

ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR XVII/101/08
RADY MIEJSKIEJ W KOBYLINIE
Z DNIA 31 MARCA 2008 R.

ZMIANA STUDIUUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBYLIN

KIERUNKI ROZWOJU I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA JEDNOSTEK OSADNICZYCH

Tekst jednolity

AGENCJA PROJEKTOWA
"KOLEKTOR - PROJEKT"

URBANISTYKA	mgr inż. arch. JACEK BONCLER
OCHRONA ŚRODOWISKA	mgr MARIA DOBRÓŃ
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. MAŁGORZATA JANIAK
KOMUNIKACJA	tech. URSZULA STRÓŻYK
ZAGADNIENIA SPOŁECZNO - GOSPODARCZE	mgr ANDRZEJ DOBRÓŃ
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. MARIAN LEWANDOWSKI uprawnienia urbanistyczne nr 636/88
Marzec 2008 rok	

I. WSTĘP

Zmiany w tekście Studium wprowadzone na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Kobylinie nr XXXVI/266/06 z dnia 05.06.2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylin oznaczono tłem w kolorze żółtym.

Ustalenia polityki przestrzennego rozwoju gminy Kobylin w odniesieniu do poszczególnych sołectw opracowano w formie tekstowej - niniejszy opis i graficznej - plansze w skali 1 : 10 000 – miasto Kobylin w skali 1 : 5000.

Plansze sołectw w skali 1:10 000 są materiałem pomocniczym i nie stanowią załącznika do uchwały uchwalającej zmianę studium.

W celu łatwiejszego posługiwania się niniejszym opracowaniem oraz załącznikami graficznymi ponumerowano plansze ilustrujące politykę rozwoju przestrzennego poszczególnych sołectw w sposób następujący:

LP	Sołectwo	Nr planszy
1	Miasto Kobylin (odrębna mapa – załącznik nr 2 do uchwały)	
2	Sołectwo Długoleka	plansza nr 2
3	Sołectwo Fijałów	plansza nr 3
4	Sołectwo Berdychów	plansza nr 3
5	Sołectwo Górka	plansza nr 4
6	Sołectwo Kuklinów	plansza nr 5
7	Sołectwo Łagiewniki + Targoszyce	plansza nr 6
8	Sołectwo Nepomucenów	plansza nr 7
9	Sołectwo Raszewy	plansza nr 8
10	Sołectwo Rębiechów	plansza nr 9
11	Sołectwo Rojew	plansza nr 10
12	Sołectwo Rzemiechów	plansza nr 11
13	Sołectwo Smolice	plansza nr 12
14	Sołectwo Zdziętawy	plansza nr 12
15	Sołectwo Sroki	plansza nr 13
16	Sołectwo Starkowiec	plansza nr 14
17	Sołectwo Starygród	plansza nr 15
18	Sołectwo Stary Kobylin	plansza nr 16
19	Sołectwo Wyganów	plansza nr 17
20	Sołectwo Zalesie Małe	plansza nr 18
21	Sołectwo Zalesie Wielkie	plansza nr 19

II. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW MIASTA KOBYLINA I POSZCZEGÓLNYCH SOŁECTW

1.0 KOBYLIN

1.1 Główne kierunki działań na obszarze miasta

DOLINA OCHLI I RDĘCY

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej elementów tworzących system przyrodniczy miasta (zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni wzdłuż cieków, zachowanie łąk w dotychczasowym stanie użytkowania, ochrona gruntów organicznych w dolinach,),
- podbudowa zielenią stref wododziałowych poprzez wprowadzanie ciągów zieleni wzdłuż ulic,
- odtwarzanie i wzbogacanie wartości ekologicznych, które uległy degradacji (poprawa stanu czystości rzek: Ochli i Rdęcy),
- stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracji gatunków (wysokość i lokalizacja budynków uwzględniająca kierunki przewietrzania, ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami),
- unikanie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, z wyjątkiem niezbędnych tras komunikacyjnych,
- dopuszcza się budowę nowych obiektów pod warunkiem, że udział terenów otwartych (nie zabudowanych i nie przykrytych nawierzchnią nieprzepuszczalną) wyniesie co najmniej: 45 % działki na terenach o wysokiej intensywności zabudowy, 75 % działki na terenach o niskiej intensywności zabudowy.

TERENY MIESZKANIOWO - USŁUGOWE

- zachowanie istniejących i tworzenie nowych zadrzewień wzdłuż ulic,
- wprowadzanie zieleni w postaci parków, skwerów,
- zachowanie istniejących ogródków działkowych,
- zachowanie ciągów ulicznych bez barier o układzie W-E w charakterze ciągów wentylacyjnych mających połączenie z korytarzem ekologicznym doliny Ochli,
- zapewnienie komfortu akustycznego poprzez przestrzeganie dopuszczalnych norm poziomu hałasu .

TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ

- zakłady lokalizowane na terenach do tego celu wyznaczonych nie powinny wpływać w sposób negatywny na środowisko przyrodnicze oraz stanowić uciążliwości dla mieszkańców miasta, a więc powinny spełniać wymogi co do poziomu hałasu, poziomu substancji szkodliwych wprowadzanych do atmosfery, sposobu składowania odpadów i odprowadzania ścieków,
- wokół terenów wskazane jest wprowadzanie zieleni izolacyjnej,
- ciągi komunikacyjne związane z dojazdem do terenów zorganizowanej działalności gospodarczej powinny być prowadzone w miarę możliwości poza terenami mieszkaniowymi.

STREFA OCHRONY UJĘCIA WODY KOBYLIN - RZEMIECHÓW (fragment w S- E części miasta)

Zakazy:

- lokalizowania nowych ujęć wody poza studniami zastępczymi, awaryjnymi, piezometrami,
- wprowadzania ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych,
- rolniczego wykorzystywania ścieków,
- budowy domów mieszkalnych bez zapewnienia możliwości odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub sieci kanalizacyjnej,
- budowy nowych zakładów przemysłowych szkodliwych dla środowiska,
- lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów dla ich transportu,
- lokalizacji stacji paliw,
- budowy myjni samochodowych,
- lokalizacji wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- lokalizacji przemysłowych ferm hodowli zwierząt,
- lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
- przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- wydobywania odwodnień budowlanych i górniczych, bez oceny oddziaływania na środowisko, szczególnie na wody podziemne,
- stosowania środków ochrony roślin, poza dopuszczonymi do użycia w obrębie stref pośrednich ujęć wody ,
- stosowania nawozów sztucznych i naturalnych powyżej dawki określonej odpowiednimi przepisami.

1.2 Infrastruktura techniczna

- budowa systemu kanalizacji sanitarnej dla miasta, odprowadzenie ścieków do komunalnej oczyszczalni „DŁUGOŁĘKA”
- rozbudowa systemu energetycznego miasta – budowa sieci SN i stacji trafo

1.3 Komunikacja

- budowa obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 36 – **wariant I i wariant II lokalizacji**
 - obowiązuje zakaz bezpośredniego lokalizowania nowej zabudowy wzdłuż drogi
 - włączenie nowych układów komunikacyjnych za pomocą projektowanych dróg lokalnych zbiorczych
- realizacja ulic wewnętrznych na nowoprojektowanych terenach
- modernizacja całego głównego układu drogowo – ulicznego

1.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Obszar obejmujący zabudowę przemysłowo-składową zlokalizowaną po wschodniej i zachodniej stronie ul. Kolejowej (m. in. tereny byłej mieszalni pasz, i młyna gospodarczego) – wymaga kompleksowych działań związanych z uporządkowaniem zagospodarowaniem terenu oraz obiektów.

1.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową

- wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową w północnej części miasta (rejon ul. Berdychowskiej – Kolejowej), położony na glebach niskich klas bonitacyjnych, grunty własności prywatnej i gminnej. Tereny objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- wyznaczono tereny w płn. – wsch. części miasta, położone na glebach w znacznej części wysokich klas bonitacyjnych, grunty własności prywatnej. Od północy teren ograniczony projektowaną obwodnicą miasta (variant II). Teren wymaga opracowania planu miejscowego
- wyznaczono tereny w zachodniej części miasta na terenach ogródków działkowych i w ich sąsiedztwie. Tereny wymagają opracowania planu miejscowego.
- wyznaczono tereny w pld.-zach. części miasta na południe od ulicy Krobskiej. Tereny objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- wyznaczono tereny pomiędzy torami kolejowymi a ulicą Strzelecką jako dopełnienie istniejącej zabudowy. Tereny wymagają opracowania planu miejscowego.
- wyznaczono teren po obu stronach ulicy Wałowej. Teren objęty strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Teren wymaga opracowania planu miejscowego.
- wyznaczono nowy teren przy ulicy Rębichowskiej pomiędzy projektowaną obwodnicą a istniejącą zabudową. Teren wymaga opracowania planu miejscowego. Zachodnia część terenu leży w strefie ochrony widkowej.
- wyznaczono teren przy ulicy Krotoszyńskiej (na północ od niej) i projektowanej wschodniej obwodnicy. Teren wymaga opracowania planu miejscowego.
- wyznaczono tereny zabudowy uzupełniającej pomiędzy istniejącą zabudową wzdłuż ulicy Krotoszyńskiej.
- wyznaczono tereny jako uzupełnienie istniejącej zabudowy położonej wzdłuż ulicy Baszkowskiej, prowadzącej do Zdun. Tereny wymagają opracowania planu miejscowego. Część terenu leży w strefie ochrony widkowej.
- wyznaczono tereny położone wewnątrz kwartałów zabudowy śródmiejskiej. Tereny wymagają opracowania planu miejscowego. Część tych terenów objęta jest strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

1.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.

1.7 Obszary pod działalność gospodarczą i zabudowę mieszkaniową z usługami uciążliwymi

- wyznacza się tereny na północ od linii kolejowej przy istniejących terenach przemysłowo-składowych jako uzupełnienie dominującej funkcji w tej części miasta. Tereny objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- wyznacza się tereny we wschodniej części miasta przy projektowanej obwodnicy miejskiej w ciągu drogi krajowej nr 36, po obu stronach ulicy Rzemiechowskiej, na glebach w większej części o niskiej klasie bonitacji. Grunty własności prywatnej. Tereny wymagają opracowania planu miejscowego.

- wyznacza się tereny w płd.- wsch. części miasta po obu stronach ulicy Baszkowskiej - położone na glebach o niskiej klasie bonitacyjnej, grunty własności prywatnej. Tereny wymagają opracowania planu miejscowego.
- wyznacza się tereny we wschodniej części miasta wzdłuż drogi krajowej nr 36, po obu stronach ulicy Krotoszyńskiej, na glebach w większej części o niskiej klasie bonitacji. Grunty własności prywatnej. Tereny wymagają opracowania planu miejscowego.

1.8 Zieleń

- wyznacza się tereny zieleni parkowej w płd.-zach części miasta przylegające do rzeki Pasieki, Teren adaptowany z dotychczas obowiązującego planu ogólnego
- wyznacza się teren zieleni parkowej w strefie śródmiejskiej, wewnątrz kwartału zabudowy, na zapleczu ul. Powstańców Wielkopolskich. Teren adaptowany z dotychczas obowiązującego planu ogólnego.

