na rysunku planu oraz w tabelach nr 2 i 3.
3. Na obszarze objętym planem nie określa się ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 20.

**Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków .**

Do rejestru zabytków są wpisane następujące obiekty i obszary:

- 1) Miasto jako układ urbanistyczny oraz archeologiczne warstwy kulturowe - wpis do rejestru zabytków numer 665, decyzja z dnia 6.04.1993 r. ;
- 2) Zespół kościoła parafialnego pod wezwaniem św. Józefa Rzemieślnika (neogotyck), 1893-1894) - wpis do rejestru zabytków numer 650, decyzja z dnia 11.05.1992 r. ;
- 3) Mur obronny wraz z bastionem, położony na terenie zespołu kościoła poewangelickiego - wpis do rejestru zabytków numer 116, decyzja z dnia 15.04.1966 r. Powyższy obiekt, ze względu na brak możliwości dokładnej lokalizacji nie jest zaznaczony na rysunku planu ;
- 4) Kościół ewangelicko-augsburski pod wezwaniem Krzyża Św. - wpis do rejestru zabytków numer 652, decyzja z dnia 16.06.1992 r. ;
- 5) Dwór i spichlerz przy ul. Wrocławskiej - wpis do rejestru zabytków numer 678, decyzja z dnia 15.06.1993 r.

Wszelkie prace budowlane przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.

§ 21.

**Obiekty architektury i budownictwa obejmowane ochroną.**

Obiekty architektury i budownictwa

tabela nr 2

| Lp. | Nazwa obiektu                                                                                                                                                                                                                                | Adres numer budynku             | datowanie        |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
|     | Zespół cmentarza ewangelickiego <ul style="list-style-type: none"> <li>- kaplica obecnie dom przedpogrzebowy</li> <li>- grobowiec NN (klasycyzm)</li> <li>- grobowiec rodziny Glalz</li> <li>- grobowiec Karliny Adam (klasycyzm)</li> </ul> |                                 | poł. XIX w.      |
| 2   | Budynek Urzędu Miasta i Gminy                                                                                                                                                                                                                | ul. Kolejowa 13                 | ok. 1912 r       |
| 3   | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | ul. Kolejowa 31                 | 1 ćw. XX w.      |
| 4   | Dworzec kolejowy                                                                                                                                                                                                                             | ul. Kolejowa                    | Ok. 1928r        |
| 5   | Dom mieszkalny obecnie plebania                                                                                                                                                                                                              | ul. Kościelna 8/10              | koniec XIX w.    |
| 6   | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | ul. Kościelna 11                | lata 30-te XX w. |
| 7   | Dom mieszkalny- blok                                                                                                                                                                                                                         | ul. Kościelna 21-23-25          | Ok. 1930r.       |
| 8   | Dom mieszkalny- blok                                                                                                                                                                                                                         | ul. Kościelna 27                | Ok. 1930r.       |
| 9   | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | ul. Kościelna 29                | Ok 1925r.        |
| 10  | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | ul. Polna 1                     | 3 ćw. XIX w      |
| 11  | Dom mieszkalny-kamienica                                                                                                                                                                                                                     | Rynek 3                         | Ok. 1880r.       |
| 12  | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | Rynek 11                        | pocz. XX w       |
| 13  | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | Rynek 18                        | Ok. 1890r.       |
| 14  | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | ul. Sycowska 2                  | Ok 1925r.        |
| 15  | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | ul. Sycowska 6 dawny nr 14      | 4 ćw. XIX w.     |
| 16  | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | ul. Sycowska 5/7 dawny nr 8/10  | 4 ćw. XIX w.     |
| 17  | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | ul. Sycowska 8/10 dawny nr 16   | XIX/XX w.        |
| 18  | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | ul. Sycowska 9 dawny nr 17      | 4 ćw. XIX w.     |
| 19  | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | ul. Sycowska 11 dawny nr 19     | 4 ćw. XIX w.     |
| 20  | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | ul. Sycowska 18 dawny nr 26     | pocz. XX w.      |
| 21  | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | ul. Sycowska 22                 | Ok. 1925r        |
| 22  | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | ul. Sycowska 23                 | Ok. 1921r        |
| 23  | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | ul. Sycowska 34                 | 1 ćw. XX w.      |
| 24  | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | ul. Wrocławska 16               | 3 ćw. XIX w.     |
| 25  | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | ul. Wrocławska 18               | 3 ćw. XIX w.     |
| 26  | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | ul. Wrocławska 30 dawniej nr 36 | 3 ćw. XIX w.     |
| 27  | Dom mieszkalny                                                                                                                                                                                                                               | ul. Wrocławska 32 dawniej nr 38 | 3 ćw. XIX w.     |

|    |                                                 |                                 |              |
|----|-------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| 28 | Dom mieszkalny                                  | ul. Wrocławska 34 dawniej nr 40 | 4 ćw. XIX w. |
| 29 | Dom mieszkalny dawniej<br>lecznica dla zwierząt | ul. Wrocławska 48-50            | pocz. XX w   |
| 30 | Dom mieszkalny -                                | ul. Wrocławska 52               | pocz XX.w    |
| 31 | Budynek cła                                     | ul. Wrocławska 69               | pocz. XX w   |

Obiekty nr 1 a, b, c, d ze względu na brak szczegółowej lokalizacji nie są zaznaczone na rysunku planu.

Prowadzenie robót budowlanych przy obiektach objętych ochroną niniejszym planem podlega uzgodnieniu przez odpowiednie służby konserwatorskie.

## § 22.

### **Tereny i obiekty zieleni obejmowane ochroną.**

1. Obejmuje się ochroną następujące tereny i obiekty zieleni:
  - 1) teren zielony – stary cmentarz – część terenu nr A36 ZC ;
  - 2) teren zielony przy kościele ewangelickim – teren A18 UP ;
  - 3) aleje lipowe;
    - a) od ul. Kościelnej i od ulicy Wrocławskiej do cmentarza, (na terenie oznaczonym symbolem KPR) ,
    - b) na terenie parku miejskiego teren F18ZP ,
    - c) w liniach rozgraniczających ulicy 1KDD.
2. Dla terenów zieleni chronionej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - 1) tereny zachowuje się w granicach historycznych ;
  - 2) nie dopuszcza się dokonywania podziałów na działki ;
  - 3) tereny należy uporządkować, wskazana jest rewaloryzacja ;
  - 4) prace melioracyjne winny umożliwić utrzymanie zieleni w należyтым stanie.
3. Dla alei obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - 1) utrzymanie w miejscu i granicach historycznych ;
  - 2) właściwa pielęgnacja zieleni ;
  - 3) usuwanie okazów chorych i uzupełnianie układu nasadzeniami właściwych gatunków drzew.
4. Obowiązuje uzgadnianie działalności inwestycyjnej z odpowiednimi służbami konserwatorskimi i Konserwatorem Przyrody.

## § 23.

### **Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej.**

1. Wyznacza się strefę „A” ochrony konserwatorskiej, obejmującą centrum miasta. Granice strefy przedstawione są na rysunku planu.  
W strefie obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) działalność konserwatorska zmierza do zachowania lub odtworzenia historycznego układu przestrzennego, to jest rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, przekroju linii rozgraniczających, wysokości zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych i kompozycji zieleni i usunięcia elementów dysharmonizujących ;
  - 2) należy dążyć do rekonstrukcji elementów zniszczonych w sferze architektury i założeń urbanistycznych, lub ewentualne zaznaczenie ich śladów ;

- 3) nowa zabudowa musi być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, architektonicznych proporcji i podziałów, użytych materiałów ;
  - 4) w przypadku nowych inwestycji należy preferować te, 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 ;
  - 5) podziały nieruchomości, nowe inwestycje na terenie strefy oraz remonty, przebudowy, nadbudowy, zmiany funkcji obiektów objętych ochroną konserwatorską należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków, dla obiektów i obszarów objętych wpisem do rejestru zabytków należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie.
2. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującą większość historycznej zabudowy miejskiej oraz dawną wieś, a obecnie ulicę Zielonka. Granice strefy przedstawione są na rysunku planu.
- W strefie obowiązują następujące ustalenia:
- 1) działalność konserwatorska zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania oraz dostosowania nowej zabudowy do zabudowy historycznej oraz historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, zastosowanych materiałów, podziałów architektonicznych oraz nawiązaniu formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej ;
  - 2) nowe inwestycje kubaturowe, na terenie strefy należy uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
3. Wyznacza się strefy „W” ochrony archeologicznej dla terenów kościołów wraz z cmentarzem przykościelnym - teren A18UP i część terenu A27UP.
- W strefie obowiązują następujące ustalenia:
- 1) wprowadza się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu ;
  - 2) wszelkie dopuszczalne prace należy uzgadniać i prowadzić bezwzględnie za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków, na prace archeologiczne i wykopaliskowe.
4. Wyznacza się strefę ścisłej ochrony archeologicznej obejmującą strefę ochrony konserwatorskiej „A” oraz tereny F18 ZP, F19U1, F20 P1.
- W strefie obowiązują następujące ustalenia:
- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z odpowiednimi służbami konserwatorskimi, a prace można prowadzić wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia od tych służb na przeprowadzenie wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych, prowadzonych przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora ;
  - 2) wymagane pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed pozwoleniem na budowę lub, dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji (tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) ;
  - 3) ratownicze badania archeologiczne pozwolą określić pierwotną szerokość zabudowy historycznej, która winna znaleźć odzwierciedlenie w projektowanych elewacjach budynków odtwarzających pierzeje. Należy liczyć się z koniecznością zachowania w nowej zabudowie wartościowych reliktyw historycznej zabudowy (piwnic, murów) i ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnych wjazdów, bram itp.

5. Wyznacza się strefy „OW” obserwacji archeologicznej ze względu na częściowo potwierdzone i potencjalne występowanie zabytkowych stanowisk archeologicznych.
- W strefie obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze należy uzyskać wytyczne odpowiednich służb konserwatorskich, co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za pozwoleniem konserwatorskim. W zakresie określonym w tym stanowisku należy uzyskać pozwolenie na prowadzenie prac ziemnych i wykopaliskowych ;
  - 2) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora ;
  - 3) powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji (tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych).
6. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje wymóg powiadamiania przez Inwestora odpowiednich służb konserwatorskich o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno -konserwatorskiego.

#### § 24.

##### **Stanowiska archeologiczne.**

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne
  - 1) Stanowisko nr 1– znalezisko luźne z II – V okresu epoki brązu, na terenach oznaczonych symbolami ZL oraz E28US ;
  - 2) Stanowisko nr 2 – dawny cmentarz z poł. XVIII w. i I poł XIX w. na części terenu oznaczonego symbolem A36ZC.
2. Na terenie stanowisk i w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z odpowiednimi służbami konserwatorskimi, a prace można prowadzić wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia od tych służb na przeprowadzenie wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych, prowadzonych przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora ;
  - 2) wymagane pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed pozwoleniem na budowę lub, dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji (to jest przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych).

#### § 25.

Zestawienie form ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wymienionych w § 21, § 22 oraz § 23, występujących na poszczególnych terenach przedstawia tabela nr 3.

