

**Uchwała Nr XI/63/03
Rady Miejskiej w Międzyborzu
z dnia 31 października 2003.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Niwki Książęce.**

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

uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Niwki Książęce.

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

§1.

Podstawowe informacje o wsi Niwki Książęce.

Niwki Książęce zajmują obszar 576 ha, z czego obecnie:

1. 108 ha to lasy i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione.
2. użytki rolne 425 ha, w tym 145 ha to łąki i pastwiska trwałe,
3. tereny osiedlowe zabudowane 14 ha.

Ludność wynosi około 250 osób.

§2.

Integralną część planu stanowi rysunek planu w skali 1:5000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

Rysunek jest wykonany na mapie ewidencyjnej w skali 1:5000, na której naniesiono warstwice na podstawie mapy topograficznej w skali 1:10000.

Granice obszaru objętego planem przedstawia się na rysunku planu.

§3.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

Stworzenie warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej, zapewniających możliwość rozwoju przez zapis ustaleń funkcjonalnych oraz regulacyjnych.

Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzybórz” zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Międzyborzu nr 86/99 z dnia 30.12.1999 r.

§4.

Przedmiot ustaleń planu obejmuje:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.
4. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów.
5. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.
6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§5.

Ilkroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

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

§6.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) symbole przeznaczenia terenów,
 - 2) symbole klasyfikacji dróg,
 - 3) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) linie rozgraniczające, mogące ulec korekcie,
 - 5) zalesienia.
2. Ponadto na rysunku planu występują następujące oznaczenia, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica województwa,
 - 2) granica gminy,
 - 3) orientacyjny przebieg linii energetycznych 15 kV wraz z lokalizacją stacji transformatorowych,
 - 4) propozycja podziału na działki budowlane.

§7.

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

ROZDZIAŁ II
USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM.

§8.

Podstawowe założenia funkcjonalne dla obszaru objętego opracowaniem.

1. Plan zwiększa liczbę i powierzchnie terenów przeznaczonych na lasy i pod zabudowę, zmniejszeniu ulegają tereny użytków rolnych.
2. Zachowuje się istniejący układ przestrzenny wsi, który charakteryzuje się rozproszoną zabudową.
3. W centralnej części wsi, przy skrzyżowaniu dróg, przewiduje się koncentrację zabudowy i lokalizację usług.

§9.

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

1. **RL** – Lasy. Teren lasów istniejących i projektowanych oraz dróg dojazdowych.
2. **R** – Rola. Teren upraw, w skład których wchodzi teren określony w ewidencji jako użytki rolne, pod urządzeniami melioracji wodnych, przeciwpożarowych i przeciwpowodziowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa, torfowisk i oczek wodnych i dróg dojazdowych. Dopuszcza się ich zadrzewienie i zalesienie. Nie dopuszcza się wprowadzania zabudowy.
3. **ZT** - Zieleń trwała. wody. Teren upraw, w skład których wchodzi teren określony w ewidencji jako użytki rolne, pod urządzeniami melioracji wodnych, przeciwpożarowych i przeciwpowodziowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa, torfowisk i oczek wodnych i dróg dojazdowych. Dopuszcza się ich zadrzewienie i zalesienie. Tereny te wyodrębnione są ze względu na występowanie na ich obszarze wód otwartych, z którymi użytki rolne tworzą ekosystem. Nie dopuszcza się wprowadzania zabudowy.
4. **RP-Z/R** - rolnicza produkcja specjalistyczna.
5. **M** - Zabudowa wiejska. Obejmuje istniejącą zabudowę zagrodową, jednorodzinną i wielorodzinną oraz nową zabudowę zagrodową i jednorodzinną o charakterze uzupełniającym i plombowym, wraz z ogrodami i towarzyszącym zagospodarowaniem. Zabudowę wielorodzinną dopuszcza się jedynie na terenie zabudowanym budynkiem wielorodzinnym. Na terenach tych dopuszcza się usługi, zarówno wbudowane w budynki mieszkalne jak i wolnostojące, w tym wolnostojące na wydzielonych działkach, chyba że ustalenia rozdziału IV niniejszej uchwały stanowią inaczej.

6. **MJ** - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na terenach dopuszcza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej. Zasady wprowadzania usług, jako funkcji dopuszczalnej, podaje się w rozdziale IV niniejszej uchwały.
7. **MG** – Zabudowa mieszkaniowa gminna. Zabudowa mieszkaniowa służąca realizacji potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
8. **UK** - Usługi komercyjne. Usługi z zakresu handlu, gastronomii, turystyki, administracji, obsługi firm, usług rzemiosła takich jak fryzjer, naprawa sprzętu domowego.
9. **ZP** – Park wiejski.
10. **ZC** - Cmentarz ewangelicki do rekonstrukcji.
11. **W** - Wody płynące.
12. **1KL** – Ulica lokalna w ciągu drogi powiatowej nr 13 430.
13. **2KL** - Ulica lokalna w ciągu drogi gminnej.
14. **KD** – droga dojazdowa.
15. **Kpj** – ciąg pieszo-jezdny.