1.9 Ustalenia szczegółowe

1.1. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Obowiązują ustalenia ww. planu
1.2. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej • Budowa stacji trafo • Obsługę komunikacyjną należy rozwiązać całościowo dla projektowanych terenów w ramach planu miejscowego – nowe układy komunikacyjne podłączyć do istniejących głównych ulic oraz do projektowanej obwodnicy zewnętrznej • Zabudowę lokalizować przy drodze zachowaniem odległości określonych przepisami szczególnymi • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
1.3. PMU	TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ, USŁUGOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej • Obsługa komunikacyjna z ulic Kolejowa i Droga Królewska • Zabudowę lokalizować przy drodze zachowaniem odległości określonych przepisami szczególnymi • Tereny wymagają opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
1.4. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Obowiązują ustalenia ww. planu

1.5. Zc	TERENY CMENTARZA
	• Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Obowiązują ustalenia ww. planu
1.6. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Obowiązują ustalenia ww. planu
1.7. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Obowiązują ustalenia ww. planu
1.8. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Obowiązują ustalenia ww. planu
1.9. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków – budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej • Budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi ulicami oraz projektowaną obwodnicą zewnętrzną
1.10. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej • Obsługa komunikacyjna – konieczna realizacja ulicy dojazdowej • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
1.11. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej • Obsługa komunikacyjna – istniejącą ulicą Konarskiego
1.12. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej • Obsługa komunikacyjna – drogi dojazdowe i wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
1.13. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej • Obsługa komunikacyjna – drogi dojazdowe i wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego

1.14. ZP	TERENY ZIELENI PARKOWEJ
	• Tereny nie wymagają opracowania planu
1.15. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej • Obsługa komunikacyjna – drogi dojazdowe i wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
1.16. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej • Budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna główna – drogą krajową nr 324 i nowoprojektowaną obwodnicą zewnętrzną – drogi dojazdowe wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
1.17. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej • Obsługa komunikacyjna – konieczna realizacja ulicy dojazdowej • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
1.18. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi ulicami: Wałową i Baszkowską
1.19. U	TERENY USŁUG OŚWIATY
	• Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Obowiązują ustalenia ww. planu
1.20. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Obowiązują ustalenia ww. planu
1.21. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Obowiązują ustalenia ww. planu
1.22. ZP	TERENY ZIELENI PARKOWEJ
	• Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Obowiązują ustalenia ww. planu
1.23. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej • Obsługa komunikacyjna – istniejącą ulicą Baszkowską

1.24. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej • Obsługa komunikacyjna – istniejącą ulicą Baszkowską
1.25. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą polną • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
1.26. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – istniejącą ulicą Baszkowską – drogi dojazdowe wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
1.27. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – nowoprojektowaną drogą z podłączeniem do ulicy Baszkowskiej • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
1.28. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – istniejącą ulicą Baszkowską – drogi dojazdowe wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
1.29. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – wyłącznie istniejącą ulicą Rzemiechowską – drogi dojazdowe wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego

1.30. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – wyłącznie istniejącymi ulicami: Polną i Rzemiechowską – drogi dojazdowe wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
1.31. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej • Obsługa komunikacyjna – podłączenie do istniejącej ulicy Rzemiechowskiej – drogi dojazdowe wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
1.32. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej • Obsługa komunikacyjna – wyłącznie istniejącą ulicą Rzemiechowską i „starym” odcinkiem drogi nr 36 – zakaz podłączeń bezpośrednich do planowanej obwodnicy
1.33. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej • Obsługa komunikacyjna – drogą krajową nr 36
1.34.UKS	TERENY KOMUNIKACJI
	• Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Obowiązują ustalenia ww. planu
1.35. K	TERENY KOMUNIKACJI – OBWODNICA MIASTA KOBYLINA
	• Wariant I lokalizacji obwodnicy. Wymagany wykup gruntów pod pas drogowy. • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
1.36. K	TERENY KOMUNIKACJI – OBWODNICA MIASTA KOBYLINA
	• Wariant II lokalizacji obwodnicy. Wymagany wykup gruntów pod pas drogowy. • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
1.37. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków – budowa miejskiej sieci kanalizacyjnej - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – drogi wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu, włączenie w drogę krajową nr 36 (ul. Krotoszyńska) • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
1.38. MUR	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG UCIAŻLIWYCH
	• Dopuszczalna lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² • Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków – budowa miejskiej sieci kanalizacyjnej - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Budowa stacji trafo

	• Obsługa komunikacyjna – drogi wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu, włączenie w drogę krajową nr 36 (ul. Krotoszyńska) i ul. Rzemiechowską lub docelowo w planowaną obwodnicę miasta. • Obowiązuje zakaz bezpośrednich włączeń w drogę krajową i planowaną obwodnicę • Tereny w części zlokalizowane na obszarze strefy ochrony pośredniej nieeksploatowanych perspektywicznych ujęć wody – obowiązują ustalenia decyzji zatwierdzających strefy ochronne. • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
1.39. MUR	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG UCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków – budowa miejskiej sieci kanalizacyjnej - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – drogi wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu, włączenie w ul. Baszkowską • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
1.40. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci miejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków – budowa miejskiej sieci kanalizacyjnej - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – drogi wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu, włączenie w ul. Baszkowską • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego

2.0 DŁUGOŁĘKA

2.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

DOLINA ORLI I RDĘCY

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej elementów tworzących system przyrodniczy gminy (zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni wzdłuż cieków, zachowanie łąk w dotychczasowym stanie użytkowania, ochrona gruntów organicznych),
- podbudowa zielenią strefy wododziałowej dla zwiększenia retencji wód.
- odtwarzanie i wzbogacanie wartości ekologicznych, które uległy degradacji (poprawa stanu czystości rzek: Orli i Rdęcy),
- stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracji gatunków (wysokość i lokalizacja budynków uwzględniająca kierunki przewietrzania, ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami),
- unikanie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, z wyjątkiem niezbędnych tras komunikacyjnych,
- dopuszcza się budowę obiektów pod warunkiem, że udział terenów otwartych (nie zabudowanych i nie przykrytych nawierzchnią nieprzepuszczalną) wyniesie co najmniej: 45 % działki na terenach o wysokiej intensywności zabudowy, 75 % działki na terenach o niskiej intensywności zabudowy.

STERFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON ROLNICZY MOŻLIWOŚCIĄ ROZWOJU INNYCH FUNKCJI

- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewnień wszędzie gdzie jest to możliwe,
- preferowanie zabudowy zwartej na terenach zainwestowanych.
- dopuszczenie realizacji poza terenami zainwestowanymi zabudowy rezydencjalnej,
- dopuszczenie przeznaczenia terenu pod wszelkiego rodzaju działalność gospodarczą pod warunkiem ograniczenia do minimum negatywnego wpływu na jakość środowiska przyrodniczego.

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ

- ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele, ochrona ta dotyczy na terenie sołectwa użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha,
- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewnień wszędzie gdzie jest to możliwe,
- unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych).
- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

2.2 Infrastruktura techniczna

- budowa zbiorczej kanalizacji sanitarnej dla wsi do komunalnej oczyszczalni ścieków „DŁUGOŁĘKA” zlokalizowanej na terenie sołectwa Rzemiechów
- rozbudowa systemu energetycznego wsi i budowa stacji trafo.

2.3 Komunikacja

- realizacja ścieżek rowerowych – turystycznych; wzdłuż drogi gminnej do Kobyliny oraz wzdłuż drogi gminnej do Smolic

2.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznaczono

2.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice terenów przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, oraz wyznaczonych nowych terenów przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

Pod zabudowę mieszkaniową wyznaczono tereny:

- wyznaczono obszar położony w centralnej części wsi, na glebach o niskich klasach bonitacyjnych, grunty własności prywatnej
- wyznaczono tereny będące uzupełnieniem istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż dróg wiejskich

2.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.

2.7 Obszary pod działalność gospodarczą

- Obszar przeznaczony pod zorganizowaną działalność gospodarczą wyznaczono w płn. części sołectwa przy istniejącej drodze gminnej prowadzącej do Starego Kobylina, na glebach o niskich klasach bonitacyjnych, grunty własności prywatnej.
- Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

2.8 Zieleń - nie wyznacza się.

2.9 Ustalenia szczegółowe

2.1. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni ścieków – budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą wiejską i gminną
2.2. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni ścieków – budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami gminnymi • Zabudowę lokalizować przy drodze zachowaniem odległości określonych przepisami szczególnymi
2.3. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich. • Należy zachować dostęp do trafostacji słupowej • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni ścieków – budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami gminnymi i wiejskimi okalającymi teren – droga dojazdowa wewnętrzna w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Zabudowę lokalizować wzdłuż dróg okalających teren • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
2.4. PSB	TEREN POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Odprowadzenie ścieków – wymagana budowa lokalnej oczyszczalni ścieków przemysłowych • Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • wymagana budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna główna – istniejącą drogą gminną – pożądane utwardzenie drogi biegnącej wzdłuż południowej granicy terenu – drogi dojazdowe wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego.

3.0 FIJAŁÓW

3.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

DOLINA RDĘCY

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej elementów tworzących system przyrodniczy gminy (zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni wzdłuż cieku, zachowanie łąk, w dotychczasowym stanie użytkowania, ochrona gruntów organicznych w dolinie Rdęcy),
- odtwarzanie i wzbogacanie wartości ekologicznych, które uległy degradacji (poprawa stanu czystości rzeki Rdęcy),
- stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracji gatunków (wysokość i lokalizacja budynków uwzględniająca kierunki przewietrzania, ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami),
- unikanie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, z wyjątkiem niezbędnych tras komunikacyjnych.
- dopuszcza się budowę obiektów pod warunkiem, że udział terenów otwartych (nie zabudowanych i nie przykrytych nawierzchnią nieprzepuszczalną) wyniesie co najmniej: 45 % działki na terenach o wysokiej intensywności zabudowy, 75 % działki na terenach o niskiej intensywności zabudowy.

STERFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON ROLNICZY Z MOŻLIWOŚCIĄ ROZWOJU INNYCH FUNKCJI

- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień wszędzie gdzie jest to możliwe,
- podbudowa zielenią strefy wododziałowej dla zwiększenia retencji wód,
- preferowanie zabudowy zwartej na terenach zainwestowanych.
- dopuszczenie przeznaczenia terenu pod wszelkiego rodzaju działalność gospodarczą pod warunkiem ograniczenia do minimum negatywnego wpływu na jakość środowiska przyrodniczego.

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ

- ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele, ochrona ta dotyczy użytków rolnych klas I - III o powierzchni powyżej 0,5 ha, użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha,
- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień wszędzie gdzie jest to możliwe, a w szczególności w strefie wododziałowej,
- unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych).
- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

3.2 Infrastruktura techniczna

- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych
- budowa sieci gazowej dla wsi

3.3 Komunikacja

- pożądana modernizacja drogi gminnej
- pożądana modernizacja dróg powiatowych

3.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się

3.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice wyznaczonych nowych terenów przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

- wyznaczono tereny będące uzupełnieniem istniejącej zabudowy rozmieszczonej wzdłuż prawej strony drogi wiejskiej
- wyznaczono nowy teren położony po lewej stronie drogi wiejskiej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych, na glebach o niskiej klasie bonitacyjnej i własności prywatnej

3.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.

3.7 Obszary pod działalność gospodarczą - nie wyznacza się.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

3.8 Zieleń - nie wyznacza się.

3.9 Ustalenia szczegółowe

3.1. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą gminną
3.2. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą gminną
3.3. U	TERENY USŁUG
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie ścieków • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową i drogą gminną

4.0 BERDYCHÓW

4.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ

- ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele. Ochrona ta dotyczy użytków rolnych klas I - III o powierzchni powyżej 0,5 ha, użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha,
- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewnień wszędzie gdzie jest to możliwe,
- unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych).
- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

4.2 Infrastruktura techniczna

- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych
- budowa sieci gazowej dla wsi

4.3 Komunikacja

- pożądana przebudowa drogi powiatowej

4.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji - nie wyznacza się

4.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice wyznaczonych nowych terenów przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

- wyznaczono tereny będące uzupełnieniem istniejącej zabudowy drogi wiejskiej,

4.3 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.