Tab. Nr 3.

| Numer terenu | Strefa A ochrony konserwatorskiej | Strefa ściślejszej ochrony archeologicznej | Strefa W ochrony archeologicznej | Strefa B ochrony konserwatorskiej | Strefa OW <u>obserwacji archeologicznej</u> | Obiekty wpisane do rejestru zabytków | Obiekty architektury i budownictwa objęte | Zieleń chroniona |
|--------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|
|--------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|

|             |   |         |         |       |         |   |         |         |
|-------------|---|---------|---------|-------|---------|---|---------|---------|
|             |   |         |         |       |         |   | ochroną |         |
| JEDNOSTKA A |   |         |         |       |         |   |         |         |
| A2MU-II     |   |         |         | +     | +       |   |         |         |
| A3MU-II     |   |         |         | +     | +       |   |         |         |
| A4MU-II     |   |         |         | +     | +       |   |         |         |
| A5RM        |   |         |         | +     | +       |   |         |         |
| A6MN1       |   |         |         | +     | +       |   |         |         |
| A7P2        |   |         |         | +     | +       |   |         |         |
| A8MU-II     |   |         |         | +     | +       |   |         |         |
| A10MU-II    |   |         |         | + cz. | +       |   |         |         |
| A11U2       |   |         |         |       | +       |   |         |         |
| A12MU-I     |   |         |         |       | +       |   |         |         |
| A13P1       |   |         |         |       | +       |   |         |         |
| A14MN1      | + | +       |         |       |         |   |         |         |
| A15MW       | + | +       |         |       |         |   |         |         |
| A16MU-III   | + | +       |         |       |         |   | +       |         |
| A17ZP       | + | +       |         |       |         |   |         |         |
| A18UP       | + |         | +       |       |         | + |         | +       |
| A19MU-III   | + | +       |         |       |         |   | +       |         |
| A20ZP       | + | +       |         |       |         |   |         |         |
| A21MW       | + | +       |         |       |         |   | +       |         |
| A22MW       | + | +       |         |       |         |   |         |         |
| A23MW       | + | +       |         |       |         |   |         |         |
| A24MU-I     | + | +       |         |       |         |   |         |         |
| A25UP       | + | +       |         |       |         |   |         |         |
| A26MW       | + | +       |         |       |         |   |         |         |
| A27UP       | + | + część | + część |       |         | + |         |         |
| A28MU-III   | + | +       |         |       |         |   |         |         |
| A29MW       | + | +       |         |       |         |   |         |         |
| A30RM       |   |         |         |       | +       |   |         |         |
| A31MW       |   |         |         |       | +       |   |         |         |
| A32MN3      |   |         |         |       | +       |   |         |         |
| A33ZD       |   |         |         |       | +       |   |         |         |
| A34MU-I     |   |         |         |       | +       |   |         | + część |
| A36ZC       |   |         |         |       |         |   |         |         |
| JEDNOSTKA B |   |         |         |       |         |   |         |         |
| B2U3        |   |         |         |       | +       |   |         |         |
| B3MW        |   |         |         |       | +       |   |         |         |
| B4RU        |   |         |         |       | +       |   |         |         |
| B5MW        |   |         |         |       | +       |   |         |         |
| JEDNOSTKA C |   |         |         |       |         |   |         |         |
| C1MU-I      |   |         |         |       |         |   | +       |         |
| C8ZD        |   |         |         |       | + część |   |         |         |
| C14U1       |   |         |         | +     | +       |   |         |         |
| C15ZP       |   |         |         | +     | +       |   |         |         |
| JEDNOSTKA D |   |         |         |       |         |   |         |         |
| D1MW        |   |         |         | +     | +       |   |         |         |
| D2MW        | + | +       |         |       |         |   | +       |         |
| D3MW        | + | +       |         |       |         |   | +       |         |
| D4MU-III    | + | +       |         |       |         |   |         |         |
| D5ZP        | + | +       |         |       |         |   |         |         |

|             |  |   |  |         |         |  |   |  |
|-------------|--|---|--|---------|---------|--|---|--|
| D6MW        |  |   |  | + część | +       |  |   |  |
| D7MU-III    |  |   |  | +       | +       |  |   |  |
| D8MU-I      |  |   |  | +       | +       |  |   |  |
| D9ZP        |  |   |  | +       | +       |  |   |  |
| D10MU-I     |  |   |  | +       | +       |  |   |  |
| D11MU-I     |  |   |  |         | +       |  |   |  |
| D12MN1      |  |   |  |         | +       |  |   |  |
| D13MN1      |  |   |  |         | +       |  |   |  |
| D14MN1      |  |   |  |         | +       |  |   |  |
| D19MN1      |  |   |  |         | +       |  |   |  |
| D20MW       |  |   |  | +       | +       |  |   |  |
| D21MU-II    |  |   |  | + część | +       |  |   |  |
| D27MN1      |  |   |  |         | + część |  |   |  |
| JEDNOSTKA E |  |   |  |         |         |  |   |  |
| E1UP        |  |   |  | +       | +       |  |   |  |
| E2UP        |  |   |  | + cz.   | +       |  |   |  |
| E3UP        |  |   |  | +       | +       |  | + |  |
| E4MU-III    |  |   |  | +       | +       |  | + |  |
| E5MU-II     |  |   |  | + część | +       |  | + |  |
| E6MU-III    |  |   |  |         | +       |  |   |  |
| E7UP        |  |   |  |         | +       |  | + |  |
| E8US        |  |   |  |         |         |  |   |  |
| E9US        |  |   |  |         | +       |  |   |  |
| E12MU-IV    |  |   |  |         | +       |  |   |  |
| E13MU-IV    |  |   |  |         | + część |  |   |  |
| E21MN3      |  |   |  |         | + część |  |   |  |
| E22MU-I     |  |   |  | +       | +       |  |   |  |
| E23MU-II    |  |   |  | +       | +       |  | + |  |
| E24MN1      |  |   |  |         | + część |  |   |  |
| E25MN1      |  |   |  |         | + część |  |   |  |
| E26MN1      |  |   |  |         | + część |  |   |  |
| JEDNOSTKA F |  |   |  |         |         |  |   |  |
| F7MU-II     |  |   |  |         | +       |  |   |  |
| F8MN1       |  |   |  |         | +       |  |   |  |
| F9MU-II     |  |   |  |         | +       |  |   |  |
| F10MU-II    |  |   |  |         | +       |  | + |  |
| F11P1       |  |   |  |         | + część |  |   |  |
| F12MU-II    |  |   |  |         | +       |  |   |  |
| F13MU-II    |  |   |  | +       | +       |  |   |  |
| F14UP       |  |   |  | +       | +       |  | + |  |
| F15MU-I     |  |   |  | +       | +       |  |   |  |
| F16P2       |  |   |  | +       | +       |  |   |  |
| F17MU-I     |  |   |  | +       | +       |  |   |  |
| F18ZP       |  | + |  | +       |         |  |   |  |
| F19U1       |  | + |  | +       |         |  |   |  |
| F20P1       |  | + |  | +       |         |  |   |  |
| F21MN1      |  |   |  | +       | +       |  |   |  |
| F22MU-IV    |  |   |  |         | + część |  |   |  |

## ROZDZIAŁ V

## **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.**

### **§ 26.**

1. Ustala się linie rozgraniczające terenów przeznaczonych na komunikację i przedstawia je na rysunku planu.
2. Wyznacza się następujące tereny przeznaczone na cele komunikacji:
  - 1) tereny linii kolejowej ;
  - 2) tereny drogi krajowej w istniejącym przebiegu i rezerwa terenu na obejście Międzyborza, tereny dróg powiatowych, tereny dróg publicznych gminnych i tereny dróg wewnętrznych ;
  - 3) tereny ciągów pieszo-rowerowych.
3. W przypadku wystąpienia czynników uciążliwych spowodowanych oddziaływaniem funkcji komunikacyjnej 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.
4. Umieszczanie w liniach rozgraniczających dróg i ulic urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, nie może naruszać elementów technicznych drogi i nie może przyczyniać się do zagrożenia bezpieczeństwa ruchu albo zmniejszenia wartości użytkowej drogi.
5. Celem zapewnienia budowy i modernizacji dróg i ulic, na terenach przeznaczonych na komunikację wyznaczonych liniami rozgraniczającymi wprowadza się:
  - 1) Zakazuje się wznoszenia trwałych obiektów kubaturowych ;
  - 2) dopuszcza się remonty i modernizacje obiektów istniejących na terenach przeznaczonych na komunikację bez prawa ich rozbudowy, w trybie przewidzianym przepisami szczególnymi ;
  - 3) dopuszcza się budowę obiektów tymczasowych na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
6. 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 odrębnych.
7. Podmioty prowadzące działalność gospodarczą są zobowiązane do udziału w kosztach budowy, modernizacji oraz utrzymania dróg, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
8. Na całym obszarze planu dopuszcza się prowadzenie dróg i dojazdów wewnętrznych o parametrach dostosowanych do wielkości i charakteru ruchu oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.
9. Prowadzenie dróg i dojazdów wewnętrznych musi uwzględniać ustalenia planu, w tym zachowanie zasad podziału na działki i umożliwiać prowadzenie sieci infrastruktury,
10. Wjazdy na działki budowlane będą wykonywane zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiednich zarządców dróg po uzgodnieniu z tymi zarządcami.

### **§ 27.**

**Ustala się tereny 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. Na terenie kolejowym oznaczonym symbolem KK, o zachowanej funkcji podstawowej zakazuje się:
  - 1) lokalizacji obiektów niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego ;
  - 2) prowadzenia infrastruktury podziemnej, z wyjątkiem skrzyżowań z linia kolejową zrealizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z zarządcą kolei ;
  - 3) krzyżowania sieci gazowej z torami kolejowymi na terenach stacji kolejowych oraz pod rozjazdami ;
  - 4) wykorzystania rowów odwadniających tereny kolejowe dla użytkowników spoza PKP;
  - 5) wykorzystywania kolejowych dróg technologicznych dla potrzeb innych użytkowników, w tym jako drogi dojazdowe do gruntów rolnych .
3. Na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przy rozbudowie istniejących obiektów i budowie nowych nie związanych z obsługą linii kolejowej oraz przy lokalizacji zieleni należy zachowywać odległości od terenów kolejowych ustalone w przepisach odrębnych oraz zapewniające bezpieczeństwo ruchu i funkcjonowanie urządzeń kolejowych ;
  - 2) 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 ;
  - 3) 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 ;
  - 4) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m. od granicy obszaru kolejowego powinno każdorazowo być uzgadniane z zarządcą kolei ;
  - 5) 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 ;
  - 6) nowe 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 ;
  - 7) urządzenia i obiekty techniczne o charakterze wieżowym należy lokalizować w odległości przekraczającej ich wysokość, liczoną od linii rozgraniczającej tereny kolejowe ;
  - 8) wszelkie place składowe, dojazdy i parkingi w sąsiedztwie terenów kolejowych muszą mieć nawierzchnię twardą ze spadkiem w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych ;
  - 9) w rejonie skrzyżowania dróg z linią kolejową w jednym poziomie, należy zachować obszar widoczności wyłączony z zieleni i upraw wysokich ;
  - 10) obowiązuje nakaz ogrodzenia terenów użytkowanych jako pastwiska od strony terenów kolejowych.

## § 28.

### **Ustala się podstawowy układ dróg - klasy głównej, zbiorczej, lokalnej.**

1. Podstawowy układ dróg na obszarze planu tworzą:

- 1) istniejąca droga krajowa regionalna nr 25 – Oleśnica - Międzybórz – Antonin, (ul. Wrocławska), klasy technicznej głównej – G. Po realizacji obejścia na odcinku przejścia przez miasto droga uzyskuje klasę techniczną zbiorczą – Z ;
- 2) istniejące drogi powiatowe klasy technicznej lokalnej – L;
  - a) droga powiatowa nr P 1488 Międzybórz – granica województwa, (ul. Kolejowa),
  - b) droga powiatowa nr P 1508, część ul. Granicznej o długości około 400 m. od drogi krajowej nr 25 w kierunku wschodnim,
  - c) droga powiatowa nr P 1492 Międzybórz – Kobyla Góra (ul. Polna),
  - d) droga powiatowa nr P 1495 Międzybórz – Syców (ul. Sycowska).
- 3) projektowane drogi gminne publiczne klasy technicznej lokalnej ;
- 4) rezerwa terenu na obejście po wschodniej miasta drogi krajowej nr 25 .
2. Istniejące drogi przebiegają przez tereny zabudowane i obsługują bezpośrednio przyległe tereny.
3. Dla odcinków dróg położonych w strefach ochrony konserwatorskiej zachowuje się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających .
4. Obiekty budowlane powinny być lokalizowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, co najmniej:
  - 1) przy drodze krajowej;
    - a) na terenie zabudowy – 10 m. ,
    - b) poza terenem zabudowy – 25 m. ;
  - 2) przy drogach powiatowych;
    - a) na terenie zabudowy - 8 m.,
    - b) poza terenem zabudowy – 20 m.
5. Ulice klasy technicznej głównej, zbiorczej i lokalnej zostały przedstawione w tabeli nr 4.