§10.

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

1. Na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, z poniższymi zastrzeżeniami:
 - 1) Nie dopuszcza się prowadzenia linii energetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia.
 - 2) Stacje przekątnikowe telefonii komórkowej mogą być lokalizowane w odległości co najmniej 50 m od granicy terenów oznaczonych symbolami M, MJ i MG.
2. Korytarze sieci infrastruktury powinny być lokalizowane przede wszystkim na terenach publicznych.
3. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych, na terenach zainwestowania wiejskiego, odbywać się będzie z komunalnej sieci wodociągowej. Planuje się uzupełnianie i rozbudowę istniejącej sieci.
4. Gromadzenie i usuwanie ścieków:
 - 1) docelowo przewiduje się skanalizowanie całej wsi i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni komunalnej,
 - 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków odbywa się obecnie przez lokalne systemy oczyszczania i zbiorniki bezodpływowe. Dopuszcza się ich stosowanie do czasu skanalizowania wsi.
 - 3) odprowadzanie i utylizacja zanieczyszczeń olejowych będzie odbywać się przy zastosowaniu wydzielonych, szczelnych zbiorników, z zastosowaniem separatorów i łapaczy olejów.
 - 4) urządzenia melioracyjne nie mogą być wykorzystywane do usuwania zanieczyszczeń z terenu gospodarstw domowych i zagród wiejskich.
5. Gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych będzie odbywać się zgodnie z odpowiednią Uchwałą Rady Miejskiej w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
6. Powstające inne odpady związane z działalnością produkcyjną i usługową gromadzone muszą być w odpowiedni sposób na posesji właściciela terenu i kierowane do odbioru przez specjalistyczne firmy wg zawartych umów cywilno-prawnych.
Zaopatrzenie w ciepło, gaz i energię elektryczną:

- 1) przesyłanie i dystrybucja paliw gazowych i energii elektrycznej będzie się odbywać w oparciu o plany rozwoju sporządzane przez przedsiębiorstwa energetyczne zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - 2) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w ciepło będzie odbywać się z lokalnych źródeł ciepła przy zastosowaniu systemów przyjaznych dla środowiska, z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz przewodowy do celów bytowych, produkcyjnych i gospodarczych oraz grzewczych,
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) ***przewiduje się zaopatrzenie w energię elektryczną do celów oświetleniowych, produkcyjnych i gospodarczych oraz grzewczych,***
 - b) ***pozostawia się bez zmian usytuowanie istniejących stacji elektroenergetycznych 15/0,4 kV, dopuszcza się ich adaptację, modernizację i rozbudowę,***
 - c) ***w przypadku dużego jednostkowego zapotrzebowania na energię elektryczną przewiduje się lokalizację nowych stacji na terenach własnych inwestorów - lokalizacja stacji winna zapewniać swobodny dostęp dla obsługi i środków transportu,***
 - d) ***w wypadku występowania kolizji z liniami elektroenergetycznymi inwestor powinien wystąpić do Zakładu Energetycznego celem uzyskania warunków likwidacji kolizji. Ewentualne koszty przebudowy obciążają przyszłego inwestora.***
- §11.

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

a. Ustala się gabaryty i charakter zabudowy:

- 1) nowa zabudowa uzupełniająca zabudowę istniejącą, charakterem i gabarytami będzie nawiązywać do otoczenia,
- 2) zezwala się na remont, modernizację i rozbudowę istniejących budynków,
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych na dwie kondygnacje nadziemne, z których jedną stanowić będzie poddasze użytkowe pod dachem spadzistym - wysokość ściany nie może przekraczać 5.0 m,
- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków magazynowych, gospodarczych, warsztatowych na jedną kondygnację nadziemną - wysokość ściany nie może przekraczać 6.0 m,
- 5) ustala się obowiązek stosowania dachu skośnego, o kącie nachylenia połaci dachowych 40-50°,
- 6) zaleca się stosowanie dachów dwuspadowych,
- 7) zaleca się stosowanie klinkieru jako podstawowego materiału elewacyjnego,
- 8) ze względu na wysoki poziom wód gruntowych nie dopuszcza się lokalizacji budynków podpiwniczonych.

2. Ustala się linie zabudowy:

- 1) ustala się następujące nieprzekraczalne minimalne odległości sytuowania zabudowy;
 - a) od granicy wód – 10 m,
 - b) od istniejącej krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem 1KL - 8 m, chyba że ustalenia Rozdziału IV uchwały stanowią inaczej.
 - c) od istniejącej krawędzi jezdni gminnej, oznaczonej symbolem 2KL - 8 m, chyba że ustalenia Rozdziału IV uchwały stanowią inaczej.
 - d) od linii rozgraniczającej dróg gminnych, oznaczonych symbolami KD i Kpj – 5 m, chyba że ustalenia Rozdziału IV uchwały stanowią inaczej.
 - e) od granicy lasów - 10 m, chyba że ustalenia Rozdziału IV uchwały stanowią inaczej.