4.4 Obszary pod działalność gospodarczą - nie wyznacza się.

4.5 Zieleń - nie wyznacza się.

4.6 Ustalenia szczegółowe

4.1. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą

4.2. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą

5.0 GÓRKA

5.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

FRAGMENT DOLINY OCHLI ORAZ KOMPLEKSY LEŚNE NA SE I SW OD WSI

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej elementów tworzących system przyrodniczy gminy (zachowanie łąk w dolinie Ochli w dotychczasowym stanie użytkowania, respektowanie funkcji wodochronnej lasów, utrzymanie istniejących we wsi zbiorników wodnych),
- odtwarzanie i wzbogacanie wartości ekologicznych, które uległy degradacji (poprawa stanu czystości rzeki Ochli),
- stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracji gatunków (wysokość i lokalizacja budynków uwzględniająca kierunki przewietrzania, ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami),
- unikanie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska.
- dopuszcza się budowę obiektów pod warunkiem, że udział terenów otwartych (nie zabudowanych i nie przykrytych nawierzchnią nieprzepuszczalną) wyniesie co najmniej: 45 % działki na terenach o wysokiej intensywności zabudowy, 75 % działki na terenach o niskiej intensywności zabudowy.

STERFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON ROLNICZY Z MOŻLIWOŚCIĄ ROZWOJU INNYCH FUNKCJI

- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewnień wszędzie gdzie jest to możliwe,
- dopuszczenie przeznaczenia terenu pod wszelkiego rodzaju działalność gospodarczą pod warunkiem ograniczenia do minimum negatywnego wpływu na jakość środowiska przyrodniczego.

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ

- ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele, ochrona ta dotyczy użytków rolnych klas I - III o powierzchni powyżej 0,5 ha, użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha,
- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewnień wszędzie gdzie jest to możliwe, a w szczególności w strefie wododziałowej,
- unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych).
- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

5.2 Infrastruktura techniczna

- budowa lokalnej oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej dla wsi lub włączenie w gminny system kanalizacyjny
- rozbudowa systemu energetycznego wsi i budowa stacji trafo.

5.3 Komunikacja

- realizacja ścieżek rowerowych – turystycznych; wzdłuż dróg powiatowych: do Kobyłina i do Pępowa

5.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się

5.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice wyznaczonych nowych terenów przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

- Wyznacza się nowy teren położony w centralnej części wsi przy drodze wiejskiej (drodze powiatowej) będący uzupełnieniem zabudowy wsi.
- Wyznacza się nowy teren położony na południe od zabudowy wsi, obok istniejącej zabudowy, wymagający opracowania planu miejscowego. Teren położony na glebach o niskiej klasie bonitacji, grunty są własnością w 2/3 prywatną w 1/3 gminną

5.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.

5.7 Obszary pod działalność gospodarczą

Wyznacza się teren położony na zachód od granic wsi przy drodze powiatowej
Korzystne cechy tego terenu to:

- dostępność komunikacyjna,
- korzystne położenie w stosunku do Kobyłina
- niskie klasy gleb,

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

5.8 Zieleń - nie wyznacza się.

5.9 Ustalenia szczegółowe

5.1. MU	<i>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH</i>
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej lokalnej oczyszczalni – budowa sieci kanalizacji zbiorczej dla wsi • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami

5.2. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej lokalnej oczyszczalni – budowa sieci kanalizacji zbiorczej dla wsi • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami
5.3. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich – po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków do proponowanej lokalnej oczyszczalni – budowa sieci kanalizacji zbiorczej dla wsi • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami – pożądane utwardzenie drogi gruntowej na granicy projektowanego terenu • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
5.4. PSB	TEREN POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej lokalnej oczyszczalni - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą powiatową – drogi dojazdowe wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Tereny nie ujęte w planie ogólnym – nie wymagają opracowania planu
5.5. NOs	TERENY LOKALIZACJI OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
	• Tereny wymagają opracowania planu

6.0 KUKLINÓW

6.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

DOLINA ORLI ORAZ KOMPLEKS LEŚNY NA POŁUDNIE OD WSI

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej elementów tworzących system przyrodniczy gminy (zachowanie łąk w dolinie Orli w dotychczasowym stanie użytkowania, respektowanie funkcji wodochronnej lasu, możliwość dolesienia w sąsiedztwie tzw. *Suchego Lasku*, utrzymanie istniejących w dolinie Orli oczek wodnych),
- odtwarzanie i wzbogacanie wartości ekologicznych, które uległy degradacji (poprawa stanu czystości rzeki Orli),
- stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracji gatunków (wysokość i lokalizacja budynków uwzględniająca kierunki przewietrzania, ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami).
- unikanie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska.
- dopuszcza się budowę obiektów pod warunkiem, że udział terenów otwartych (nie zabudowanych i nie przykrytych substancją nieprzepuszczalną) wyniesie co najmniej: 45 % działki na terenach o wysokiej intensywności zabudowy, 75 % działki na terenach o niskiej intensywności zabudowy.

STERFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON ROLNICZY Z MOŻLIWOŚCIĄ ROZWOJU INNYCH FUNKCJI

- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień wszędzie gdzie jest to możliwe, ochrona przed zmianą użytkowania gruntów organicznych,
- dopuszczenie przeznaczenia terenu pod wszelkiego rodzaju działalność gospodarczą pod warunkiem ograniczenia do minimum negatywnego wpływu na jakość środowiska przyrodniczego.

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ

- ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele, ochrona ta dotyczy użytków rolnych klas I - III o powierzchni powyżej 0,5 ha, użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha,
- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień wszędzie gdzie jest to możliwe, a w szczególności w dolinkach erozyjnych dopływów Orli,
- unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych).
- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

6.2 Infrastruktura techniczna

- rozbudowa istniejącej oczyszczalni RSP dla potrzeb całej wsi lub włączenie w gminny system kanalizacyjny
- gazyfikacja wsi z systemu gazowniczego miasta Kobylina
- rozbudowa systemu energetycznego wsi i budowa stacji trafo
- modernizacja i rozbudowa systemu telefonicznego wsi

6.3 Komunikacja

- obsługa komunikacyjna istniejącymi drogami
- pożądana modernizacja drogi powiatowej
- docelowo podniesienie parametrów drogi krajowej

6.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji - rekultywacja wyrobiska przy drodze do osady Franków (właściciel: Urząd Miasta i Gminy Kobylin).**6.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową**

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice wyznaczonych nowych terenów przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

- wyznaczono obszar położony wzdłuż drogi (po lewej stronie) prowadzącej do Benic jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej
- wyznaczono nowy obszar położony wzdłuż drogi (po prawej stronie) prowadzącej do Benic, wymaga opracowania planu miejscowego
- wyznaczono nowy obszar położony po lewej stronie drogi krajowej nr 36, na glebach o wysokich klasach bonitacji, grunty własności prywatnej – tereny trudnodostępne. Zabudowę należy kształtować podobnie jak istniejącą zabudowę po przeciwnej stronie drogi

- wyznaczono obszar w zachodniej części wsi w sąsiedztwie istniejącej zwartej zabudowy. Teren własności prywatnej i gminnej, gleby wysokich klas bonitacyjnych

6.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.

6.7 Obszary pod działalność gospodarczą

- Wyznacza się nowy obszar położony w pld. – wsch. części sołectwa przy drodze krajowej nr 36, poza strefą intensywnej produkcji rolnej, na glebach o niskiej klasie bonitacyjnej, własności prywatnej. Teren wymaga opracowania planu miejscowego.

6.8 Zieleń - nie wyznacza się.

6.9 Ustalenia szczegółowe

6.1. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do zmodernizowanej oczyszczalni RSP lub oczyszczalni gminnej • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami
6.2. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do zmodernizowanej oczyszczalni RSP lub oczyszczalni gminnej • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami
6.3. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich – po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków do zmodernizowanej oczyszczalni RSP lub oczyszczalni gminnej po rozbudowie istniejącej kanalizacji ϕ 200 mm • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami • – konieczna realizacja drogi wzdłuż południowej granicy terenu
6.4. U	TERENY USŁUG OŚWIATY
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do zmodernizowanej oczyszczalni RSP lub oczyszczalni gminnej • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową
6.5. PSB	TEREN POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków – indywidualna oczyszczalnia ścieków socjalnych i poprodukcyjnych • Wymagana budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – z drogi prowadzącej do Kuklinowa (osady) • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego

6.6. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do zmodernizowanej oczyszczalni RSP lub oczyszczalni gminnej • Obsługa komunikacyjna – drogą krajową nr 36
6.7. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do zmodernizowanej oczyszczalni RSP lub oczyszczalni gminnej • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
6.8. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do zmodernizowanej oczyszczalni RSP lub oczyszczalni gminnej • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową i istniejącą drogą wiejską
6.9. NOS	TERENY ISTNIEJĄCEJ OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
	• Ewentualna modernizacja oczyszczalni. W przypadku włączenia wsi w gminny system kanalizacyjny – likwidacja oczyszczalni

7.0 ŁAGIEWNIKI I TARGOSZYCE

7.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

DOLINA OCHLI

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej elementów tworzących system przyrodniczy gminy (zachowanie łąk w dolinie Ochli w dotychczasowym stanie użytkowania, ochrona zieleniparkowej, utrzymanie istniejących we wsi zbiorników wodnych),
- odtwarzanie i wzbogacanie wartości ekologicznych, które uległy degradacji (poprawa stanu czystości rzeki Ochli),
- stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracji gatunków (wysokość i lokalizacja budynków uwzględniająca kierunki przewietrzania, ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami),
- unikanie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska,
- dopuszcza się budowę obiektów pod warunkiem, że udział terenów otwartych (nie zabudowanych i nie przykrytych nawierzchnią nieprzepuszczalną) wyniesie co najmniej: 45 % działki na terenach o wysokiej intensywności zabudowy, 75 % działki na terenach o niskiej intensywności zabudowy,
- dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą działalności turystyczno - rekreacyjnej.

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ

- Ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele, ochrona ta dotyczy użytków rolnych klas I - III o powierzchni powyżej 0,5 ha, użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha,
- Kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewnień wszędzie gdzie jest to możliwe, a w szczególności w strefie wododziałowej.
- Unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych)
- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

STREFA REKREACYJNO - WYPOCZYNKOWA

- poszerzenie zieleni parkowej wokół istniejącego parku w Targoszycach,
- objęcie ochroną parku wiejskiego w Targoszycach,
- dopuszcza się wprowadzanie obiektów związanych z turystyką pobytową uwzględniając chłonność terenu,
- dla zapewnienia komfortu wypoczynku normy dopuszczalnego hałasu przyjąć takie jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych poza miastem, a więc 45 dB w ciągu dnia i 40 dB w nocy,
- zastosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracji gatunków (wysokość i lokalizacja budynków uwzględniająca kierunki przewietrzania, ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami).

STREFA OCHRONY UJĘCIA WODY W ŁAGIEWNIKACH

Zakazy:

- lokalizowania nowych ujęć wody poza studniami zastępczymi, awaryjnymi, piezometrami,
- wprowadzania ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych,
- rolniczego wykorzystywania ścieków,
- budowy domów mieszkalnych bez zapewnienia możliwości odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub sieci kanalizacyjnej,
- budowy nowych zakładów przemysłowych szkodliwych dla środowiska,
- lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów dla ich transportu,
- lokalizacji stacji paliw,
- budowy myjni samochodowych,
- lokalizacji wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- lokalizacji przemysłowych ferm hodowli zwierząt,
- lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
- przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- wydobywania odwodnień budowlanych i górniczych, bez oceny oddziaływania na środowisko, szczególnie na wody podziemne,
- stosowania środków ochrony roślin, poza dopuszczonymi do użycia w obrębie stref pośrednich ujęć wody ,

- stosowania nawozów sztucznych i naturalnych powyżej dawki określonej odpowiednimi przepisami .