Tabela nr 4.

| L.p. | Oznaczenie na rysunku planu | Szerokość w liniach rozgraniczających       | Rodzaj                     |
|------|-----------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|
|      | 2                           | 4                                           | 5                          |
| 1.   | 1KDG1/2                     | 35 m                                        | istniejąca – modernizowana |
| 2    | 2KDG(Z)1/2                  | 16—26 m                                     | istniejąca                 |
| 3    | 2KDL1/2                     | 10-18 m                                     | istniejąca                 |
| 4    | 3KDL1/2                     | 14-20 m                                     | istniejąca- modernizowana  |
| 5    | 4KDL1/2                     | 15 m                                        | istniejąca – modernizowana |
| 6    | 5KDL 1/2                    | 15 m                                        | projektowana               |
| 7    | 6KDL1/2                     | 15 m                                        | istniejąca                 |
| 8    | 7KD L 1/2                   | 10-16 m                                     | istniejąca                 |
| 9    | 8 KDL1/2                    | 15 m                                        | projektowana               |
| 10   | 9 KDL1/2                    | 15 m., (z czego w obrębie Międzyborza 8 m.) | projektowana               |
| 11.  | G1/2                        | 50 m                                        | projektowana               |

6. Charakterystyka obejścia drogi krajowej nr 25, klasy technicznej G 1/2.

- 1) parametry ;
  - a) linie rozgraniczające – 50 m ,
  - b) jezdnia dwupasmowa – 2x3,5 m - 7 m ,
  - c) korona – minimum 11,0 m.,
  - d) droga o ograniczonej dostępności, ze skrzyżowaniami zwykłymi i skanalizowanymi ;
- 2) orientacyjna prognozowana odległość negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym (hałas, spaliny, itp.)wynosi 60 m. od zewnętrznej krawędzi jezdni ;
- 3) obiekty budowlane powinny być lokalizowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, co najmniej;
  - a) na terenie zabudowy – 20 m ,
  - b) poza terenem zabudowy – 40 m .

§ 29.

**Ustala się tereny dróg dojazdowych i ciągów pieszo-jezdných.**

1. Ustala się lokalizację i podstawowe parametry ulic dojazdowych publicznych i przedstawia w tabeli nr 5.

tabela nr 5

| Ulice dojazdowe. |        |                                                          |                            |                                        |
|------------------|--------|----------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|
| Jednostka A      |        |                                                          |                            |                                        |
| LP               | Symbol | Ulica /lokalizacja                                       | Szerokość w liniach rozgr. | Rodzaj                                 |
| 1                | 1 KDD  | droga do dworca działka nr 224/2                         | 12-18 m                    | Istniejąca                             |
| 2                | 2KDD   | ul Zielonka i drogi nr ewid.105, 121, 133, modernizowane | 8-12                       | ulica istniejąca i drogi modernizowane |
| 3                | 3KDD   | teren działki 243                                        | 10 m                       | Projektowana                           |
| 4                | 4KDD   | ul. Kościelna                                            | 9-12                       | Istniejąca                             |
| 5                | 5KDD   | droga nr ewid. 314 i jej poszerzenie                     | 10                         | Modernizowana                          |
| 6                | 6KDD   | ul. Rynek                                                | 10-60                      | Istniejąca                             |
| 7                | 7KDD   | dz. nr ewid. 342                                         | 10                         | projektowana                           |
| 8.               | 8KDD   | Ul. Sportowa                                             | 10                         | istniejąca                             |
| 9                | 9KDD   | istniejąca dz. nr 346 i cz. 347/15                       | 10-12                      | modernizacja                           |
| 10               | 10KDD  | dz. drogi nr ewid. 69                                    | 10                         | modernizowana                          |
| Jednostka C      |        |                                                          |                            |                                        |
| 11               | 11 KDD | cz. dr.155, dr. 162/1, 163/3, 164/4                      | 10                         | modernizacja                           |

  

| LP          | Symbol | Ulica /lokalizacja | Szerokość w liniach rozgr. | Rodzaj     |
|-------------|--------|--------------------|----------------------------|------------|
| Jednostka D |        |                    |                            |            |
| 12          | 12 KDD | Ul. Ogrodowa       | 13                         | istniejąca |
| 13          | 13 KDD | Ul. Lipowa         | 14                         | istniejąca |
| 14          | 14 KDD | Ul. Krótka         | 11                         | istniejąca |

|             |        |                                                                                     |       |                              |
|-------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------|
| 15          | 15 KDD | Ul. Kwiatowa                                                                        | 16    | istniejąca                   |
| 16          | 16 KDD | Ul. Wierzbowa                                                                       | 12    | istniejąca                   |
| 17          | 17 KDD | Ul. Akacyjowa                                                                       | 10    | istniejąca                   |
| 18          | 18 KDD | Ul. Kasztanowa                                                                      | 14    | istniejąca                   |
| 19          | 19 KDD | Ul. Wiśniowa                                                                        | 12    | istniejąca                   |
| 20          | 20 KDD | dz. nr ewid. 672                                                                    | 10    | projektowana                 |
| 21          | 21 KDD | dz. nr ewid. 672                                                                    | 10    | projektowana                 |
| 22          | 22 KDD | dz. nr ewid.672                                                                     | 10    | projektowana                 |
| 23          | 23 KDD | dz. nr ewid.667, 672                                                                | 10    | projektowana                 |
| 24          | 24 KDD | dz. nr ewid.669                                                                     |       | projektowana                 |
| 25          | 25 KDD | dz. nr ewid.671, 687                                                                | 10    | projektowana                 |
| 26          | 26 KDD | na terenie scaleń i podziałów (dz. nr 699)                                          | 10    | projektowana                 |
| Jednostka E |        |                                                                                     |       |                              |
| 27          | 27 KDD | Ul. Szkolna i jej poszerzenie                                                       | 10    | modernizowana                |
| 28          | 28 KDD | części dz.ewid.861/2 i dz. nr 877 i 878                                             | 10    | projektowana                 |
| 29          | 29 KDD | cz. dz.nr ewid. 917/3, 781, 785                                                     | 10    | projektowana                 |
| 30          | 30 KDD | Część dr nr 791 i części działek nr: 785,788/1 i 780                                | 10    | modernizowana i projektowana |
| 31          | 31 KDD | część działek nr 785 i 788/1                                                        | 10    | projektowana                 |
| 32          | 32 KDD | dz. nr ewid.866/2, 866/8, 866/9                                                     | 10    | modernizowana                |
| 33          | 33 KDD | dz. nr ewid.883                                                                     | 10    | modernizowana                |
| Jednostka F |        |                                                                                     |       |                              |
| 34          | 34 KDD | działka nr ewid.224                                                                 | 10-14 | projektowana                 |
| 35          | 35 KDD | działka nr ewid.236 dr, część działki nr 244/2 dr i część dz. nr 252                | 12    | projektowana                 |
| 36          | 36 KDD | części dz. nr ewid.300, 302, 444, 443, 442, 440, 439, 437, 431, 417, 418, 419, 420, | 10    | projektowana                 |
| 36          | 37 KDD | cz. dz. nr ewid.435                                                                 | 10    | projektowana                 |
| 38          | 38 KDD | ul. Południowa, droga dz. nr 742 i część dz. nr 740                                 | 12 m  | modernizacja +projektowana   |

1. Ustala się minimalną odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg gminnych:
  - 1) na terenie zabudowy - 6 m.,
  - 2) poza terenem zabudowy – 15 m .
3. Zachowuje się lokalizację istniejących ciągów pieszo-jezdných na terenach istniejącego zainwestowania dla obsługi niewielkich zespołów zabudowy. Ciągi oznaczone symbolem KPJ przedstawia się na rysunku planu. Ciągi o minimalnej szerokości 6 m., zakończone są placami do zawracania o wymiarach, co najmniej 12x12 m.

§ 30.

**Ustala się tereny przeznaczone na komunikację rowerową i pieszą.**

1. Komunikacja piesza i rowerowa będzie się odbywać w miarę warunków terenowych w liniach rozgraniczających ulic przedstawionych w tabelach 4 i 5 oraz wyznaczonymi ciągami pieszo-rowerowymi, oznaczonymi symbolem KPR.
2. Ciągi pieszo-rowerowe nie mogą obsługiwać ruchu samochodowego dla przyległych terenów.
3. Wyznacza się dwa główne ciągi ruchu rowerowego i pieszego:
  - 1) ciąg wschód-zachód prowadzący przez: ul. Polną (droga powiatowa), ul. Słoneczną, ul. Graniczną, odcinkiem w alei dz. nr 192, odcinkiem w alei dz. nr 335, do ul. Kościelnej i dalej ul. Kolejową (droga powiatowa) do granicy miasta ;
  - 2) ciąg północ-południe prowadzący od alei (dz.192 i 335) ul. Wrocławską, Rynek, Wrocławską oraz wyznaczonym ciągiem pieszo-rowerowym na południe do wsi Ose.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

#### **§ 31.**

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

1. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi przy uwzględnieniu poniższych zastrzeżeń:
  - 1) korytarze sieci infrastruktury powinny być lokalizowane przede wszystkim na terenach publicznych ;
  - 2) w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i budowę obiektów i urządzeń na warunkach określonych w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z odpowiednim zarządcą drogi. ;
  - 3) na terenach kolejowych obowiązują ograniczenia dotyczące lokalizacji infrastruktury określone w § 27 uchwały ;
  - 4) maszty telefonii oraz inne urządzenia i obiekty techniczne o charakterze wieżowym należy lokalizować w odległości przekraczającej ich wysokość, liczoną od linii rozgraniczającej tereny kolejowe ;
  - 1) nowe stacje przekątnikowe telefonii komórkowej mogą być lokalizowane w odległości, co najmniej 50 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej o symbolach MN1, MN2, MN3 i MW, oraz terenów wielofunkcyjnych oznaczonych symbolami MU-I, MU-II, MU-III, MU-IV, MU-V.
2. Nie dopuszcza się prowadzenia linii energetycznych wysokiego napięcia, gazociągów wysokiego ciśnienia oraz rurociągów paliwowych.

#### **§ 32.**

##### **Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę, usuwania ścieków i gospodarki odpadami.**

1. Zaopatrzenie w wodę:
  - 1) ujęcie wody dla miasta znajduje się we wsi Ośka Piła, zaś we wsi Ose znajdują się zbiorniki wyrównawcze, skąd woda grawitacyjnie doprowadzona jest do miasta ;

- 2) przewody magistralne prowadzone są w ul. Kolejowej (Ø100) – do wysokości urzędu miasta, dalej obniżeniem równoległym do ul. Kolejowej, rozgałęziając się w ulice: Wrocławską i Sycowską. Sieć w ul. Wrocławskiej na wysokości ul. Granicznej rozgałęzia się do obsługi osiedla domów jednorodzinnych-ul. Lipowa, Kasztanowa i Ogrodowa oraz ulic Kościelnej i Rynek (Ø 80, Ø 90) ;
  - 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie z komunalnej sieci wodociągowej, planuje się jej uzupełnianie i rozbudowę ;
  - 4) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów przemysłowych z własnych ujęć.
2. Zasady gromadzenia i usuwania ścieków:
- 1) obecnie funkcjonuje system mieszany kanalizacji;
    - a) część zabudowy wyposażona jest w zbiorniki bezodpływowe, okresowo opróżniane, z wywozem ścieków do oczyszczalni ścieków w Kobylej Górze ,
    - b) część ścieków komunalnych i ścieki deszczowe odprowadzane są do ciągów kanałów i cieków tworzących system pełniący rolę kanalizacji ogólnospławnej. System powstał głównie z wykorzystania (także przez zarurowanie) naturalnych cieków odwadniających teren miasta ;
  - 2) na terenie miasta można obecnie wyodrębnić kilka głównych ciągów kanalizacji;
    - a) w ul. Kolejowej i Zielonka z wylotem do rowu otwartego, zlokalizowanym w części zachodniej, odwadniający rejon dworca kolejowego i część ul. Kolejowej,
    - b) w ul. Kościelnej, odwadnia ul. Kościelną oraz okoliczne budynki łącznie z przedszkolem,
    - c) kanał w ul. Sycowskiej i Wiśniowej do połączenia z kanałem w ulicy Wrocławskiej, następnie biegnący obniżeniem równoległym do ul. Kolejowej. W rejonie Urzędu Miasta do kolektora ma ujście największy rów melioracyjny. Kryty kolektor przebiega dalej do ul. Kościelnej, następnie prowadzi przez posesję Zakładu „Jarmel”. Za zakładem zlokalizowany jest wylot kolektora do rowu melioracyjnego,
    - d) kanał z nowego osiedla przy ul. Wrocławskiej w rejonie placu sportowego z wylotem do rowu otwartego przy cmentarzu. Rów ten A-16 ma ujście do rowu melioracyjnego A-10 w rejonie przepustu kolejowego ,
    - e) kanał z osiedla pomiędzy ul. Kasztanową, Ogrodową, Słoneczną, Graniczną z wylotem przy ul. Granicznej do rowu przydrożnego. Odpływ ścieków do cieku pod nazwą Malinowa Woda ;
  - 3) zakłada się docelowo system kanalizacji rozdzielczej, a ukształtowanie terenu pozwala na odprowadzenie grawitacyjne ścieków prawie z całego miasta ;
  - 4) sieć zbiorczej kanalizacji sanitarnej przewiduje się w ciągach ulic, przy czym głównym odbiornikiem będzie kolektor Ø 30 w ulicach: Sycowska, Rynek, Kolejowa i Zielonki. Kolektor będzie przyjmował także ścieki z kolektora ze znacznej długości ul. Wrocławskiej. Siecią uzupełniającą będą kolektory w pozostałych ulicach i w osiedlach. Przewiduje się odcinki kolektora tłocznego i pompownię ;
  - 5) planuje się mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków, obsługującą oprócz miasta również wsie: Klonów, Ose, Kraszów ;
  - 6) odprowadzanie i utylizacja zanieczyszczeń ze wszystkich terenów, na których może dojść do zanieczyszczania powierzchni substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi musi odbywać się przy zastosowaniu wydzielonych, szczelnych zbiorników, z zastosowaniem separatorów i łapaczy olejów ;
  - 7) urządzenia melioracyjne nie mogą być wykorzystywane do usuwania zanieczyszczeń z terenu gospodarstw domowych i zagrod wiejskich .

3. Gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów.
  - 1) Gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów będzie odbywać się zgodnie z odpowiednią Uchwałą Rady Miejskiej w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz gminnym planem gospodarki odpadami, sporządzonymi zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, a w szczególności ustaw prawo ochrony środowiska i o odpadach ;
  - 2) przewiduje się modernizację istniejącego komunalnego składowiska odpadów, planuje się kompostownię odpadów.

## § 33.

### **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 sporządzonymi przez przedsiębiorstwa energetyczne zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
2. Zaopatrzenie w ciepło będzie odbywać się z lokalnych źródeł ciepła przy zastosowaniu systemów przyjaznych dla środowiska takich jak np. gazu, energii elektrycznej, bądź oleju opałowego .
3. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz przewodowy do celów bytowych, produkcyjnych i gospodarczych oraz grzewczych.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - 1) na obszarze miasta znajdują się sieci średniego i niskiego napięcia. Przebieg linii średniego napięcia oraz lokalizacje stacji transformatorowych przedstawia się na rysunku planu ;
  - 2) przewiduje się zaopatrzenie w energię elektryczną do celów oświetleniowych, produkcyjnych i gospodarczych oraz grzewczych ;
  - 3) dopuszcza się adaptację, modernizację i rozbudowę, istniejących stacji elektroenergetycznych 15/0,4 kV ;
  - 4) nowe stacje dla potrzeb działalności gospodarczej będą w zależności od potrzeb lokalizowane na terenach własnych inwestorów ;
  - 5) lokalizacja stacji winna zapewniać swobodny dostęp dla obsługi i środków transportu;
  - 6) ustala się lokalizację czterech nowych stacji transformatorowych, na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia EE, dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej; po dwie stacje na terenach jednostek D i E. Lokalizacja stacji jest przedstawiona na rysunku planu ;
  - 7) w wypadku występowania kolizji z liniami elektroenergetycznymi inwestor powinien wystąpić do Zakładu Energetycznego celem uzyskania warunków likwidacji kolizji. Ewentualne koszty przebudowy obciążają przyszłego inwestora .

## ROZDZIAŁ VII.

### USTALENIA DLA WYODRĘBNIONYCH CZĘŚCI OBSZARU.

## § 34.

1. Dla terenów o różnych przeznaczeniach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio numerami i symbolami przeznaczenia ustala się w poniższym rozdziale:
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne ;
  - 2) zasady podziału na działki ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu .
2. Pozostałe warunki dotyczące terenów należy przyjmować według ustaleń zawartych w innych rozdziałach uchwały:
  - 1) podstawowe ustalenia funkcjonalno-przestrzenne zgodnie z ustaleniami Rozdziału II;
  - 2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami Rozdziału III;
  - 3) zasady ochrony środowiska kulturowego zgodnie z ustaleniami Rozdziału IV;
  - 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami Rozdziału V;
  - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami Rozdziału VI.

### § 35.

#### **Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie istniejącego zagospodarowania oznaczone symbolami A6MN1, A14MN1, A40MN1, A42MN1, C2MN1, C5MN1, D12MN1, D13MN1, D14MN1, D15MN1, D16MN1, D17MN1, D18MN1, D19MN1, D27MN1, D29MN1, D30MN1, E24MN1, E25MN1, E26MN1, F8MN1, F21MN1:
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne - usługi wbudowane typu U1; których powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej całego budynku ;
  - 2) zasady podziału na działki;
    - a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 6 m ,
    - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup> ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 40%,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 35%,
    - c) na terenach położonych przy ul. Wrocławskiej dopuszcza się budowę pełnych ogrodzeń od strony ulicy,
    - d) na każdej z działek mogą być zlokalizowane następujące obiekty: budynek mieszkalny jedno- lub dwurodzinny, garaż wolnostojący, budynek gospodarczy ,
    - e) gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometria dachów w nawiązaniu do zabudowy istniejącej. Ustala się następujące maksymalne wysokości budynków:
      - budynki mieszkalne - 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja ,
      - pozostałe budynki - 1 kondygnacja nadziemna .
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej trzykondygnacyjnej na terenach planowanego inwestowania oznaczone symbolami D24MN2, D26MN2, D38MN2 .
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne - pracownie lub gabinety jako usługi wbudowane; Powierzchnia gabinetu bądź pracowni nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej całego budynku ;
  - 2) zasady podziału na działki :

- a) dla terenu oznaczonego symbolem D38MN2 ustala się obowiązujący podział na działki, który przedstawia się na rysunku planu ,
  - b) dla pozostałych terenów :
    - propozycje podziału terenów na działki budowlane przedstawia się na rysunku planu,
    - dopuszcza się podział inny, niż przedstawiony na rysunku planu; przy zachowaniu następujących warunków ;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 35% ,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 35% ,
  - c) na każdej z działek mogą być zlokalizowane następujące obiekty: budynek mieszkalny jedno- lub dwurodzinny, garaż wolnostojący, budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35m<sup>2</sup> ,
  - d) gabaryty budynków :
    - budynki mieszkalne: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja) ,
    - dachy budynków mieszkalnych strome o nachyleniu 35-45° ,
    - garaże i budynki gospodarcze: 1 kondygnacja nadziemna .
3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dwukondygnacyjnej na terenach planowanego inwestowania oznaczone symbolami A32MN3, D49MN3, E10MN3, E11MN3, E19MN3, E20MN3, E21MN3, E29MN3, F30MN3, F31MN3.
- 1) przeznaczenie dopuszczalne - pracownie lub gabinety jako usługi wbudowane; Powierzchnia gabinetu bądź pracowni nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej całego budynku ;
  - 2) zasady podziału na działki ;
    - a) dla terenów oznaczonych symbolami A32MN3, D49MN3, E10MN3, E11MN3, E19MN3, E20MN3, E21MN3 - ustala się obowiązujący podział na działki, który przedstawia się na rysunku planu ,
    - b) zasady podziału na działki dla pozostałych terenów ,
    - c) propozycje podziału terenów na działki budowlane przedstawia się na rysunku planu ,
    - d) dopuszcza się podział inny, niż przedstawiony na rysunku planu; przy zachowaniu następujących warunków:
 

|                                     |           |                            |         |
|-------------------------------------|-----------|----------------------------|---------|
| - wewnętrznych – 6 m.,              | minimalna | szerokość                  | dróg    |
| - budowlanej – 850 m <sup>2</sup> , | minimalna | powierzchnia               | działki |
| - 25 m.                             | minimalna | szerokość frontu działki – |         |
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 35%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 35%,
  - c) na każdej z działek mogą być zlokalizowane następujące obiekty: budynek mieszkalny jedno- lub dwurodzinny, garaż wolnostojący, budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35m<sup>2</sup> ,
  - d) gabaryty budynków:

- budynki mieszkalne - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja),
- dachy budynków mieszkalnych strome o nachyleniu 35-45° ,
- garaże i budynki gospodarcze: 1 kondygnacja nadziemna .

## § 36.

### **Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach istniejącego zainwestowania oznaczone symbolami A15MW, A21MW, A23MW, A26MW, A29MW, B3MW, D1MW, D2MW, D3MW, D6MW, D20MW:
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne - usługi typu U1 jako usługi wbudowane lub obiekty wolnostojące ;
  - 2) zasady podziału na działki;
    - a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej - 8 m ,
    - b) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej - 1500 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej - 200m<sup>2</sup> ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) stosunek łącznej powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych do powierzchni działki nie może przekraczać 0,8 ,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 30% ,
    - c) na każdym z terenów mogą być zlokalizowane następujące obiekty: budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki usługowe, garaże wolnostojące, budynki gospodarcze. Dopuszcza się realizację garaży wbudowanych w budynki mieszkalne i usługowe, w tym garaży podziemnych ,
    - d) gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometria dachów należy projektować w nawiązaniu do zabudowy istniejącej. Ustala się następujące maksymalne wysokości budynków:
      - budynki mieszkalne: maksymalnie cztery kondygnacje, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja ,
      - budynki usługowe, garaże wolnostojące i budynki gospodarcze - jedna kondygnacja .
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach istniejącego zainwestowania oznaczone symbolami B5MW, B6MW:
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne - pracownie lub gabinety jako usługi wbudowane; Powierzchnia gabinetu bądź pracowni nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej całego budynku ;
  - 2) zasady podziału na działki;
    - a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej - 8 m ,
    - b) minimalna powierzchnia działki - 1500 m<sup>2</sup> ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych do powierzchni działki nie może przekraczać 0,7 ,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 30% ,
  - c) na każdym z terenów mogą być zlokalizowane następujące obiekty: budynki mieszkalne wielorodzinne, garaże wolnostojące, budynki gospodarcze. Dopuszcza się realizację garaży wbudowanych w budynki mieszkalne ,
  - d) charakter i gabaryty zabudowy projektowanej należy projektować w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie. Ustala się następujące maksymalne wysokości budynków:
    - budynki mieszkalne: maksymalnie trzy kondygnacje, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja ,
    - garaże wolnostojące i budynki gospodarcze - jedna kondygnacja .
- 3. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie planowanego inwestowania oznaczony symbolem A31MW:**
- 1) przeznaczenie dopuszczalne – usługi typu U1 jako wbudowane, których powierzchnia nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej całego budynku ;
  - 2) zasady podziału na działki;
    - a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej – 8 m ,
    - b) dopuszcza się podział terenu na nie więcej niż dwie działki o minimalnej powierzchni 2000 m<sup>2</sup> ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych do powierzchni terenu nie może przekraczać 0,8 ,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki– 30% ,
    - c) na terenie mogą być zlokalizowane następujące obiekty: budynki mieszkalne wielorodzinne, garaże wolnostojące, budynki gospodarcze. Dopuszcza się realizację garaży wbudowanych w budynki mieszkalne ,
    - d) charakter i gabaryty zabudowy oraz geometrie dachów należy projektować w nawiązaniu do zabudowy wielorodzinnej znajdującej się w sąsiedztwie. Ustala się następujące wysokości budynków :
      - budynki mieszkalne: dwie kondygnacje lub trzy kondygnacje, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja ,
      - garaże wolnostojące i budynki gospodarcze – jedna kondygnacja .

## § 37.

### **Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej - gminnej komunalnej na terenie oznaczonym symbolem E14MG.**

- 1. Przeznaczenie dopuszczalne - dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego, służących celom opieki społecznej oraz usług. Wprowadzane usługi nie mogą pogarszać możliwości realizacji celów wspólnoty samorządowej.
- 2. Nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane.
- 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych do powierzchni terenu nie może przekraczać 0,6 ;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki– 30%;
  - 3) gabaryty budynków;

- a) budynki podstawowego przeznaczenia: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja ,
- b) budynki towarzyszące, w tym garaże i budynki gospodarcze - jedna kondygnacja .

### § 38.

Ustalenia dla terenów usług publicznych, oznaczonych symbolami A18UP, A25UP, A27UP, E1UP, E2UP, E3UP, E7UP, F14UP.