7.2 Infrastruktura techniczna

- budowa kanalizacji sanitarnej oraz przepompowni dla terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej pośredniej ujęcia wody w Łagiewnikach i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Zalesiu Wielkim lub włączenie w gminny system kanalizacyjny
- budowa indywidualnej oczyszczalni ścieków dla zabudowy wielorodzinnej w przysiółku Targoszyce
- budowa lokalnej oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej dla terenów usług turystycznych w przysiółku Targoszyce lub włączenie w gminny system kanalizacyjny
- modernizacja przesyłowego systemu wodociągowego
- budowa sieci gazowej dla wsi Łagiewniki i przysiółka Targoszyce z istniejącego systemu gazowniczego miasta Kobylna
- rozbudowa systemu energetycznego wsi Łagiewniki i przysiółka Targoszyce – budowa stacji trafo.

7.3 Komunikacja

- obsługa główna drogami powiatowymi oraz siecią ulic wiejskich
- pożądana modernizacja dróg powiatowych

7.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Obszar obejmujący nie użytkowany zespół gospodarstwa rolnego w Targoszycach, wymagający działań remontowych i porządkowych.

7.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice wyznaczonych nowych terenów przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

- pod zabudowę mieszkaniową wyznacza się nowe obszary będące uzupełnieniem rozproszonej zabudowy istniejącej w centralnej części wsi oraz wzdłuż drogi powiatowej
- wyznaczono teren pod zabudowę mieszkaniową położony w północnej części wsi przy drodze powiatowej położony na gruntach własności A.W.R Skarbu Państwa, w znacznej części na glebach o niskich klasach bonitacji.

7.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - wyznacza się przy projektowanym zbiorniku Kromolice na północ od zabudowy wsi Targoszyce

W celu późniejszej ochrony walorów przyrodniczych zbiornika Kromolice nakazuje się uwzględnianie przy lokalizacji przyszłej zabudowy rekreacyjnej następujących warunków:

- dostosowanie wielkości ośrodków rekreacyjnych i zespołów działek letniskowych do pojemności środowiska przyrodniczego,
- wprowadzenie niezainwestowanego pasa terenu o szerokości min. 100 m od linii brzegowej zbiornika;

7.7 Obszary pod działalność gospodarczą - nie wyznacza się.

7.8 Zieleń - dolesienie w Targoszycach, powiększenie obszaru parku.

7.9 Ustalenia szczegółowe

7.1. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni ścieków w Zalesiu Wielkim lub do gminnego systemu kanalizacyjnego – budowa przepompowni i sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą wiejską
7.2. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni ścieków w Zalesiu Wielkim lub do gminnego systemu kanalizacyjnego – budowa przepompowni i sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową i ulicą wiejską
7.3. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni ścieków w Zalesiu Wielkim lub do gminnego systemu kanalizacyjnego – budowa przepompowni i sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową – konieczna realizacja dróg wewnętrznych w zależności od potrzeb i przyjętego sposobu podziału terenu • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
7.4. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni ścieków w Zalesiu Wielkim lub do gminnego systemu kanalizacyjnego – budowa przepompowni i sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi ulicami wiejskimi • Teren znajduje się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej
7.5. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni ścieków w Zalesiu Wielkim lub do gminnego systemu kanalizacyjnego – budowa przepompowni i sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi • Obsługa komunikacyjna – konieczna realizacja dróg wewnętrznych w zależności od potrzeb i przyjętego sposobu podziału terenu • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego

7.6. U	TERENY USŁUG
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni ścieków w Zalesiu Wielkim lub do gminnego systemu kanalizacyjnego – budowa przepompowni i sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą powiatową
7.7. U	TERENY USŁUG
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni ścieków w Zalesiu Wielkim lub do gminnego systemu kanalizacyjnego – budowa przepompowni i sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami wiejskimi – konieczna realizacja podłączenia do drogi powiatowej
7.8. NO_s	TERENY LOKALIZACJI PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW - proponowane
	• Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową
7.9. UKS	TERENY USŁUG KOMUNIKACJI
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni ścieków w Zalesiu Wielkim lub do gminnego systemu kanalizacyjnego – budowa przepompowni i sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
7.10. UT	TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH W TARGOSZYCACH
	• Dostawa wody z istniejącej sieci wiejskiej • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni ścieków w Zalesiu Wielkim lub do gminnego systemu kanalizacyjnego – budowa przepompowni i sieci kanalizacji sanitarnej • Zasilanie energetyczne – budowa stacji trafo oraz sieci SN i nn • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową i gminną • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
7.11. K	TERENY KOMUNIKACJI – DROGA W TARGOSZYCACH
	• Tereny wymagają opracowania planu miejscowego

8.0 NEPOMUCENÓW

8.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

FRAGMENT DOLINY RDĘCY ORAZ NIEWIELKI KOMPLEKS LEŚNY WE WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej elementów tworzących system przyrodniczy gminy (zachowanie łąk w dolinie Ochli w dotychczasowym stanie użytkowania, ochrona gruntów organicznych w dolinie Rdęcy, ochrona lasu przed zmianą użytkowania),
- odtwarzanie i wzbogacanie wartości ekologicznych, które uległy degradacji (poprawa stanu czystości rzeki Ochli),

- stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracji gatunków (wysokość i lokalizacja budynków uwzględniająca kierunki przewietrzania, ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami),
- unikanie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska,
- dopuszcza się budowę obiektów pod warunkiem, że udział terenów otwartych (nie zabudowanych i nie przykrytych substancją nieprzepuszczalną) wyniesie co najmniej: 45 % działki na terenach o wysokiej intensywności zabudowy, 75 % działki na terenach o niskiej intensywności zabudowy.

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ

- ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele (ochrona ta dotyczy użytków rolnych klas I - III o powierzchni powyżej 0,5 ha, użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha,
- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień wszędzie gdzie jest to możliwe, a w szczególności w strefie wododziałowej.
- unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych).
- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

8.2 Infrastruktura techniczna

- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych dla obiektów mieszkalnych
- gazyfikacja wsi

8.3 Komunikacja

- obsługa komunikacyjna drogą gminną i drogą powiatową
- docelowo podniesienie parametrów drogi powiatowej

8.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji - nie wyznacza się

8.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice wyznaczonych nowych terenów przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

- wyznaczono tereny będące uzupełnieniem istniejącej zabudowy położonej wzdłuż jednej strony drogi wiejskiej
- nowe tereny wyznaczono wzdłuż drogi wiejskiej po drugiej stronie, grunty własności prywatnej

8.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.

8.7 Obszary pod działalność gospodarczą - nie wyznacza się.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

8.8 Zieleń - nie wyznacza się.

8.9 Ustalenia szczegółowe

8.1. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe • Obsługa komunikacyjna – drogą gminną
8.2. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe • Obsługa komunikacyjna – drogą gminną

9.0 RASZEWY

9.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

FRAGMENT LASU PRZY DRODZE KRAJOWEJ NR 36

- ochrona kompleksu leśnego przed zmianą użytkowania,
- podbudowa zielenią bezmiennego cieku (dopływu Rdęcy) stanowiącego lokalny korytarz ekologiczny łączący las z doliną.

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ (na kompleksach mozaikowego występowania gleb wysokich klas bonitacyjnych z glebami słabszymi)

- ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele. ochrona ta dotyczy użytków rolnych klas I - III o powierzchni powyżej 0,5 ha, użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha,
- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewnień wszędzie gdzie jest to możliwe,
- unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych).
- możliwość lokalizacji różnych form działalności gospodarczej (przy lokalizacji wybierać fragmenty gleb najslabszych).
- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

9.2 Infrastruktura techniczna

- budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny

9.3 Komunikacja

- obsługa komunikacyjna drogą powiatową i drogą gminną
- pożądana modernizacja drogi powiatowej

9.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji - nie wyznacza się

9.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice wyznaczonych nowych terenów przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

- wyznacza się tereny wzdłuż drogi powiatowej (po obu stronach drogi) – teren położony na glebach o niskiej klasie bonitacyjnej, grunty własności prywatnej
- wyznaczono nowy teren w zachodniej części wsi przy drodze powiatowej i drodze gminnej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, położony na glebach o niskiej klasie bonitacji, grunty własności A.W.R. Skarbu Państwa. Teren wymaga opracowania planu miejscowego.

9.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.

9.7 Obszary pod działalność gospodarczą - nie wyznacza się.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

9.8 Zieleń - nie wyznacza się.

9.9 Ustalenia szczegółowe

9.1. MU	<i>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH</i>
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową
9.2. MU	<i>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH</i>
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – drogą gminną – droga dojazdowa wewnętrzna w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego

9.3. U	TERENY USŁUG
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami wiejskimi i drogą gminną
9.4. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą wiejską

10.0 RĘBIECHÓW

10.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

DOLINA PASIEKI ORAZ KOMPLEKSY LEŚNE

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej elementów tworzących system przyrodniczy gminy (zachowanie łąk w dolinie Pasieki oraz je lewobrzeżnego dopływu w dotychczasowym stanie użytkowania, ochrona gruntów organicznych w dolinie, respektowanie funkcji wodochronnej lasów,
- utrzymanie istniejących w dolinach cieków oczek wodnych),
- stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracji gatunków (wysokość i lokalizacja budynków uwzględniająca kierunki przewietrzania, ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami).
- unikanie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska.
- dopuszcza się budowę obiektów pod warunkiem, że udział terenów otwartych (nie zabudowanych i nie przykrytych nawierzchnią nieprzepuszczalną) wyniesie co najmniej: 45 % działki na terenach o wysokiej intensywności zabudowy, 75 % działki na terenach o niskiej intensywności zabudowy.

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ (na kompleksach mozaikowego występowania gleb wysokich klas bonitacyjnych z glebami słabszymi)

- ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele, ochrona ta dotyczy użytków rolnych klas I - III o powierzchni powyżej 0,5 ha, użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha,
- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewnień wszędzie gdzie jest to możliwe,
- unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych).
- możliwość lokalizacji różnych form działalności gospodarczej (przy lokalizacji wybierać fragmenty gleb najsłabszych).
- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

OBSZAR PERSPEKTYWICZNY KRUSZYWA NATURALNEGO

- ochrona przed trwałym zainwestowaniem do czasu rozpoznania ewentualnych zasobów.

10.2 Infrastruktura techniczna

- budowa przepompowni ścieków i kanalizacji zbiorczej dla wsi – włączenie w planowany system kanalizacyjny miasta Kobyłina
- budowa sieci gazowej dla wsi
- rozbudowa systemu energetycznego wsi – budowa stacji trafo.

10.3 Komunikacja

- obsługa komunikacyjna drogą powiatową i drogą gminną
- pożądane ulepszenie nawierzchni

10.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji - wyrobisko po eksploatacyjne do rekultywacji (właściciel: Lasy Państwowe).**10.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową**

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice wyznaczonych nowych terenów przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

Pod zabudowę mieszkaniową wyznacza się obszary będące uzupełnieniem istniejącej zwartej zabudowy wsi.