1. Przeznaczenie podstawowe - obiekty sakralne, obiekty szkół i przedszkoli publicznych, kultury, administracji, publiczne obiekty ochrony zdrowia, w tym:
  - 1) Tereny A18UP i A27UP - obiekty sakralne –kościół katolicki i kościół ewangelicki;
  - 2) Teren A25UP – przedszkole publiczne ;
  - 3) Teren E1UP - dom kultury ;
  - 4) Tereny E2UP, E3UP – szkoły publiczne ;
  - 5) Teren E7UP – teren usług ochrony zdrowia i opieki społecznej ;
  - 6) Teren F14UP – siedziba Urzędu Miasta i Gminy .
2. Przeznaczenie dopuszczalne – wbudowane komercyjne usługi typu U1. Wprowadzane usługi nie mogą pogarszać możliwości realizacji celów wspólnoty samorządowej.
3. Zasady podziału na działki:
  - 1) nie dopuszcza się podziału terenów na działki ;
  - 2) zachowuje się istniejące granice terenów, za wyjątkiem przeznaczenia części działki Urzędu Miasta i Gminy na drogę .
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy przyjmować na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, przy uwzględnieniu zapisów uchwały.

### § 39.

#### **Ustalenia dla terenów sportu i rekreacji.**

1. Teren sportu i rekreacji dla obsługi mieszkańców miasta i gminy oznaczony symbolem A35US:
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne – usługi handlu i gastronomii. Wprowadzane usługi nie mogą pogarszać możliwości realizacji celów wspólnoty samorządowej ;
  - 2) nie dopuszcza się podziału terenu na działki ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 10% ,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki– 20% ,
    - c) na terenie mogą być zlokalizowane obiekty, służące realizacji funkcji sportu oraz usług handlu i gastronomii ,
    - d) gabaryty budynków:
      - wszystkie budynki nie więcej niż dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe jako jedna kondygnacja pod dachem stromym ,
      - dachy strome o nachyleniu 35-45° .

2. Teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem **C11US**:
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne – usługi handlu i gastronomii. Wprowadzane usługi nie mogą pogarszać możliwości realizacji celów wspólnoty samorządowej ;
  - 2) zasady podziału na działki ;
    - a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 8 m ,
    - b) minimalna powierzchnia działki – 0.30 ha ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 20% ,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w działki - **25%** ,
    - c) na terenie mogą być zlokalizowane obiekty, służące realizacji funkcji usług sportu oraz usług handlu i gastronomii ,
    - d) gabaryty budynków:
      - wszystkie budynki nie więcej niż dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe jako jedna kondygnacja pod dachem stromym ,
      - dachy strome o nachyleniu 35-45° .
3. Tereny sportu i rekreacji obsługujące mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami D31US i D40US:
  - 1) nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu ;
  - 2) nie dopuszcza się podziału terenu na działki ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :
    - a) nie dopuszcza się wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 20% ,
    - c) na terenie oznaczonym symbolem D31US nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej .
4. Teren sportu obsługujący mieszkańców miasta i gminy, oznaczony symbolem E8US:
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne – usługi handlu i gastronomii. Wprowadzane usługi nie mogą pogarszać możliwości realizacji celów wspólnoty samorządowej ;
  - 2) nie dopuszcza się podziału terenu na działki, dopuszcza się łączne zagospodarowanie z terenem E9 ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 10% ,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 20% ,
    - c) na terenie mogą być zlokalizowane obiekty, służące realizacji funkcji usług sportu oraz usług handlu i gastronomii ,
    - d) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej ,
    - e) gabaryty budynków:
      - wszystkie budynki nie więcej niż dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe jako jedna kondygnacja pod dachem stromym ,
      - dachy strome o nachyleniu 35-45° .
5. Teren sportu obsługujący mieszkańców miasta i gminy, oznaczony symbolem E9US:
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne – usługi handlu i gastronomii. Wprowadzane usługi nie mogą pogarszać możliwości realizacji celów wspólnoty samorządowej ;
  - 2) nie dopuszcza się podziału terenu na działki, dopuszcza się łączne zagospodarowanie z terenem E8 ;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 25% ,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu - 20% ,
  - c) na terenie mogą być zlokalizowane kubaturowe obiekty usług sportu, takie jak sala sportowa, kryta pływalnia itp. oraz dopuszcza budowę obiektów towarzyszących ,
  - d) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej ,
  - e) gabaryty budynków – wszystkie budynki jednokondygnacyjne.
6. Teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem E28US:
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne – usługi rekreacji i gastronomii. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej właściciela terenu ;
  - 2) nie dopuszcza się podziału terenu na działki ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 30% ,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu– 30% ,
    - c) na terenie mogą być zlokalizowane budynki usługowe, budynek mieszkalny jedno- lub dwurodzinny, budynki pomocnicze, w tym garaż i budynki gospodarcze ,
    - d) gabaryty budynków:
      - budynki usługowe i budynek mieszkalny - nie więcej niż dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe jako jedna kondygnacja pod dachem stromym,
      - dachy strome o nachyleniu 35-45° ,
      - pozostałe budynki – jednokondygnacyjne .

#### § 40.

#### **Ustalenia dla terenów usług komercyjnych.**

1. Teren usług komercyjnych typu U1 oznaczony symbolem C14U1:
  - 1)nie dopuszcza się wprowadzania innego przeznaczenia terenu ;
  - 2)nie dopuszcza się podziału terenu ;
  - 3)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30% ,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu – 20% ,
    - c) na terenie mogą być zlokalizowane budynki usługowe i pomocnicze (socjalno-administracyjne, magazynowe). Nie dopuszcza się lokalizacji mieszkań służbowych ani funkcji mieszkaniowej w innej postaci ,
    - d) gabaryty budynków – wszystkie budynki nie wyższe niż dwie kondygnacje naziemne .
2. Teren usług komercyjnych typu U1 oznaczony symbolem F19U1:
  - 1) nie dopuszcza się wprowadzania innego przeznaczenia terenu ;
  - 2) nie dopuszcza się podziału terenu ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) nie dopuszcza się zwiększenia intensywności zabudowy terenu ,
    - b) na terenie mogą być zlokalizowane jedynie budynki usługowe ,

- c) gabaryty budynków – wszystkie budynki nie wyższe niż dwie kondygnacje naziemne, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja .

3. Teren targowiska miejskiego oznaczony symbolem F28U1:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne – inne usługi komercyjne typu U1 ;
- 2) nie dopuszcza się podziału terenu ;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 20% ,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu – 20% ,
  - c) gabaryty budynków :
    - wszystkie budynki nie więcej niż dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe jako jedna kondygnacja pod dachem stromym ,
    - dachy strome o nachyleniu 35-45° .

1. Tereny usług komercyjnych typu U2 oznaczone symbolami A11U2, A39U2, F24U2, F29U2:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne - usługi typu U1 ;
- 2) zasady podziału na działki:
  - a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych - 8 m ,
  - b) minimalna powierzchnia działki - 600 m<sup>2</sup> ;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 30% ,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 20% ,
  - c) na każdym z terenów mogą być zlokalizowane następujące obiekty: budynki usługowe, magazynowe, socjalno-administracyjne. Dopuszcza się lokalizację mieszkań służbowych ,
  - d) gabaryty budynków:
    - budynki usługowe – nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe jako jedna kondygnacja pod dachem stromym ,
    - pozostałe budynki – jednokondygnacyjne .

5. Teren usług komercyjnych typu U3 oznaczony symbolem B2U3:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne - usługi typu U2, U1 ;
- 2) zasady podziału na działki ;
  - a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych - 8 m ,
  - b) minimalna powierzchnia działki - 2500 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działki – 40 m.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 30% ,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 30% ,
  - c) na terenie mogą być zlokalizowane następujące obiekty: budynki usługowe, socjalno-administracyjne, magazynowe, Dopuszcza się lokalizację mieszkań służbowych ,
  - d) gabaryty budynków:

- budynki usługowe i socjalno –administracyjne – nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja ,
- pozostałe budynki – jednokondygnacyjne .

6.

Tere

n usług komercyjnych typu U3 oznaczony symbolem C4U3:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne – usługi typu U2, U1 ;
- 2) nie dopuszcza się podziału terenu ;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 30% ,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu – 20% ,
  - c) na terenie mogą być zlokalizowane następujące obiekty: budynki usługowe, socjalno-administracyjne, magazynowe, pomocnicze ,
  - d) dopuszcza się lokalizację mieszkań służbowych ,
  - e) gabaryty  
 budynków:
    - budynki usługowe i socjalno –administracyjne – nie więcej niż 3 kondygnacje, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja ,
    - pozostałe budynki – jednokondygnacyjne .

§ 41.

#### **Ustalenia dla terenów zabudowy wielofunkcyjnej**

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu MN1 i usług typu U1 oznaczone symbolami A12MU-I, A24MU-I, A34MU-I, A41MU-I, A43MU-I, C1MU-I, C9MU-I, D8MU-I, D10MU-I, D11MU-I, D28MU-I, D32MU-I, D33MU-I, D34MU-I, D35MU-I, E15MU-I, E22MU-I, F15MU-I, F17MU-I.:
  - 1) nie dopuszcza się wprowadzania innego przeznaczenia terenu ;
  - 2) zasady podziału na działki;
    - a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej - 6 m ,
    - b) minimalna powierzchnia :
      - działek usługowych – 200 m<sup>2</sup> ,
      - zabudowy mieszkaniowej – 700 m<sup>2</sup> ,
      - działek zabudowy mieszkaniowej z lokalizacją usług – 850 m<sup>2</sup> .
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) mak  
 symalny wskaźnik zabudowy:
      - działki mieszkaniowej i mieszkaniowej z lokalizacją usług – 40% ,
      - działki usługowej – 50% ,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki:
      - działki mieszkaniowej i mieszkaniowej z lokalizacją usług – 35% ,
      - działki usługowej – 25% ,
    - c) na terenach mogą być zlokalizowane następujące obiekty: budynki mieszkalne jedno- lub dwurodzinne, budynki usługowe, garaże wolnostojące, budynki gospodarcze ,

d) gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachów w nawiązaniu do zabudowy istniejącej. Ustala się następujące maksymalne wysokości budynków:

- budynki mieszkalne i usługowe - 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja ,
- pozostałe budynki – jednokondygnacyjne .

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu MN1, usług typu U1 i zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami A2MU-II, A3MU-II, A4MU-II, A8MU-II, A10MU-II, C6MU-II, D21MU-II, E5MU-II, E23MU-II, F6MU-II, F7MU-II, F9MU-II, F10MU-II, F12MU-II, F13MU-II.:

1) nie dopuszcza się wprowadzania innego przeznaczenia terenu ;

2) zasady podziału na działki;

a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej - 7 m ,

b) minimalna powierzchnia:

- działek usługowych – 200 m<sup>2</sup> ,
- działek zabudowy mieszkaniowej – 700 m<sup>2</sup> ,
- działek zabudowy mieszkaniowej z lokalizacją usług – 850 m<sup>2</sup> ,
- działek zabudowy zagrodowej - 1500m<sup>2</sup> ;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;

a) maksymalny wskaźnik zabudowy:

- działki mieszkaniowej i mieszkaniowej z lokalizacją usług - 40% ,
- działki usługowej – 50% ,
- działki zabudowy zagrodowej - 40% ,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- działki mieszkaniowej i mieszkaniowej z lokalizacją usług – 35% ,
- działki usługowej – 25% ,
- działki zabudowy zagrodowej – 20% ,

c) na terenach mogą być zlokalizowane budynki zabudowy zagrodowej, budynki mieszkalne jedno- lub dwurodzinne, budynki usługowe, garaże wolnostojące, budynki gospodarcze ,

d) gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachów w nawiązaniu do zabudowy istniejącej. Ustala się następujące maksymalne wysokości budynków:

- budynki mieszkalne i usługowe - 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja ,
- pozostałe budynki – jednokondygnacyjne .

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu MN1, zabudowy wielorodzinnej MW i usług typu U1, oznaczone symbolami A16MU-III, A19MU-III, A28MU-III, D4MU-III, D7MU-III, E4MU-III, E6MU-III :

1) nie dopuszcza się wprowadzania innych przeznaczeń terenów ;

2) zasady podziału na działki;

a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej - 8 m ,

b) minimalna powierzchnia:

- działek usługowych – 200 m<sup>2</sup> ,

- działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 700 m<sup>2</sup> ,
  - działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z lokalizacją usług – 850m<sup>2</sup> ,
  - działek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1500m<sup>2</sup> ;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy:
    - działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z lokalizacją usług - 40%,
    - działki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 40% ,
    - działki usługowej – 50%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z lokalizacją usług– 35% ,
    - działki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 25% ,
    - działki usługowej – 25% ,
  - c) na terenach mogą być zlokalizowane budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalne jedno- lub dwurodzinne, budynki usługowe, garaże wolnostojące, budynki gospodarcze ,
  - d) gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachów w nawiązaniu do zabudowy istniejącej. Ustala się następujące maksymalne wysokości budynków:
    - budynki mieszkalne wielorodzinne – 4 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja ,
    - budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe - 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja ,
    - pozostałe budynki – jednokondygnacyjne .
4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu MN2 i usług typu U1, oznaczone symbolami D22MU-IV, D23MU-IV, D25MU-IV, D36MU-IV, D37MU-IV, D39MU-IV, D47MU-IV, D48MU-IV, D50MU-IV, D51MU-IV, E12MU-IV, E13MU-IV, E16MU-IV, E17MU-IV, E18 MU-IV, F22MU-IV, F25MU-IV :
- 1) nie dopuszcza się wprowadzania innych przeznaczeń terenów ;
  - 2) zasady podziału na działki dla terenów oznaczonych symbolami D36MU-IV, D37MU-IV, D39MU-IV, D47MU-IV, D48MU-IV, D50MU-IV, D51MU-IV, E16MU-IV, E17MU-IV, E18 MU-IV - ustala się obowiązujący podział na działki, który przedstawia się na rysunku planu ;
  - 3) zasady podziału na działki dla pozostałych terenów ;
    - a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej - 6 m ,
    - b) minimalna powierzchnia :
      - działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m<sup>2</sup> ,
      - działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z lokalizacją usług – 1000m<sup>2</sup> ,
      - działek usługowych – 200 m<sup>2</sup> .
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy:
    - działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% ,
    - działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z lokalizacją usług – 40% ,
    - działki zabudowy usługowej – 50% ,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z lokalizacją usług – 35% ,
  - działki usługowej – 25% ,
- c) na terenach mogą być zlokalizowane budynki mieszkalne jedno- lub dwurodzinne, budynki usługowe, garaże wolnostojące, budynki gospodarcze ,
- d) Ustala się następujące maksymalne wysokości budynków :
- budynki mieszkalne i usługowe - 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja ,
  - pozostałe budynki – jednokondygnacyjne .
5. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu MN2 i usług typu U2, oznaczone symbolami F26MU-V i F27MU-V:
- 1) dopuszcza się wprowadzanie usług typu U1 ;
  - 2) zasady podziału na działki;
    - a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej - 8 m ,
    - b) minimalna powierzchnia:
      - działek usługowych – 300 m<sup>2</sup> ,
      - działek zabudowy mieszkaniowej – 800 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu – 22 m ,
      - działek zabudowy mieszkaniowej z lokalizacją usług – 1100m<sup>2</sup> ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) maksymalny wskaźnik zabudowy:
      - działki zabudowy mieszkaniowej - 30% ,
      - działki zabudowy mieszkaniowej z lokalizacją usług – 30% ,
      - działki zabudowy usługowej – 40% ,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
      - działki zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z lokalizacją usług – 35% ,
      - działki usługowej – 25% ,
    - c) na terenach mogą być zlokalizowane budynki mieszkalne jedno- lub dwurodzinne, budynki usługowe, garaże wolnostojące, budynki gospodarcze,
    - d) Ustala się następujące maksymalne wysokości budynków:
      - budynki mieszkalne i usługowe - 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja ,
      - pozostałe budynki – jednokondygnacyjne .

## § 42.

### **Ustalenia dla terenów użytkowanych rolniczo.**

1. Tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R** :
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne – zalesienie, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych ;
  - 2) zasady podziału na działki – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych ;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :
  - a) wprowadza się zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej ,
  - b) dopuszcza się wykonywanie zadrzewień .
  
2. Teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem B4RU :
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne - działalność produkcyjna w zakresie przetwórstwa rolniczego, usługi typu U1, U2 i U3 ;
  - 2) zasady podziału na działki;
    - a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 8m ,
    - b) minimalna powierzchnia działki – 0.25 ha ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 50% ,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu każdej działki - 20% ,
    - c) ustala się następujące maksymalne wysokości budynków:
      - usługowe, administracyjno-socjalne - 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja ,
      - pozostałe budynki – jednokondygnacyjne .
  
3. Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami A5RM, A30RM, E27RM .
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna typu MN1 ;
  - 2) zasady podziału na działki;
    - a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 6 m.,
    - b) minimalna powierzchnia działek – 1500m<sup>2</sup> ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 40%,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu każdej działki– 20%,
    - c) na każdej z działek mogą być zlokalizowane następujące obiekty: budynek mieszkalny jedno- lub dwurodzinny, garaż wolnostojący, budynki gospodarcze i inwentarskie ,
    - d) Ustala się następujące maksymalne wysokości budynków:
      - budynki mieszkalne - 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja ,
      - pozostałe budynki – dwie kondygnacje naziemne, w tym użytkowe poddasze.

#### § 43.

#### **Ustalenia dla terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej.**

1. Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej typu P1, oznaczone symbolami A13P1, C10P1, F1P1, F3P1, F5P1, F11P1 :
  - 1) nie dopuszcza się wprowadzania innych przeznaczeń terenów ;

- 2) zasady podziału na działki;
    - a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych - 10 m.,
    - b) minimalna powierzchnia działki – 1.20 ha ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 40%,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 20%,
    - c) na terenach oznaczonych symbolami C10P1, F5P1, F11P1 nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej ,
    - d) na każdej z działek mogą być zlokalizowane obiekty produkcyjne, magazynowe, składowe oraz pomocnicze – administracyjne i socjalne ,
    - e) dopuszcza się budowę mieszkań służbowych i pokoi gościnnych w ilości i typie niezbędnym do prowadzenia podstawowej działalności gospodarczej ,
    - f) ustala się następujące maksymalne wysokości budynków:
      - budynki administracyjne, socjalne- 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja; wysokość do okapu – 7 m., wysokość kalenicy – 10 m ,
      - pozostałe budynki – jedna kondygnacja naziemna. - wysokość do okapu – 7 m., wysokość kalenicy – 10 m ,
      - dopuszcza się lokalizację obiektów wyższych ze względów uzasadnionych technologicznie.
2. Teren komunalnej bazy remontowej, składów, magazynów, warsztatów obsługi maszyn, bazy gospodarczej zieleni wraz ze szkółką, oznaczony symbolem C14P1 :
- 1) przeznaczenie dopuszczalne: usługi handlu, mieszkania służbowe i pokoje gościnne;
  - 2) zasady podziału na działki;
    - a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 8 m ,
    - b) minimalna powierzchnia działki – 0.25 ha ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
    - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 40% ,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki– 20% ,
    - c) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej ,
    - d) na każdej z działek mogą być zlokalizowane obiekty produkcyjne, magazynowe, składowe oraz pomocnicze – administracyjne i socjalne ,
    - e) ustala się maksymalną wysokość wszystkich budynków – jedna kondygnacja, wysokość do okapu – 5 m., wysokość kalenicy – 8 m.
3. Teren mleczarni, oznaczony symbolem F20P1 :
- 1) nie dopuszcza się wprowadzania innego przeznaczenia terenu ;
  - 2) nie dopuszcza się podziału na działki, planuje się powiększenie terenu od strony południowej w celu utworzenia pasa zieleni izolacyjnej ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) nie dopuszcza się zwiększenia wskaźnika zabudowy działki,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu – 20%,
    - c) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej ,
    - d) ustala się maksymalne wysokości budynków:

- budynki administracyjne, socjalne- 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja; wysokość do okapu – 7 m., wysokość kalenicy – 10 m ,
  - pozostałe budynki – jedna kondygnacja naziemna. - wysokość do okapu – 7 m., wysokość kalenicy – 10 m ,
  - dopuszcza się lokalizację obiektów wyższych ze względów uzasadnionych technologicznie .
4. Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej typu P2, oznaczone symbolami A7P2, A45P2, F2P2, F4P2, F16P2 :
- 1) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna właściciela. Dla zabudowy mieszkaniowej na tych terenach mogą nie być spełnione wymagane warunki dotyczące ochrony środowiska ;
  - 2) zasady podziału na działki ;
    - a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 8 m ,
    - b) minimalna powierzchnia działki – 0.25 ha .
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 40% ,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki– 20%,
    - c) na każdej z działek mogą być zlokalizowane obiekty produkcyjne, magazynowe, składowe, mieszkalne oraz administracyjne i socjalne ,
    - d) ustala się następujące maksymalne wysokości budynków:
      - budynki administracyjne, socjalne, mieszkalne
        - 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja, wysokość do okapu – 4 m , wysokość kalenicy – 8 m ,
      - pozostałe budynki – jedna kondygnacja naziemna. - wysokość do okapu – 7 m , wysokość kalenicy – 10 m.

#### § 44.

#### **Ustalenia dla terenów zieleni.**

- 1 Tereny lasów istniejących i projektowanych oraz dróg dojazdowych do lasów, oznaczone symbolem **ZL** :
  - 1) Przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi ;
  - 2) Dopuszcza się zagospodarowanie dla celów turystycznych zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi .
2. Tereny zieleni urządzonej – parków i zieleńców, oznaczone symbolami A20ZP, C12ZP, C15ZP, D5ZP, D9ZP, F18ZP :
  - 1) nie dopuszcza się wprowadzania innego przeznaczenia ;
  - 2) nie dopuszcza się podziału na działki ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :
    - a) wprowadza się zakaz zabudowy ,
    - b) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu – 60% .

3. Teren zieleni urządzonej - parku miejskiego, oznaczony symbolem A17ZP :
  - 1) nie dopuszcza się wprowadzania innego przeznaczenia ;
  - 2) nie dopuszcza się podziału na działki ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) wprowadza się zakaz zabudowy ,
    - b) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu – 60% ,
    - d) istniejące garaże stanowią element dysharmonijny, planuje się ich likwidację.
4. Teren zieleni urządzonej - parku miejskiego, oznaczony symbolem C12ZP :
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne - sport i rekreacja, ogród dydaktyczny ;
  - 2) zasady podziału na działki;
    - a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 8 m ,
    - b) minimalna powierzchnia działki – 0.50 ha ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 5% ,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki - 60% ,
    - c) ustala się maksymalną wysokość wszystkich budynków – jedna kondygnacja, wysokość do okapu – 6 m , maksymalna wysokość kalenicy - 9 m.
5. Tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolami A33ZD, C3ZD, C8ZD :
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona – park miejski ;
  - 2) podział na działki, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) sposób zagospodarowania i rodzaje obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi ,
    - b) ustala się maksymalną wysokość budynków na jedną kondygnację, wysokość kalenicy przy dachu stromym nie większa niż 6 m , wysokość do okapu budynków z dachem płaskim – nie więcej niż 3 m.
6. Teren cmentarza komunalnego oznaczony symbolem A36ZC.
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, lapidarium ;
  - 2) nie dopuszcza się podziału na działki ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) zasady i warunki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi ,
    - b) budowa obiektów służących funkcji podstawowej w sposób zgodny z cechami lokalnej architektury ,
    - c) nagrobki znajdujące się w granicach założenia historycznego należy zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie utworzyć dla nich lapidarium lub zachować je w inny, uzgodniony z odpowiednimi służbami konserwatorskimi,
    - d) ustala się nieprzekraczalną granicę pochówków w odległości 10 m od wschodniej granicy cmentarza, Przebieg granicy przedstawia się w formie graficznej na rysunku planu .

### **Ustalenia dla terenów parkingów i garaży.**

1. Tereny parkingów, oznaczone symbolami A1KS, A37KS, A38KS :
  - 1) nie dopuszcza się wprowadzania innego przeznaczenia ;
  - 2) nie dopuszcza się podziału na działki ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
    - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki - 15 %,
    - b) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej ,
    - c) nie dopuszcza się wprowadzania zabudowy .
2. Teren garaży, oznaczony symbolem F23KS :
  - 1) nie dopuszcza się wprowadzania innego przeznaczenia ;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki - 15 % ,
    - b) gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy :

|                                                                                           |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| -                                                                                         | planuje się    |
| budowę garaży boksowych lub garażu halowego,                                              |                |
| -                                                                                         | garaże powinny |
| stanowić jednorodny zespół zabudowy pod względem gabarytów i materiałów wykończeniowych . |                |

### **§ 46.**

#### **Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej.**

1. Tereny stacji elektroenergetycznych 15/04 kV, oznaczone symbolem EE.  
Dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenów w wypadku likwidacji stacji na przeznaczenie znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie.
2. Tereny stacji telekomunikacji, oznaczone symbolami A44T i C7T.  
Dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenów w wypadku likwidacji stacji na przeznaczenie znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. Komunalna oczyszczalnia ścieków na terenie B1 K.
4. Komunalne składowisko odpadów wraz z planowaną kompostownią, na terenie A9O :
  - 1) przewiduje się modernizację istniejącego składowiska poprzez doprowadzenie energii elektrycznej, budowę części magazynowo-produkcyjnej, wydzielenie kwatery na odpady niebezpieczne ;
  - 2) ustala się leśny kierunek rekultywacji składowiska .