10.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.**10.7 Obszary pod działalność gospodarczą** - nie wyznacza się.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

10.8 Zieleń - nie wyznacza się.**10.9 Ustalenia szczegółowe**

10.1. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków – budowa przepompowni i kanalizacji zbiorczej dla wsi i włączenie w system kanalizacyjny m. Kobylin • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami wiejskimi
10.2. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa przepompowni i kanalizacji zbiorczej dla wsi i włączenie w system kanalizacyjny m. Kobylin • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową

10.3. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa przepompowni i kanalizacji zbiorczej dla wsi i włączenie w system kanalizacyjny m. Kobylin • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą wiejską
10.4. U	TERENY USŁUG
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa przepompowni i kanalizacji zbiorczej dla wsi i włączenie w system kanalizacyjny m. Kobylin • Obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej
10.5. NO_s	TERENY LOKALIZACJI PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW - proponowane
	• Obsługa komunikacyjna – drogą gminną

11.0 ROJEW

11.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

DOLINA ŻYDOWSKIEGO POTOKU I JEGO PRAWOBRZEŻNEGO DOPŁYWU ORAZ KOMPLEKSY LEŚNE

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej elementów tworzących system przyrodniczy gminy (zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni wzdłuż cieków, zachowanie łąk, w dotychczasowym stanie użytkowania, ochrona gruntów organicznych w dolinach, respektowanie funkcji wodochronnych lasów),
- stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracji gatunków (wysokość i lokalizacja budynków uwzględniająca kierunki przewietrzania, ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami),
- unikanie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, z wyjątkiem niezbędnych tras komunikacyjnych.
- dopuszcza się budowę obiektów pod warunkiem, że udział terenów otwartych (nie zabudowanych i nie przykrytych substancją nieprzepuszczalną) wyniesie co najmniej: 45 % działki na terenach o wysokiej intensywności zabudowy, 75 % działki na terenach o niskiej intensywności zabudowy.

STERFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON ROLNICZY Z MOŻLIWOŚCIĄ ROZWOJU INNYCH FUNKCJI

- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień wszędzie gdzie jest to możliwe,
- preferowanie zabudowy zwartej na terenach zainwestowanych,
- możliwość wyznaczania terenów zabudowy rezydencjalnej,
- dopuszczenie przeznaczenia terenu pod wszelkiego rodzaju działalność gospodarczą pod warunkiem ograniczenia do minimum negatywnego wpływu na jakość środowiska przyrodniczego.
- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

11.2 Infrastruktura techniczna

- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych
- budowa sieci gazowej dla wsi
- modernizacja i rozbudowa systemu telefonicznego wsi Rojew i osady Lipówiec

11.3 Komunikacja

- obsługa komunikacyjna drogami powiatowymi oraz drogą gminną prowadzącą do Lipowa

11.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Obszar obejmujący zespół dworsko - folwarczny wraz z reliktem parku oraz gospodarstwo rolne.

Wymaga gruntownych zabiegów remontowych i modernizacyjnych i to zarówno w zakresie istniejącej zabudowy jak i otaczającego terenu.

Zespół objęty jest strefą - „B” ochrony konserwatorskiej.

11.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice wyznaczonych nowych terenów przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

- wyznaczono tereny będące uzupełnieniem istniejącej zwartej zabudowy wsi Rojew i Lipowiec
- wyznaczono nowy teren we wsi Lipowiec, położony w północnej części wsi po wschodniej stronie drogi wiejskiej, na glebach o niskich klasach bonitacyjnych, grunty własności prywatnej.

11.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.

11.7 Obszary pod działalność gospodarczą - nie wyznacza się.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

11.8 Zieleń - nie wyznacza się.

11.9 Ustalenia szczegółowe

11.1. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową
11.2. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą wiejską (dojazd do drogi gminnej)

11.3. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą gminną

12.0 RZEMIECHÓW

12.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

DOLINA ORLI I RDĘCY ORAZ KOMPLEKSY LEŚNE

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej elementów tworzących system przyrodniczy gminy (zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni wzdłuż cieków, zachowanie łąk, w dotychczasowym stanie użytkowania, ochrona gruntów organicznych w dolinach, respektowanie funkcji wodochronnej lasów, wskazane dolesienia w rejonie wysypiska oraz w sąsiedztwie lasu na południe od wsi),
- odtwarzanie i wzbogacanie wartości ekologicznych, które uległy degradacji (poprawa stanu czystości rzeki Orli i Rdęcy),
- stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracji gatunków (wysokość i lokalizacja budynków uwzględniająca kierunki przewietrzania, ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami),
- unikanie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, z wyjątkiem niezbędnych tras komunikacyjnych.
- dopuszcza się budowę obiektów pod warunkiem, że udział terenów otwartych (nie zabudowanych i nie przykrytych nawierzchnią nieprzepuszczalną) wyniesie co najmniej: 45 % działki na terenach o wysokiej intensywności zabudowy, 75 % działki na terenach o niskiej intensywności zabudowy.

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ (na kompleksach mozaikowego występowania gleb wysokich klas bonitacyjnych z glebami słabszymi)

- ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele, ochrona ta dotyczy użytków rolnych klas I - III o powierzchni powyżej 0,5 ha, użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha,
- w sąsiedztwie cieków preferowanie naturalnych technik gospodarowania,
- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewnień wszędzie gdzie jest to możliwe, a w szczególności w strefie wododziałowej,
- unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych).
- możliwość lokalizacji różnych form działalności gospodarczej (przy lokalizacji wybierać fragmenty gleb najsłabszych).

- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

STREFA OCHRONY UJĘCIA WODY KOBYLIN - RZEMIECHÓW

Zakazy:

- lokalizowania nowych ujęć wody poza studniami zastępczymi, awaryjnymi, piezometrami,
- wprowadzania ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych,
- rolniczego wykorzystywania ścieków,
- budowy domów mieszkalnych bez zapewnienia możliwości odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub sieci kanalizacyjnej,
- budowy nowych zakładów przemysłowych szkodliwych dla środowiska,
- lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów dla ich transportu,
- lokalizacji stacji paliw,
- budowy myjni samochodowych,
- lokalizacji wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- lokalizacji przemysłowych ferm hodowli zwierząt,
- lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
- przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- wydobywania odwodnień budowlanych i górniczych, bez oceny oddziaływania na środowisko, szczególnie na wody podziemne,
- stosowania środków ochrony roślin, poza dopuszczonymi do użycia w obrębie stref pośrednich ujęć wody ,
- stosowania nawozów sztucznych i naturalnych powyżej dawki określonej odpowiednimi przepisami.

12.2 Infrastruktura techniczna

- budowa komunalnej oczyszczalni ścieków dla obsługi terenu całej gminy
- budowa przepompowni ścieków i kanalizacji zbiorczej dla wsi – włączenie w planowany system kanalizacyjny miasta Kobylina
- gazyfikacja wsi z systemu gazowniczego miasta Kobylina
- rozbudowa systemu energetycznego wsi – budowa stacji trafo.

12.3 Komunikacja

- obsługa komunikacyjna drogami powiatowymi
- pożądana modernizacja drogi powiatowej w kierunku Rojewa
- docelowo podniesienie parametrów dróg powiatowych

12.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Wyznacza się teren obejmujący zespół dworsko - folwarczny z reliktem parku objęty strefą – „B” ochrony konserwatorskiej. Wymaga gruntownych zabiegów remontowych i modernizacyjnych i to zarówno w zakresie istniejącej zabudowy jaki otaczającego terenu.

12.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę przyjmuje się w studium jako granice zwartej zabudowy wsi.

Pod zabudowę mieszkaniową wyznacza się obszary będące uzupełnieniem istniejącej, zwartej zabudowy wsi. Tereny położone na gruntach o niskiej klasie bonitacji, własności prywatnej jak i A.W.R. Skarbu Państwa.

12.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.

12.7 Obszary pod działalność gospodarczą

- wyznacza się tereny po obu stronach ulicy Baszkowskiej stanowiące przedłużenie terenów działalności gospodarczej wyznaczonych w mieście Kobylinie. Tereny położone są na glebach o niskiej klasie bonitacyjnej na gruntach własności prywatnej. Tereny zlokalizowane częściowo w strefie ochrony perspektywicznych, nieeksploatowanych obecnie ujęć wody. Tereny wymagają opracowania planu miejscowego.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

12.8 Zieleń

- Dolesienia w rejonie punktu przeładunkowego odpadów i północno-wschodniej części sołectwa

12.9 Ustalenia szczegółowe

12.1. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków – budowa przepompowni i kanalizacji zbiorczej dla wsi • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą powiatową i drogą wiejską • Część terenu znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej
12.2. U	TERENY USŁUG
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa przepompowni i kanalizacji zbiorczej dla wsi • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową
12.3. NO_S	TERENY LOKALIZACJI PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW - proponowane
	• Obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej
12.4. NO_S	TERENY KOMUNALNEJ OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
	• Wymagane doprowadzenie wody i linii energetycznej SN oraz budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – dojazd od drogi powiatowej istniejącą drogą gruntową – pożądane utwardzenie nawierzchni • Obowiązuje opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

12.5. NU_w	TERENY GMINNEGO PUNKTU PRZELĄDUNKOWEGO ODPADÓW
	• Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową • Obowiązuje opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
12.6. MUR	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG UCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków – do komunalnej oczyszczalni ścieków - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – drogi wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu, włączenie w drogę powiatową do Baszkowa • Tereny położone w strefie pośredniej ochrony ujęć wody – obowiązują nakazy i zakazy ustalone w decyzji zatwierdzającej strefę • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
12.7. MUR	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG UCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków – do komunalnej oczyszczalni ścieków - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – drogi wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu, włączenie w drogę powiatową do Baszkowa • Tereny położone w strefie pośredniej ochrony ujęć wody – obowiązują nakazy i zakazy ustalone w decyzji zatwierdzającej strefę • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
12.8. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków – do komunalnej oczyszczalni ścieków - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – istniejącą ulicą Baszkowską – drogi dojazdowe wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
12.9. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków – do komunalnej oczyszczalni ścieków - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – istniejącą ulicą Baszkowską – drogi dojazdowe wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego

13.0 SMOLICE

13.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

DOLINA RDĘCY, KOMPLEKSY LEŚNE, ZIELEŃ PARKOWA

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej elementów tworzących system przyrodniczy gminy (zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni wzdłuż cieku, zachowanie łąk, w dotychczasowym stanie użytkowania, ochrona gruntów organicznych w dolinie, respektowanie funkcji wodochronnej lasu, wskazane),
- odtwarzanie i wzbogacanie wartości ekologicznych, które uległy degradacji (poprawa stanu czystości Rdęcy),
- stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracji gatunków (wysokość i lokalizacja budynków uwzględniająca kierunki przewietrzania, ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami),
- unikanie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, z wyjątkiem niezbędnych tras komunikacyjnych.
- dopuszcza się budowę obiektów pod warunkiem, że udział terenów otwartych (nie zabudowanych i nie przykrytych nawierzchnią nieprzepuszczalną) wyniesie co najmniej: 45 % działki na terenach o wysokiej intensywności zabudowy, 75 % działki na terenach o niskiej intensywności zabudowy.

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ

- ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele, ochrona ta dotyczy użytków rolnych klas I - III o powierzchni powyżej 0,5 ha, użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha,
- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień wszędzie gdzie jest to możliwe, a w szczególności na obszarach zwartych kompleksów gleb wysokich klas bonitacyjnych pozbawionych zieleni (na południowy wschód od Smolice),
- unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych).
- możliwość lokalizacji różnych form działalności gospodarczej (przy lokalizacji wybierać fragmenty gleb najsłabszych).
- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

13.2 Infrastruktura techniczna

- budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny
- budowa przydomowych oczyszczalni ścieków dla Kolonii Smolice
- wyznaczenie stref ochrony sanitarnej pośredniej ujęcia wody DŁUGOŁĘKA – SMOLICE
- rozbudowa systemu energetycznego wsi – budowa stacji trafo

13.3 Komunikacja

- obsługa komunikacyjna drogą krajową nr 36, drogami powiatowymi oraz drogami gminnymi
- docelowo podniesienie parametrów drogi krajowej nr 36 i dróg powiatow

13.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się

13.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice terenów przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, oraz wyznaczonych nowych terenów przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

- wyznaczono tereny będące uzupełnieniem istniejącej zabudowy Koloni Smolice
- wyznaczono tereny będące plombowym uzupełnieniem istniejącej zabudowy wzdłuż drogi powiatowej
- wyznaczono teren położony w zachodniej części wsi przy drodze powiatowej, który jest kontynuacją zabudowy wsi. Teren wymaga opracowania planu miejscowego
- wyznaczono nowy teren położony przy istniejącej rozrzuconej zabudowie oraz drodze krajowej nr 36, położony na gruntach własności prywatnej. Teren wymaga opracowania planu miejscowego
- wyznaczono teren położony przy istniejącej zabudowie na północ od drogi wiejskiej.
- wyznaczono tereny położone na południe od istniejącej zabudowy, pomiędzy drogą krajową nr 36 a zespołem pałacowo-parkowym, Teren wymaga opracowania planu miejscowego
- wyznaczono nowy teren położony na zachód od istniejącej zabudowy wielorodzinnej i boiska sportowego. Teren położony na gruntach własności prywatnej. Teren wymaga opracowania planu miejscowego.
- wyznaczono tereny położone pomiędzy istniejącą zabudową w centralnej części wsi jako jej uzupełnienie. Tereny położone w przeważającej części w strefie „B” ochrony konserwatorskiej.

13.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.

13.7 Obszary pod działalność gospodarczą

Wyznacza się teren położony przy drodze powiatowej w bliskim sąsiedztwie bazy produkcyjno – magazynowej ZDHiAR, na gruntach własności prywatnej. Teren wymaga opracowania planu miejscowego

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

13.8 Zieleń - nie wyznacza się.

13.9 Ustalenia szczegółowe

13.1. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi ulicami wiejskimi • Część terenu położona przy głównej drodze prowadzącej przez wieś znajduje się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej
13.2. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – konieczna realizacja drogi dojazdowej od istniejącej drogi na „zapłociu” • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
13.3. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami wiejskimi
13.4. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową
13.5. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna główna – drogami powiatowymi – obsługa wewnętrzna istniejącymi drogami wiejskimi – konieczna realizacja dróg wewnętrznych • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
13.6. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą gminną

13.7. MU	<i>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH</i>
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami wiejskimi – droga dojazdowa wewnętrzna w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
13.8. MU	<i>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH</i>
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi wiejskiej na tzw. „zapłociu” – pożądane utwardzenie nawierzchni • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
13.9. MU	<i>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH</i>
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą wewnętrzną wiejską – pożądane utwardzenie nawierzchni • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
13.10. MU	<i>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH</i>
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami
13.11. U	<i>TERENY USŁUG (OŚWIATY)</i>
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą wiejską na „zapłociu” (przy boisku) – pożądane utwardzenie nawierzchni
13.12. Zc	<i>TERENY CMENTARZY</i>
	Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą
13.13. PSB	<i>TEREN POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ</i>
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny • Wymagana budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą powiatową – konieczność realizacji dróg dojazdowych wewnętrznych w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego

14.0 ZDZIĘTAWY

14.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ (na kompleksach mozaikowego występowania gleb wysokich klas bonitacyjnych z glebami słabszymi)

- ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele, ochrona ta dotyczy użytków rolnych klas I - III o powierzchni powyżej 0,5 ha, użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha,
- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewnień wszędzie gdzie jest to możliwe,
- unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych).
- możliwość lokalizacji różnych form działalności gospodarczej (przy lokalizacji wybierać fragmenty gleb najsłabszych).
- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

14.2 Infrastruktura techniczna

- budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny
- rozbudowa systemu energetycznego wsi – budowa stacji trafo.

14.3 Komunikacja

- obsługa komunikacyjna istniejącą drogą gminną

14.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się

14.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice terenów wyznaczonych nowych terenów przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

- wyznaczono tereny położone po obu stronach drogi wiejskiej będące uzupełnieniem istniejącej zabudowy wsi
- wyznaczono nowy teren położony na północ od zabudowy wsi po obu stronach drogi gminnej , w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi na glebach o niskiej klasie bonitacyjnej. Grunty własności prywatnej.

14.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.

14.7 Obszary pod działalność gospodarczą - nie wyznacza się.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

14.8 Zieleń - nie wyznacza się.

14.9 Ustalenia szczegółowe

14.1. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą gminną
14.2. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą gminną
14.3. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą gminną

15.0 SROKI

15.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ

- ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele, ochrona ta dotyczy użytków rolnych klas I - III o powierzchni powyżej 0,5 ha, użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha,
- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych,
- unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych),
- unikanie wyznaczania obszarów pozarolniczej działalności gospodarczej.
- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

15.2 Infrastruktura techniczna

- ewentualna budowa wiejskiej oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej dla wsi lub włączenie w gminny system kanalizacyjny
- rozbudowa systemu energetycznego wsi i budowa stacji trafo.

15.3 Komunikacja

- obsługa komunikacyjna drogą powiatową
- docelowo podniesienie parametrów drogi

15.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się

15.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice wyznaczonych nowych terenów przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

- wyznaczono tereny będące uzupełnieniem istniejącej zabudowy zagrodowej,
- wyznaczono tereny w płn.-wsch. części wsi w sąsiedztwie z istniejącą zabudową na gruntach własności prywatnej. Teren wymaga opracowania planu miejscowego.

15.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.

15.7 Obszary pod działalność gospodarczą

- wyznaczono nowy obszar na pld. – wsch. skraju wsi w sąsiedztwie gospodarstwa ZDHiAR

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

15.8 Zieleń - nie wyznacza się.

15.9 Ustalenia szczegółowe

15.1. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi lub włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami wiejskimi
15.2. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi lub włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą wiejską na „zapłociu” • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
15.3. MU/PSB	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM PRODUKCJI I USŁUG UCIAŻLIWYCH (HODOWLA ITP.)
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni - budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi lub włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową
15.4. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków do proponowanej wiejskiej oczyszczalni - budowa kanalizacji sanitarnej lub włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego

15.5. U	TERENY USŁUG
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej wiejskiej oczyszczalni - budowa kanalizacji sanitarnej lub włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami powiatowymi
15.6. NOS	TERENY LOKALIZACJI OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
	• Obsługa komunikacyjna – dojazd z drogi powiatowej istniejącą drogą polną • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego

16.0 STARKÓWIEC

16.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

DOLINA OCHLI, LASY

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej elementów tworzących system przyrodniczy gminy (zachowanie łąk w dolinie Ochli w dotychczasowym stanie użytkowania, respektowanie funkcji wodochronnej lasu przy zachodniej granicy sołectwa, utrzymanie istniejących na terenie sołectwa małych zbiorników wodnych),
- odtwarzanie i wzbogacanie wartości ekologicznych, które uległy degradacji (poprawa stanu czystości rzeki Ochli),
- stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracji gatunków (wysokość i lokalizacja budynków uwzględniająca kierunki przewietrzania, ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami).
- unikanie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska.
- dopuszcza się budowę obiektów pod warunkiem, że udział terenów otwartych (nie zabudowanych i nie przykrytych nawierzchnią nieprzepuszczalną) wyniesie co najmniej: 45 % działki na terenach o wysokiej intensywności zabudowy, 75 % działki na terenach o niskiej intensywności zabudowy.

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ

- ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele. ochrona ta dotyczy użytków rolnych klas I - III o powierzchni powyżej 0,5 ha, użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha,
- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych,
- unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych),
- unikanie wyznaczania obszarów pozarolniczej działalności gospodarczej.
- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

STREFA OCHRONY UJĘCIA WODY W ŁAGIEWNIKACH

Zakazy:

- lokalizowania nowych ujęć wody poza studniami zastępczymi, awaryjnymi, piezometrami,
- wprowadzania ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych,
- rolniczego wykorzystywania ścieków,
- budowy domów mieszkalnych bez zapewnienia możliwości odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub sieci kanalizacyjnej,
- budowy nowych zakładów przemysłowych szkodliwych dla środowiska,
- lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów dla ich transportu,
- lokalizacji stacji paliw,
- budowy myjni samochodowych,
- lokalizacji wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- lokalizacji przemysłowych ferm hodowli zwierząt,
- lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
- przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- wydobywania odwodnień budowlanych i górniczych, bez oceny oddziaływania na środowisko, szczególnie na wody podziemne,
- stosowania środków ochrony roślin, poza dopuszczonymi do użycia w obrębie stref pośrednich ujęć wody ,
- stosowania nawozów sztucznych i naturalnych powyżej dawki określonej odpowiednimi przepisami.

16.2 Infrastruktura techniczna

- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych
- budowa sieci gazowej dla wsi – podłączenie do systemu gazowniczego miasta Kobylna
-

16.3 Komunikacja

- obsługa komunikacyjna główna – drogami powiatowymi
- pożądana modernizacja dróg powiatowych

16.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Wyznacza się obszar obejmujący teren i zabudowę byłego zespołu dworsko - parkowego zespół objęty strefą - „A” - ochrony konserwatorskiej . Wymaga gruntownych zabiegów remontowych i modernizacyjnych i to zarówno w zakresie istniejącej zabudowy jaki otaczającego terenu.

16.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice wyznaczonych nowych terenów przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

- wyznaczono teren wzdłuż drogi powiatowej oraz wzdłuż drogi gminnej - przewiduje się zabudowę plombową jako uzupełnienie zespolonej zabudowy wsi.
- wyznaczono nowy teren pod zabudowę mieszkaniową z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych, w centrum wsi, obok istniejącej już zabudowy.

16.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.

16.7 Obszary pod działalność gospodarczą - nie wyznacza się.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

16.8 Zieleń - nie wyznacza się.

16.9 Ustalenia szczegółowe

16.1. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą wiejską • Część terenu znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody
16.2. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową
16.3. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe • Obsługa komunikacyjna – konieczna realizacja dróg wewnętrznych z podłączeniem do drogi powiatowej • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego

17.0 STARYGRÓD

17.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

DOLINA ORLI

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej elementów tworzących system przyrodniczy gminy (zachowanie łąk w dolinie Orli w dotychczasowym stanie użytkowania, utrzymanie istniejących w dolinie Orli oczek wodnych),
- odtwarzanie i wzbogacanie wartości ekologicznych, które uległy degradacji (poprawa stanu czystości rzeki Orli),
- stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracji gatunków (wysokość i lokalizacja budynków uwzględniająca kierunki przewietrzania, ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami).
- unikanie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska.
- dopuszcza się budowę obiektów pod warunkiem, że udział terenów otwartych (nie zabudowanych i nie przykrytych nawierzchnią nieprzepuszczalną) wyniesie co najmniej: 45 % działki na terenach o wysokiej intensywności zabudowy, 75 % działki na terenach o niskiej intensywności zabudowy.

STERFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON ROLNICZY Z MOŻLIWOŚCIĄ ROZWOJU INNYCH FUNKCJI

- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewnień wszędzie gdzie jest to możliwe,
- preferowanie zabudowy zwartej na terenach zainwestowanych.
- dopuszczenie przeznaczenia terenu pod wszelkiego rodzaju działalność gospodarczą pod warunkiem ograniczenia do minimum negatywnego wpływu na jakość środowiska przyrodniczego.

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ

- ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele, ochrona ta dotyczy na terenie sołectwa użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha,
- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewnień śródpolnych,
- unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych),
- unikanie wyznaczania terenów dla pozarolniczej działalności gospodarczej.
- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

OBSZAR PERSPEKTYWICZNY KRUSZYWA NATURALNEGO

- ochrona przed trwałym zainwestowaniem do czasu rozpoznania ewentualnych zasobów.