### **§ 47.**

#### **Ustalenia dla strefy wymagającej przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.**

Strefa obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej o symbolach D41MN2, D44 MN, D46MN3, tereny zabudowy wielofunkcyjnej oznaczone symbolami D42MU-IV, D43MU-IV, D45MU-IV oraz tereny dróg publicznych: część ulicy klasy lokalnej 5KDL, droga dojazdowa 26KDD, ciąg pieszo-jezdny KPJ.

1. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej trzykondygnacyjnej oznaczonych symbolami D41MN2, D44MN2 :

- 1) przeznaczenie dopuszczalne - pracownie lub gabinety jako usługi wbudowane;  
Powierzchnia gabinetu bądź pracowni nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej całego budynku ;
  - 2) zasady podziału na działki;
    - a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 6 m ,
    - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 850 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalna szerokość frontu działki – 25 m ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 35% ,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 35% ,
    - c) na każdej z działek mogą być zlokalizowane następujące obiekty: budynek mieszkalny jedno- lub dwurodzinny, garaż wolnostojący, budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35m<sup>2</sup>,
    - d) gabaryty budynków:
      - budynki mieszkalne: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja),
      - dachy budynków mieszkalnych strome o nachyleniu 35-45° ,
      - garaże i budynki gospodarcze: jednokondygnacyjne .
2. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dwukondygnacyjnej oznaczonego symbolem D46MN3:
- 1) przeznaczenie dopuszczalne - pracownie lub gabinety jako usługi wbudowane;  
powierzchnia gabinetu bądź pracowni nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej całego budynku ;
  - 2) zasady podziału na działki ;
    - a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 6 m ,
    - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 850 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalna szerokość frontu działki – 25 m ;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
    - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 35% ,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki – 35% ,
    - c) na każdej z działek mogą być zlokalizowane następujące obiekty: budynek mieszkalny jedno- lub dwurodzinny, garaż wolnostojący, budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35m<sup>2</sup>,
    - d) gabaryty budynków:
      - budynki mieszkalne - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w tym . użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja),
      - dachy budynków mieszkalnych strome o nachyleniu 35-45° ,
      - garaże i budynki gospodarcze: . jednokondygnacyjne .
3. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami D42MU-IV, D43MU-IV, D45MU-IV :
- 1) nie dopuszcza się wprowadzania innych przeznaczeń terenów ;
  - 2) zasady podziału na działki;
    - a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej - 6 m ,
    - b) minimalna powierzchnia:
      - działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m<sup>2</sup> ,

- działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z lokalizacją usług – 1000m<sup>2</sup> ,
  - działek usługowych – 200 m<sup>2</sup> .
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ;
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy:
    - działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% ,
    - działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z lokalizacją usług – 40% ,
    - działki zabudowy usługowej – 50% ,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z lokalizacją usług – 35% ,
    - działki usługowej – 25% ,
  - c) na terenach mogą być zlokalizowane budynki mieszkalne jedno- lub dwurodzinne, budynki usługowe, garaże wolnostojące, budynki gospodarcze ,
  - d) Ustala się następujące maksymalne wysokości budynków:
    - budynki mieszkalne i usługowe - 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze jako jedna kondygnacja ,
    - pozostałe budynki – jednokondygnacyjne .
4. Tereny komunikacji zostały scharakteryzowane w Rozdziale V.

#### § 48.

#### **Strefa wymagająca przekształceń - A22MW.**

1. Wyznacza się strefę wymagającą przekształceń, położoną przy ulicy Wrocławskiej, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „A”. W strefie znajduje się zespół 4 pięciokondygnacyjnych punktowców i pawilon handlowy z lat 70-tych, które uznaje się za obiekty dysharmonijne.
2. Podstawowe przeznaczenie terenu - mieszkalnictwo wielorodzinne i usługi typu U1.
3. Zasady i kierunki przekształceń oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:
  - 1) zakaz wznoszenia nowych obiektów i rozbudowy istniejących ;
  - 2) zakaz dokonywania zmian własnościowych prowadzących do dokonywania podziałów nieruchomości ;
  - 3) dopuszcza się remonty i modernizację istniejących obiektów .
4. Dla strefy zostanie sporządzony program rehabilitacji i rewaloryzacji.

### **ROZDZIAŁ VIII USTALENIA KOŃCOWE.**

#### § 49.

Dla terenów objętych planem ustala się stawkę procentową, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 50.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Międzyborzu.

§ 51.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Załącznik nr 2  
do Uchwały nr XXVI/186/05  
Rady Miejskiej w Międzyborzu  
z dnia 28.01.2005 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu

**Uwaga nr 1.**

Pan Wiesław Wajnert wnosi o wprowadzenie na działkach nr 861/1 i 861/2 AM 16 obręb Międzybórz terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Projekt planu pozostawia część działki nr 861/1 i działkę nr 861/2 w użytkowaniu rolniczym. Część działki nr 861/1 została w projekcie planu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Pan Wajnert na etapie składania wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyborza nie wnioskował o przeznaczenie tego terenu na cele

zabudowy mieszkaniowej. W terminie składania wniosków wnioskowano o przeznaczenie terenu na cele działalności gospodarczej.

Uwzględnienie uwagi wymaga ponowienia trybu formalno-prawnego opracowania planu. Niezbędna jest zmiana projektu planu, korekta „Wniosku rolnego”, skorygowanie „Prognozy finansowej...” i „Prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze”, powtórne opiniowanie i uzgodnienie projektu planu oraz jego powtórne wyłożenie do publicznego wglądu.

Ze względu na to, że przyjęcie powyższej uwagi znacząco opóźni uchwalenie planu i zahamuje proces inwestycyjny uwagę odrzuca się w całości.

### **Uwaga nr 2.**

Państwo Barbara i Wiesław Wajnert wnoszą o:

1. wyjaśnienie dlaczego działka nr 861/1 AM 16 w „Studium ...” została umieszczona w strefie „b” - zabudowa mieszkaniowa
2. przywrócenie przeznaczenia działki na stację paliw z zapleczem

Projekt planu pozostawia teren w użytkowaniu rolniczym.

Część uwagi dotycząca „Studium...” jest bezzasadna, gdyż nie dotyczy ona rozwiązania przyjętego w projekcie planu.

Wnoszący uwagę do planu w terminie składania wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyborza wnioskował o przeznaczenie tego terenu na stację paliw z zapleczem.

Projekt planu, skierowany przez Burmistrza Miasta i Gminy do zaopiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną przeznaczał teren na stację paliw.

Rozwiązanie to zostało zakwestionowane przez Komisję Urbanistyczną jako niezgodne ze „Studium...”.

Ze względu na potrzebę jak najszybszego uchwalenia planu projekt został skorygowany, w celu osiągnięcia pełnej zgodności ze „Studium...”.

*Uwzględnienie uwagi dotyczącej przeznaczenia działki 861/1 wymaga wykonania zmiany „Studium...”, zgodnie z trybem formalno-prawnym zawartym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

*Dokonanie zmiany „Studium...” umożliwi zmianę ustaleń planu.*

*Niezbędna będzie zmiana projektu planu, skorygowanie „Prognozy finansowej...” i „Prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze”, powtórne opiniowanie i uzgodnienie projektu planu oraz jego powtórne wyłożenie do publicznego wglądu.*

*Ze względu na to, że przyjęcie powyższej uwagi znacząco opóźni uchwalenie planu i zahamuje proces inwestycyjny uwagę odrzuca się w całości.*

### **Uwaga nr 3.**

Pan Zenon Musiański wnosi o to, aby:

1. część działki 699 była objęta jednostką bilansową D46 MN3
2. zapis jednostki był rozszerzony i brzmiał: zabudowa mieszk. jednorodzinna jednokondygnacyjna z poddaszami użytkowymi

3. szerokość drogi dojazdowej 26 KDD była zaplanowana częściowo po terenie działki sąsiedniej

W części oznaczonej punktami 1 i 2 uwaga została uwzględniona i zostały wprowadzone wnioskowane zmiany na rysunku i w tekście planu.

Uwaga w części dotyczącej drogi 26 KDD jest bezzasadna, gdyż droga, oznaczona tym symbolem, której położenie zostało zakwestionowane, znajduje razem z otaczającymi działkami na terenie przeznaczonym do scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

Procedura scalenia i podziału nieruchomości zakłada, że działki położone na obszarze objętym scaleniem i podziałem zostaną scalone i podzielone „wtórnie” na działki budowlane o innych granicach niż obecne działki własnościowe. Procedura dokonywania scalenia i podziału nieruchomości jest określona w Dziale III, Rozdziale II ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 105. ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi:

1. Powierzchnię każdej nieruchomości objętej scaleniem i podziałem pomniejsza się o powierzchnię niezbędną do wydzielenia działek gruntu pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących. Pomniejszenie to następuje proporcjonalnie do powierzchni wszystkich nieruchomości objętych scaleniem i podziałem oraz do ogólnej powierzchni działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi i pod poszerzenie dróg istniejących.
2. W zamian za nieruchomości objęte scaleniem i podziałem każdy z dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych otrzymuje, odpowiednio na własność lub w użytkowanie wieczyste, nieruchomości składające się z takiej liczby działek gruntu wydzielonych w wyniku scalenia i podziału, których łączna powierzchnia jest równa powierzchni dotychczasowej jego nieruchomości, pomniejszonej zgodnie z przepisem ust. 1. Jeżeli nie ma możliwości przydzielenia nieruchomości o powierzchni w pełni równoważnej, za różnicę powierzchni dokonuje się odpowiednich dopłat w gotówce.

W związku z powyższym część 3 uwagi odrzuca się.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XXVI/186/ 2005  
Rady Miejskiej w Międzyborzu  
z dnia 28 stycznia 2005r.

*Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyborzu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych*

***Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 ze zmianami), art. 111 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 15 z 2003 r. poz. 148), uchwały nr XXIV/167/2004 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 3 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Międzybórz na lata 2004 – 2013 i uchwały Nr XXIV/168/2004 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 3 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia Planu Rozwoju Lokalnego Miasta i Gminy Międzybórz na lata 2004 – 2007 Rada Miejska w Międzyborzu rozstrzyga co następuje:***

*1. Lista zadań zapisanych w Planie Rozwoju Lokalnego Miasta i Gminy Międzybórz na lata 2005 - 2007 z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy obejmuje realizację:*

#### *Zadanie 1 – Budowa oczyszczalni ścieków w Międzyborzu.*

Zadanie jest zgodne z priorytetem I gminy - infrastruktura ochrony środowiska.

Inwestycja jest planowana do realizacji etapowo i będzie rozłożona w okresie 2 lat objętych Planem (lata 2005-2006). Finansowanie inwestycji planowane jest ze źródeł zewnętrznych, ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego oraz Wojewódzkiego bądź Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Planuje się udział środków zewnętrznych z ERDF na poziomie 50 %, WFOŚiGW / NFOŚiGW na poziomie 20,5 % i środki własne gminy na poziomie 29, 5%.wartości inwestycji.

**Wartość inwestycji – 3 000 000 zł**

#### *Zadanie 2 – Budowa kanalizacji sanitarnej w Międzyborzu.*

Zadanie to jest zgodne z priorytetem I gminy – infrastruktura ochrony środowiska.

Inwestycja jest planowana do realizacji w latach 2006 – 2007. Finansowanie inwestycji planowane jest ze źródeł zewnętrznych ze środków Europejskiego funduszu Rozwoju Regionalnego oraz Wojewódzkiego bądź Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.. Planuje się, udział środków zewnętrznych z ERDF na poziomie 50 %, a udział finansowania z WFOŚiGW / NFOŚiGW na poziomie 25%, wkład własny zaplanowano na poziomie 25 % kosztów inwestycji.