17.2 Infrastruktura techniczna

- budowa zbiorczej kanalizacji sanitarnej dla wsi
- budowa lokalnej oczyszczalni ścieków lub włączenie w gminny system kanalizacyjny
- gazyfikacja wsi z systemu gazowniczego miasta Kobylina
- rozbudowa systemu energetycznego wsi – budowa stacji trafo
- modernizacja i rozbudowa systemu telefonicznego wsi

17.3 Komunikacja

- obsługa komunikacyjna drogą powiatową

17.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się**17.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową**

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice wyznaczonych nowych terenów przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi. Pod zabudowę mieszkaniową wyznacza się nowe obszary będące uzupełnieniem zabudowy istniejącej:

- teren położony w zachodniej części wsi przy drodze powiatowej przebiegającej przez wieś

- teren położony na północ od zabudowy wsi przeznaczony pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem produkcji i usług uciążliwych (hodowla itp.). Teren wymaga opracowania planu miejscowego.

17.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.

17.7 Obszary pod działalność gospodarczą - nie wyznacza się.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

17.8 Zieleń - nie wyznacza się.

17.9 Ustalenia szczegółowe

17.1. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej lokalnej oczyszczalni lub włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową
17.2. MU/PSB	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM PRODUKCJI I USŁUG UCIAŻLIWYCH (HODOWLA ITP.)
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków do proponowanej lokalnej oczyszczalni lub włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami wiejskimi – realizacja dróg wewnętrznych w zależności od wtórnego podziału terenu • część terenu położonego przy drodze do Wielowsi przeznaczyć na lokalizację zabudowy mieszkaniowej – obiekty produkcyjne i usług uciążliwych lokalizować od strony gospodarstwa RSP • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
17.3. U	TERENY USŁUG
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej lokalnej oczyszczalni lub włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową i gminną
17.4. Zc	TERENY CMĘTARZY
	• Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą (kierunek Wielowieś)
17.5. NOs	TERENY LOKALIZACJI OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
	• Obsługa komunikacyjna – konieczność realizacji drogi dojazdowej od drogi powiatowej • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego

18.0 STARY KOBYLIN

18.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

DOLINA RDĘCY I PASIEKI, KOMPLEKSY LEŚNE

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej elementów tworzących system przyrodniczy gminy (zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni wzdłuż cieków, zachowanie łąk w dotychczasowym stanie użytkowania, ochrona gruntów organicznych w dolinach cieków, respektowanie funkcji wodochronnej lasu, ochrona zbiorników wodnych na terenie wsi),
- odtwarzanie i wzbogacanie wartości ekologicznych, które uległy degradacji (poprawa stanu czystości rzeki Rdęcy),
- stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracji gatunków (wysokość i lokalizacja budynków uwzględniająca kierunki przewietrzania, ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami),
- unikanie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, z wyjątkiem niezbędnych tras komunikacyjnych,
- dopuszcza się budowę obiektów pod warunkiem, że udział terenów otwartych (nie zabudowanych i nie przykrytych nawierzchnią nieprzepuszczalną) wyniesie co najmniej: 45 % działki na terenach o wysokiej intensywności zabudowy, 75 % działki na terenach o niskiej intensywności zabudowy.

STERFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON ROLNICZY Z MOŻLIWOŚCIĄ ROZWOJU INNYCH FUNKCJI

- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewnień wszędzie gdzie jest to możliwe,
- preferowanie zabudowy zwartej na terenach zainwestowanych.
- dopuszczenie przeznaczenia terenu pod wszelkiego rodzaju działalność gospodarczą pod warunkiem ograniczenia do minimum negatywnego wpływu na jakość środowiska przyrodniczego.

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ

- ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele, ochrona ta dotyczy użytków rolnych klas I - III o powierzchni powyżej 0,5 ha, użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha,
- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewnień śródpolnych,
- unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych),
- unikanie wyznaczania terenów pod pozarolniczą działalność gospodarczą.
- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

18.2 Infrastruktura techniczna

- budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi i odprowadzenie ścieków do komunalnej oczyszczalni „DŁUGOŁĘKA”
- rozbudowa systemu energetycznego wsi – budowa linii SN i stacji trafo

18.3 Komunikacja

- obsługa komunikacyjna drogą krajową nr 36 i drogą gminną
- docelowo budowa obwodnicy miasta Kobylina – **wariant I lokalizacji**
- podniesienie parametrów drogi krajowej nr 36

18.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się

18.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice wyznaczonych nowych terenów przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

- Wyznaczono tereny pod zabudowę położone na pld.-zach od zabudowy wsi w bezpośrednim jej sąsiedztwie. Teren wymaga opracowania planu miejscowego.

18.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.

18.7 Obszary pod działalność gospodarczą

- wyznaczono teren położony na płn. od drogi krajowej nr 36, położony na gruntach własności prywatnej i gminnej . Teren wymaga opracowania planu miejscowego.
Korzystne cechy tego terenu to:
 - dostępność komunikacyjna,
 - korzystne położenie w stosunku do zabudowy mieszkaniowej,
 - niskie klasy gleb,
- wyznaczono teren położony na gruntach własności prywatnej w sąsiedztwie dawnego RSP. Obszar ten oznaczony P-1 uznano za szczególnie korzystny dla rozwoju działalności gospodarczej .Teren wymagają opracowania planu miejscowego.
Korzystne cechy tego terenu to:
 - dostępność komunikacyjna,
 - korzystne położenie w stosunku do zabudowy mieszkaniowej,
 - niskie klasy gleb
- wyznaczono tereny położone wzdłuż drogi krajowej nr 36 (do granic obszarów leśnych), położone na gruntach własności prywatnej i gminnej . Tereny położone w części na gruntach wyższych klas bonitacyjnych. Tereny wymagają opracowania planu miejscowego.
- wyznaczono tereny przy drodze gminnej prowadzącej do Długołęki, położone na gruntach własności prywatnej.
Tereny wymagają opracowania planu miejscowego.

18.8 Zieleń - nie wyznacza się.

18.9 Ustalenia szczegółowe

18.1. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi do projektowanej komunalnej oczyszczalni „DŁUGOŁĘKA” • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami: gminną i wiejską – konieczna realizacja drogi wzdłuż południowej granicy terenu • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
18.2. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi do projektowanej komunalnej oczyszczalni „DŁUGOŁĘKA” • Obsługa komunikacyjna – z drogi krajowej nr 36
18.3. U	TERENY USŁUG
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi do projektowanej komunalnej oczyszczalni „DŁUGOŁĘKA” • Obsługa komunikacyjna – z drogi krajowej nr 36
18.4. U	TERENY USŁUG
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi do projektowanej komunalnej oczyszczalni „DŁUGOŁĘKA” • Obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi krajowej nr 36 – zakaz podłączeń do nowoprojektowanej obwodnicy
18.5. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi do projektowanej komunalnej oczyszczalni „DŁUGOŁĘKA” - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Wymagana budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – podłączenie do obwodnicy poprzez projektowaną drogę łącznikową – zakaz bezpośrednich zjazdów na obwodnicę • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
18.6. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
OBSZAR P - 1	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi do projektowanej komunalnej oczyszczalni „DŁUGOŁĘKA” - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • wymagana budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna - główna – z istniejącej drogi gminnej, skrajna – istniejącą drogą polną – pożądane utwardzenie nawierzchni – realizacja dróg wewnętrznych w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Teren wymaga opracowania planu miejscowego

18.7. K	TERENY KOMUNIKACJI – OBWODNICA MIASTA KOBYLINA
	• Wariant I lokalizacji obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 36. • Wymagany wykup gruntów pod pas drogowy. • Zakaz bezpośrednich zjazdów oraz zabudowy wzdłuż drogi • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
18.8. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi do projektowanej komunalnej oczyszczalni „DŁUGOŁĘKA” - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – drogi wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu, włączenie w drogę krajową nr 36 (ul. Rawicka) • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
18.9.MUR	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG UCIAŻLIWYCH
	• Dopuszczalna lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² • Dostawa mediów z istniejących sieci po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków – budowa miejskiej sieci kanalizacyjnej - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – drogi wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu, włączenie w drogę krajową nr 36 • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
18.10.MUR	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG UCIAŻLIWYCH
	• Dopuszczalna lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² • Dostawa mediów z istniejących sieci po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków – budowa miejskiej sieci kanalizacyjnej - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – drogi wewnętrzne w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu, włączenie w drogę krajową nr 36 • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
18.11. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dopuszczalna lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² • Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi do projektowanej komunalnej oczyszczalni „DŁUGOŁĘKA” - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • wymagana budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi gminnej, – realizacja dróg wewnętrznych w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Teren wymaga opracowania planu miejscowego

18.12. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków - budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi do projektowanej komunalnej oczyszczalni „DŁUGOŁĘKA” - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • wymagana budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi gminnej, – realizacja dróg wewnętrznych w zależności od potrzeb i sposobu podziału terenu • Teren wymaga opracowania planu miejscowego

19.0 WYGANÓW

19.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

DOLINA ORLI I RDĘCY

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej elementów tworzących system przyrodniczy gminy (zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni wzdłuż cieku, zachowanie łąk, w dotychczasowym stanie użytkowania, ochrona gruntów organicznych w dolinach cieków, ochrona małych zbiorników wodnych w dolinie Rdęcy),
- odtwarzanie i wzbogacanie wartości ekologicznych, które uległy degradacji (poprawa stanu czystości rzek: Orli i Rdęcy),
- stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracji gatunków (wysokość i lokalizacja budynków uwzględniająca kierunki przewietrzania, ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami),
- unikanie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, z wyjątkiem niezbędnych tras komunikacyjnych.
- dopuszcza się budowę obiektów pod warunkiem, że udział terenów otwartych (nie zabudowanych i nie przykrytych nawierzchnią nieprzepuszczalną) wyniesie co najmniej: 45 % działki na terenach o wysokiej intensywności zabudowy, 75 % działki na terenach o niskiej intensywności zabudowy.

STERFA PRODUKCJI ROLNEJ - REOJON ROLNICZY Z MOŻLIWOŚCIĄ ROZWOJU INNYCH FUNKCJI

- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień wszędzie gdzie jest to możliwe,
- podbudowa zielenią strefy wododziałowej dla zwiększenia retencji wód,
- preferowanie zabudowy zwartej na terenach zainwestowanych.
- dopuszczenie przeznaczenia terenu pod wszelkiego rodzaju działalność gospodarczą pod warunkiem ograniczenia do minimum negatywnego wpływu na jakość środowiska przyrodniczego.

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ

- ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele, ochrona ta dotyczy użytków rolnych klas I - III o powierzchni powyżej 0,5 ha, użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha,

- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewnień śródpolnych, a w szczególności w strefie wododziałowej,
- unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych).
- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

19.2 Infrastruktura techniczna

- Ewentualna budowa lokalnej oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej dla centralnej części wsi lub włączenie w gminny system kanalizacyjny
- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych dla zabudowy rozproszonej we wschodniej części wsi
- budowa indywidualnej oczyszczalni zakładowej na terenach przeznaczonych pod zorganizowaną działalność gospodarczą
- budowa sieci gazowej dla wsi – podłączenie do systemu gazowniczego miasta Kobylna
- rozbudowa systemu energetycznego – budowa linii SN i stacji trafo

19.3 Komunikacja

- obsługa komunikacyjna drogą krajową nr 36, drogą powiatową oraz drogami gminnymi
- pożądana modernizacja drogi powiatowej

19.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się

19.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice wyznaczonych nowych terenów przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

Pod zabudowę mieszkaniową wyznacza się obszary będące uzupełnieniem rozproszonej zabudowy istniejącej.

- wyznaczono tereny będące uzupełnieniem istniejącej zabudowy i to zarówno będące uzupełnieniem plombowym jak i wypełnieniem pomiędzy zespołami zabudowy lokalizowanej wzdłuż dróg wiejskich.
- wyznaczono nowe tereny, położone w pld. części wsi, jako uzupełnienie rozproszonej, istniejącej zabudowy, na gruntach własności prywatnej i glebach o niskiej klasie bonitacyjnej
- wyznaczono nowy teren, położony w centralnej części wsi, jako uzupełnienie rozproszonej, istniejącej zabudowy, na gruntach własności prywatnej i glebach o niskiej klasie bonitacyjnej. Teren wymaga opracowania planu miejscowego

19.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.

19.7 Obszary pod działalność gospodarczą

Wyznacza się teren P-2 przeznaczony pod lokalizację obiektów działalności gospodarczej w pld. części sołectwa przy drodze krajowej 36 oraz linii kolejowej
Korzystne cechy tego terenu to:

- dostępność komunikacyjna (drogowa i kolejowa) i niskie klasy gleb

Teren uznano za bardzo korzystny dla rozwoju działalności gospodarczej, wymaga opracowania planu miejscowego.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

19.8 Zieleń - nie wyznacza się.

19.9 Ustalenia szczegółowe

19.1. MU	<i>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH</i>
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej wiejskiej oczyszczalni lub włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami gminnymi • Część terenu znajduje się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej
19.2. MU	<i>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH</i>
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej wiejskiej oczyszczalni lub włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową • Tereny znajdują się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej
19.3. MU	<i>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH</i>
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej wiejskiej oczyszczalni lub włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami gminnymi
19.4. MU	<i>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH</i>
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej wiejskiej oczyszczalni lub włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – konieczna realizacja drogi wewnętrznej z podłączeniem do istniejącej drogi gminnej • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
19.5. MU	<i>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH</i>
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej wiejskiej oczyszczalni lub włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową i drogą gminną

19.6. Zc	TERENY CMENTARZA
	• Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową
19.7. PSB	TEREN POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
OBSZAR P - 2	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków – indywidualna oczyszczalnia ścieków poprodukcyjnych lub włączenie w gminny system kanalizacyjny • wymagana budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – z drogi krajowej nr 36 – konieczna realizacja drogi zbiorczej – zakaz bezpośrednich zjazdów na drogę krajową • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
19.8. NOs	TERENY LOKALIZACJI OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
	• Obsługa komunikacyjna – konieczna realizacja drogi dojazdowej z podłączeniem do drogi powiatowej • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
19.9. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej wiejskiej oczyszczalni lub włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – z drogi krajowej nr 36 • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
19.10. UKS	TEREN USŁUG KOMUNIKACYJNYCH
	• Obsługa komunikacyjna – drogą krajową nr 36

20.0 ZALESIE MAŁE

20.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

DOLINKA BEZIMIENNEGO CIEKU NA WSCHÓD OD WSI

- ochrona przed zmianą użytkowania łąk w dolinie,
- ochrona małych wiejskich zbiorników wodnych,
- zachowanie zieleni leśnej na wschód od wsi.

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ

- ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele, ochrona ta dotyczy użytków rolnych klas I - III o powierzchni powyżej 0,5 ha, użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha,
- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych, zwłaszcza w strefie wododziałowej i w sąsiedztwie cieku,
- unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych),
- unikanie wyznaczania obszarów pozarolniczej działalności gospodarczej.

- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

20.2 Infrastruktura techniczna

- budowa kanalizacji sanitarnej dla wsi i włączenie w gminny system kanalizacyjny lub odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w Zalesiu Wielkim
- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych w przysiółku Huby
- rozbudowa systemu energetycznego wsi – budowa stacji trafo
- modernizacja i rozbudowa systemu telefonicznego wsi Zalesie Małe i przysiółka Huby

20.3 Komunikacja

- obsługa komunikacyjna drogami powiatowymi oraz drogą gminną
- pożądana modernizacja dróg powiatowych

20.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji – nie wyznacza się

20.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice wyznaczonych nowych terenów przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

- wyznaczono tereny będące uzupełnieniem istniejącej zabudowy i to zarówno będące uzupełnieniem plombowym jak i wypełnieniem pomiędzy zespołami zabudowy lokalizowanej wzdłuż dróg wiejskich – na terenie wsi i przysiółka Huby.

Zasadnicze zespoły terenów wyznaczono w pld. części wsi obok istniejącej już zabudowy, w sąsiedztwie szkoły, na gruntach własności prywatnej, o wysokiej klasie bonitacyjnej. Zespół zabudowy wymaga opracowania planu miejscowego

20.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.

20.7 Obszary pod działalność gospodarczą

- Wyznaczono tereny w centrum wsi przeznaczone pod rozbudowę istniejącego zakładu produkcyjnego. Tereny wymagają opracowania planu miejscowego.
- Wyznaczono tereny w centrum wsi przy drodze powiatowej prowadzącej do Zalesia Wielkiego - tereny przeznaczone pod rozbudowę istniejącego zakładu produkcyjnego. Tereny wymagają opracowania planu miejscowego.
- Wyznaczono tereny w pld – wsch. części wsi przy drodze powiatowej na gruntach prywatnych niskiej klasy bonitacyjnej. Tereny wymagają opracowania planu miejscowego.

20.8 Zieleni - nie wyznacza się.

20.9 Ustalenia szczegółowe

20.1. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni w Zalesiu Wielkim lub w włączenie w gminny system kanalizacji • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową .
20.2. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni w Zalesiu Wielkim lub w włączenie w gminny system kanalizacji • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami wiejskimi.
20.3. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni w Zalesiu Wielkim lub w włączenie w gminny system kanalizacji • Obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej .
20.4. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich po ich rozbudowie • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni w Zalesiu Wielkim lub w włączenie w gminny system kanalizacji • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami wiejskimi • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
20.5. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni w Zalesiu Wielkim lub w włączenie w gminny system kanalizacji • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową .
20.6. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni w Zalesiu Wielkim lub w włączenie w gminny system kanalizacji - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Wymagana budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową oraz istniejącą wewnętrzną drogą polną • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
20.7. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni w Zalesiu Wielkim lub w włączenie w gminny system kanalizacji - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Wymagana budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową oraz istniejącą wewnętrzną drogą polną • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego

20.8. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni w Zalesiu Wielkim lub włączenie w gminny system kanalizacji - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Wymagana budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
20.9. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej oczyszczalni w Zalesiu Wielkim lub włączenie w gminny system kanalizacji • Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową

21.0 ZALESIE WIELKIE

21.1 Główne kierunki działań na obszarze sołectwa

DOLINKA BEZIMIENNEGO CIEKU

- ochrona przed zmianą użytkowania łąk w dolinie,
- ochrona małych wiejskich zbiorników wodnych,

STREFA PRODUKCJI ROLNEJ - REJON INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ

- ochrona gruntów rolnych przed zmianą przeznaczenia na inne cele, ochrona ta dotyczy użytków rolnych klas I - III o powierzchni powyżej 0,5 ha, użytków rolnych klasy IV o powierzchni powyżej 1 ha,
- kształtowanie funkcji glebochronnych i wodochronnych poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych, zwłaszcza w sąsiedztwie cieku,
- unikanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (nowe tereny do zainwestowania wyznaczać w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych),
- unikanie wyznaczania obszarów pozarolniczej działalności gospodarczej.
- realizacja programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. nr 61 poz. 1381)

21.2 Infrastruktura techniczna

- ewentualna budowa lokalnej oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej dla wsi Zalesie Wielkie lub włączenie w gminny system kanalizacyjny
- Zasięg obsługi oczyszczalni: Zalesie Wielkie , Zalesie Małe i Łagiewniki.
- budowa indywidualnych oczyszczalni przydomowych w rejonie przysiółków Kanada i Liszków
- rozbudowa systemu energetycznego wsi – budowa stacji trafo
- modernizacja systemu telefonicznego wsi Zalesie Wielkie i przysiółków Kanada i Liszków

21.3 Komunikacja

- obsługa komunikacyjna główna istniejącymi drogami powiatowymi oraz drogami gminnymi i wiejskimi
- pożądana modernizacja wszystkich dróg powiatowych

21.4 Obszary do przekształceń i rehabilitacji - nie wyznacza się

21.5 Obszary pod zabudowę mieszkaniową

Granice terenów zabudowanych, powiększone o granice wyznaczonych nowych terenów przyjmuje się jako granice zwartej zabudowy wsi.

- w obrębie wsi Zalesie Wielkie wyznaczono tereny będące uzupełnieniem istniejącej zabudowy lokalizowanej wzdłuż dróg wiejskich. Tereny położone po wschodniej stronie drogi powiatowej wymagają opracowania planu miejscowego.
- w obrębie Liszkowa wyznaczono tereny będące uzupełnieniem plombowym istniejącej zabudowy

21.6 Obszary pod rozwój turystyki i rekreacji - nie wyznacza się.

21.7 Obszary pod działalność gospodarczą

- Wyznaczono tereny w centrum wsi pomiędzy drogą powiatową i drogą gminną na gruntach niskich klas bonitacyjnych. Tereny wymagają opracowania planu miejscowego.
- Wyznaczono tereny w północnej części wsi (pomiędzy przysiółkami Liszkowo i Kanada) przy drodze powiatowej, na gruntach prywatnych wysokiej klasy bonitacyjnej – tereny pod rozbudowę zakładu. Tereny wymagają opracowania planu miejscowego.

Drobne zakłady (głównie rzemiosło, handel i gastronomię) można lokalizować na terenach wyznaczonych pod mieszkalnictwo.

21.8 Zieleni - nie wyznacza się.

21.9 Ustalenia szczegółowe

21.1. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej lokalnej oczyszczalni ścieków lub włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącymi drogami powiatowymi – pożądanego ulepszenie nawierzchni
21.2. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej lokalnej oczyszczalni ścieków lub włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą powiatową – pożądanego ulepszenie nawierzchni

21.3. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej lokalnej oczyszczalni ścieków lub włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą powiatową – pożądane ulepszenie nawierzchni
21.4. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej lokalnej oczyszczalni ścieków lub włączenie w gminny system kanalizacyjny - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Wymagana budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą powiatową – pożądane ulepszenie nawierzchni • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
21.5. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej lokalnej oczyszczalni ścieków lub włączenie w gminny system kanalizacyjny • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą gminną • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
21.6. PSB	TERENY POD ZORGANIZOWANĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków do proponowanej lokalnej oczyszczalni ścieków lub włączenie w gminny system kanalizacyjny - utylizacja ścieków poprodukcyjnych w lokalnych urządzeniach oczyszczających • Wymagana budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą gminną lub drogą powiatową – pożądane ulepszenie nawierzchni • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
21.7. NO_s	TERENY LOKALIZACJI OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
	• Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą brukową • Tereny wymagają opracowania planu miejscowego
21.8. Zc	TERENY CMENTARZY
	• Obsługa komunikacyjna – drogą powiatową
21.9. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą powiatową i wiejską • – pożądana modernizacja drogi powiatowej
21.10. MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIAŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków – indywidualne oczyszczalnie przydomowe • Obsługa komunikacyjna - istniejącą drogą powiatową i wiejską • – pożądana modernizacja drogi powiatowej

21.11. MU/PSB	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM PRODUKCJI I USŁUG UCIĄŻLIWYCH
	• Dostawa mediów z istniejących sieci wiejskich • Odprowadzenie ścieków – indywidualna oczyszczalnia zakładowa • Budowa stacji trafo • Obsługa komunikacyjna – istniejącą drogą powiatową – pożądana modernizacja drogi powiatowej

Opracowanie Studium w 1999 roku zespół :

mgr inż. arch. Marian Lewandowski
mgr inż. arch. Jacek Boncler
mgr inż. Małgorzata Janiak
mgr Maria Dobroń
tech. Urszula Stróżyk
mgr Andrzej Dobroń

Opracowanie Zmiany Studium w 2008 roku zespół :

mgr inż. arch. Marian Lewandowski

mgr inż. Małgorzata Janiak