**Wartość inwestycji – 3 500 000 zł**

#### **Zadanie 3 – Budowa boisk sportowych przy Szkole Podstawowej i Gimnazjum w Międzyborzu.**

Zadanie z priorytetem II gminy – Rozbudowa i Modernizacja obiektów edukacyjnych i sportowych. Inwestycja jest planowana do realizacji na rok 2005. Finansowanie inwestycji planowane jest ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego oraz Totalizatora Sportowego. Udział środków zewnętrznych z ERDF zaplanowano na poziomie 75 %, dotacji z Totalizatora Sportowego na poziomie 15 % wartości kosztorysowej inwestycji a wkład własny gminy zaplanowano na poziomie 10 % wartości inwestycji.

**Wartość inwestycji – 450 000 zł**

#### **Zadanie 4 – Budowa sali gimnastycznej przy Gimnazjum w Międzyborzu.**

Zadanie jest zgodne z priorytetem II gminy – Rozbudowa i Modernizacja obiektów

edukacyjnych i sportowych. Inwestycja jest planowana do realizacji na rok 2005. Finansowanie inwestycji planowane jest ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego oraz Totalizatora Sportowego.

Udział środków zewnętrznych z ERDF zaplanowano na poziomie 75 %, dotacji z Totalizatora Sportowego na poziomie 15 % wartości kosztorysowej inwestycji a wkład własny gminy zaplanowano na poziomie 10 % wartości inwestycji.

**Wartość inwestycji – 2 600 000 zł**

#### **Zadanie 7 – Wykonanie infrastruktury na gminnym składowisku odpadów komunalnych**

Zadanie jest zgodne z priorytetem I gminy – infrastruktura ochrony środowiska.

Inwestycja planowana jest do realizacji etapowo i będzie rozłożona w czasie na okres 3 lat w latach 2005 - 2007. Planuje się finansowanie inwestycji ze źródeł zewnętrznych ze środków Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. udział środków z WFOŚiGW oraz środków z budżetu gminy zaplanowano po 50 %.

**Wartość inwestycji – 270 000 zł**

#### **Zadanie 9 – Rozbudowa cmentarza.**

Zadanie jest zgodne z priorytetem IV gminy – rozbudowa i modernizacja cmentarza komunalnego w Międzyborzu. Pomimo, iż nie jest to zadanie umieszczone najwyżej w hierarchii, to jednak potrzeby sprawiają, że zadanie to będzie realizowane już od roku 2005.

Realizacja inwestycji planowana jest w latach 2005 – 2006. Planowane finansowanie inwestycji wyłącznie ze środków własnych budżetu gminy.

Wartość inwestycji – **310 000 zł**

#### **Zadanie 12 – Modernizacja nawierzchni ul. Rynek i ul. Kościelnej.**

Zadanie to jest zgodne z priorytetem III gminy – Modernizacja infrastruktury drogowej.

Inwestycja planowana jest do realizacji w 2007 roku i finansowana będzie ze środków własnych budżetu gminy.

Wartość inwestycji - **120 000 zł**

#### **Zadanie 13 – Parking przy Ośrodku Zdrowia w Międzyborzu.**

Zadanie to jest zgodne z priorytetem III gminy – Modernizacja infrastruktury drogowej.

Inwestycja planowana jest do realizacji na rok 2005 i będzie w 100% finansowana ze środków budżetu gminy.

Wartość inwestycji – **35 000 zł**

#### **Zadanie 15 – Budowa chodników ul. Ogrodowa.**

Zadanie to jest zgodne z priorytetem III gminy - Modernizacja infrastruktury drogowej . Inwestycja planowana jest do realizacji w 2005 roku i w 100 % będzie finansowana ze środków budżetu gminy.

Wartość inwestycji – **133 000 zł**

#### **Zadanie 16 – Rozbudowa wejścia - Gimnazjum w Międzyborzu.**

Zadanie to jest zgodne z priorytetem II gminy – Rozbudowa obiektów edukacyjnych i sportowych . Inwestycja planowana jest do realizacji w 2005 roku i w 100 % finansowana będzie ze środków budżetu gminy.

Wartość inwestycji – **75 000 zł**

#### **Zadanie 17 – Rozbudowa świetlicy i sal lekcyjnych w Gimnazjum w Międzyborzu.**

Zadanie to jest zgodne z priorytetem II gminy – Rozbudowa obiektów edukacyjnych i sportowych . Inwestycja planowana jest do realizacji w roku 2005 roku i w 100 % finansowana będzie ze środków budżetu gminy.

Wartość inwestycji – **260 000 zł**

### **2. Karty projektów zawartych w Strategii Rozwoju Miasta i gminy Międzybórz na lata 2004 – 2013 obejmują realizację:**

#### **Karta projektu 1.1.2 – Gazyfikacja miasta Międzyborza.**

Zadanie to jest celem strategicznym I gminy – infrastruktura podziemna.

Inwestycja planowana jest do realizacji w latach 2008 – 2013 i w 100 % finansowana będzie ze środków finansowych dostawcy gazu.

Wartość inwestycji – **3 300 000 zł**

#### **Karta projektu 1.2.1 – Budowa obwodnicy Międzyborza.**

Zadanie to jest celem strategicznym I gminy – drogownictwo.

Inwestycja planowana jest do realizacji po 2020 roku i w 100 % finansowana będzie ze środków budżetu państwa.

Wartość inwestycji – **50 000 000 zł**

#### **Karta projektu 1.2.2. – Budowa i remont dróg gminnych, chodników i parkingów.**

Zadanie to jest celem strategicznym I gminy – drogownictwo.

Zadanie 5 – Odbudowa i remont nawierzchni ul. Słonecznej. Realizacja tego zadania planowana jest w latach 2008-2010. W 100 % finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **200 000 zł**

Zadanie 7 – Utwardzenie ulic osiedla przy ul. Polnej i ul. Granicznej. Realizacja tego zadania planowana jest w latach 2008-2013. W 100 % finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **1 500 000 zł**

Zadanie 9 – Parking przy Miejsko – Gminnym Ośrodku Kultury. Realizacja tego zadania planowana jest w roku 2008. W 100% finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **20 000 zł**

Zadanie 11 – Budowa chodników ul. Graniczna. Realizacja tego zadania planowana jest w roku 2009. W 100 % finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **148 000 zł**

Zadanie 12 – Budowa chodników ul. Słoneczna. Realizacja tego zadania planowana jest w rok 2008. . W 100% finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **89 000 zł**

Zadanie 14 – Budowa chodników ul. Kwiatowa. Realizacja tego zadania planowana jest w roku 2009. W 100 % finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **71 000 zł**

Zadanie 15 – Budowa chodników ul. Wierzbowa. Realizacja tego zadania planowana jest w roku 2009. W 100 % finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **38 000**

Zadanie 16 – Budowa chodników ul. Akacjowa. Realizacja tego zadania planowana jest w roku 2010. W 100 % finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **62 000 zł**

Zadanie 17 – Budowa chodników ul. Kasztanowa. Realizacja tego zadania planowana jest w roku 2011. W 100 % finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **57 000 zł**

Zadanie 18 – Budowa chodników ul. Wiśniowa. Realizacja tego zadania planowana jest w roku 2012. W 100 % finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **38 000 zł**

Zadanie 19 – Budowa chodników ul. Zacisze i Rzemieślnicza. Realizacja tego zadania planowana jest w roku 2013. W 100 % finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **76 000 zł**

Zadanie 20 – Budowa chodników ul. Badury i Sportowa. Realizacja tego zadania planowana jest w roku 2005. W 100 % finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **114 000 zł**

Zadanie 21 – Budowa chodników ul. Zielonka i Kolejowa do PKP. Realizacja tego zadania planowana jest w roku 2010. W 100 % finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **161 000 zł**

Zadanie 22 – Budowa chodników ul. Boczna . Realizacja tego zadania planowana jest w roku 2013. W 100 % finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **64 000 zł**

Zadanie 23 – Budowa chodników ul. równoległa do ul. Polnej osiedle nowoprojektowane . Realizacja tego zadania planowana jest w roku 2013. W 100 % finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **209 000 zł**

Zadanie 24 – Budowa chodników ul. prostopadłe do ul. Polnej i osiedle w kierunku Niwek Kraszowskich. Realizacja tego zadania planowana jest w roku 2013. W 100 % finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **169 000 zł**

Zadanie 25 – Budowa chodników osiedle w kierunku Kąty Śląskie. Realizacja tego zadania planowana jest w roku 2013. W 100 % finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **161 000 zł**

### **Karta projektu 1.2.3. – Budowa oświetlenia.**

Zadanie to jest celem strategicznym I gminy – Drogownictwo.

Uzupełnienie oświetlenia między ulicami Ogrodową, Graniczną, Polną i Sycowską do projektowanej obwodnicy. Realizacja tego zadania planowana jest w latach 2007 - 2008. W 100 % finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **300 000 zł**

### **Karta projektu 1.6.1. – Budowa mieszkań komunalnych i socjalnych.**

Zadanie to jest celem strategicznym I gminy – Gospodarka mieszkaniowa.

Zadanie 1 – Budowa budynku z 10 lokalami socjalnymi. Realizacja tego zadania planowana jest w latach 2009 - 2010. W 100 % finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **600 000 zł**

Zadanie 2 – Budowa budynku z 20 mieszkaniami na wynajem. . Realizacja tego zadania planowana jest w latach 20011 - 2012. W 100 % finansowana będzie ze środków finansowych budżetu gminy. Wartość inwestycji – **2 000 000 zł**

### **Karta projektu 2.2.1. – Promocja inwestycyjna oraz uzbrojenie terenów inwestycyjnych na terenie gminy.**

Zadanie to jest celem strategicznym 2 gminy – Otwarcie na inwestorów.

Zadanie 1 – Uzbrojenie terenów przy ul. Zielonka. Realizacja tego zadania planowana jest w latach 2004 –2010.

Zadanie finansowane będzie ze środków budżetu gminy i jednostek prowadzących działalność gospodarczą.

Wartość inwestycji – **200 000 zł**

Zadanie 2 – Uzbrojenie terenów przy Kątach Śląskich. Realizacja tego zadania planowana jest w latach 2006 –

2013. Zadanie finansowane będzie ze środków budżetu gminy i jednostek prowadzących działalność

gospodarczą. Wartość inwestycji – **500 000 zł**

### **Karta projektu 2.3.1. – Budowa szlaków pieszych i rowerowych.**

Zadanie to jest celem strategicznym 2 gminy – wspieranie rozwoju turystyki i rekreacji.

Zadanie 1 – Budowa ścieżek rowerowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz systemem informacji turystycznej w Powiecie Oleśnickim. Realizacja tego zadania planowana jest w latach 2005 – 2008. Zadanie finansowane będzie przy udziale środków zewnętrznych z ERDF, budżetu Powiatu Oleśnickiego i budżetu gminy.

Wartość inwestycji – **200 000 zł**

### **Karta projektu 3.1.3.- Budowa sal gimnastycznych i boisk przy szkołach.**

Zadanie to jest celem strategicznym 3 gminy – Oświata.

Zadanie 3 – Budowa boisk sportowych przy ul. Wrocławskiej. Realizacja tego zadania planowana jest w latach 2008 – 2013. Wartość inwestycji – **500 000 zł**

Finansowanie inwestycji planowane jest ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego oraz Totalizatora Sportowego. Udział środków zewnętrznych z ERDF zaplanowano na poziomie 75 %, dotacji z Totalizatora Sportowego na poziomie 15 % wartości kosztorysowej inwestycji a wkład własny gminy zaplanowano na poziomie 10 % wartości inwestycji.

### **Karta projektu 3.3.1. – Stworzenie ośrodka edukacyjno – kulturalnego dla osób niepełnosprawnych i potrzebujących opieki**

Zadanie to jest celem strategicznym 3 gminy – Pomoc społeczna.

Zadanie 1 – Adaptacja budynku pomocy społecznej w Międzyborzu przy ul. Sycowskiej nr 36 na ośrodek , który będzie obejmował

- dom dziennego pobytu,
- rehabilitację i terapię osób niepełnosprawnych,
- ośrodek wsparcia dla osób zagrożonych przemocą.

Realizacja tego zadania planowana jest w latach 2007 – 2013. Finansowanie inwestycji planowane jest ze środków zewnętrznych: Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie, Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, sponsorów i budżetu gminy.

Wartość inwestycji – **500 000 zł.**

#### **Harmonogram wydatków Gminy na zadania własne wiążące się z realizacją ustaleń planu:**

| Lata                 | 2005  | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | po 2013 |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| Wydatki<br>w tyś. zł | 2 514 | 5 450 | 1 720 | 1 510 | 1 547 | 2 081 | 1 957 | 1 948 | 1 599 | 50 000  |