- 2) linie zabudowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy należy kształtować w nawiązaniu do zabudowy istniejącej,
- 3) dodatkowe linie zabudowy ustala się w Rozdziale IV uchwały.
3. Ustala się, że teren biologicznie czynny, zagospodarowany zielenią, powinien stanowić nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej.
4. **Dodatkowe warunki dotyczące zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu określa się w rozdziale IV uchwały.**

§12.

Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.

Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę granic nieruchomości.

Określa się minimalne powierzchnie powstających w wyniku podziałów i wyznaczania nowych działek budowlanych:

- 1) zabudowa zagrodowa – 0.15 ha,
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 0.10 ha,
- 3) usługi komercyjne – 100 m²,
- 4) dopuszcza się zmniejszenie określonych wyżej powierzchni o 10%, w uzasadnionych przypadkach spowodowanych np. kształtem działki bądź koniecznością zapewnienia dojazdu.

Dodatkowe ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału na działki budowlane przedstawia się w rozdziale IV niniejszej uchwały.

§13.

Obszary przyrodnicze chronione prawnie.

1. *Cała gmina znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” oraz w granicach chronionej zlewni rzeki Baryczy.*
2. Na obszarze chronionego krajobrazu wprowadza się zakazy i nakazy konieczne do zapewnienia ochrony terenów posiadających walory przyrodnicze, krajobrazowe i wypoczynkowe przed ich niszczeniem bądź utratą tych walorów. Zakazy i nakazy są zgodne z Rozporządzeniem Wojewody Kaliskiego opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Kaliskiego nr 15/95, ustanawiającym obszar chronionego krajobrazu.

- 1) Zakazy
 - a) wznoszenia obiektów i instalowania urządzeń powodujących ujemne oddziaływanie na środowisko i krajobraz
 - b) wprowadzania zmian stosunków wodnych niekorzystnych dla środowiska
 - c) dokonywania prac ziemnych naruszających w sposób trwały rzeźbę terenu
 - d) niszczenia obszarów zabagnionych i zatorfionych
 - e) prowadzenia czynności powodujących wzmożenie procesów erozyjnych
 - f) lokalizowanie wysypisk odpadów z wyjątkiem niezbędnych dla potrzeb miejscowej ludności
 - g) likwidowania zadrzewień i zakrzaczeń
- 2) Nakazy:
 - a) ograniczeń eksploatacji na skalę wielkoprzemysłową surowców mineralnych i wód
 - b) stosowania w budownictwie form architektonicznych harmonizujących z walorami krajobrazowymi okolic obszaru chronionego krajobrazu
 - c) prowadzenia niezbędnych linii energetycznych wysokiego napięcia poza obszarami leśnymi

- d) objęcia ścisłą ochroną wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami
- e) rekultywacji i zagospodarowania istniejących gruntów
- f) prowadzenia gospodarki leśnej zapewniającej ciągłość i trwałość lasu oraz zachowanie właściwego dla tego regionu składu gatunkowego według „Ogólnych zasad zagospodarowania lasów” wchodzących w skład obszaru chronionego krajobrazu
- g) prowadzenia gospodarki rolnej nie doprowadzającej do degradacji gleb i innych elementów środowiska, ze szczególnym zwróceniem uwagi na ostrożność w stosowaniu środków chemicznych (pestycydów I i II grupy)
- h) zakładania nowych i uzupełnienia istniejących zadrzewień.

§14.

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

1. Ze względu na ochronę wód wprowadza się następujące ograniczenia:
 - 1) Zaleca się stosowanie zamkniętych obiegów wody w działalności gospodarczej.
 - 2) Zalecane jest zwiększanie retencji w formie zbiorników a także retencji dolinowej.
 - 3) Należy dążyć do ekstensywnej gospodarki łąkarskiej i pastwiskowej.
 - 4) Zakazuje się regulacji potoków.
 - 5) Ze względu na zachowanie biologicznej zabudowy brzegów- powinny one być w dużym stopniu porośnięte drzewami i krzewami.
 - 6) Ogranicza się zabudowę oraz infrastrukturę w pobliżu wód, i zakazuje ich lokalizacji w przybrzeżnej ich części. Dotyczy to również zbiorników na kisionki, składowisk i magazynów ze środkami ochrony roślin itp.
 - 7) Na terenie objętym planem znajduje się rzeka Młyńska Woda oraz urządzenia melioracji szczegółowej – rowy i obszary zdrenowane. Ich funkcja i sprawność działania powinny być podtrzymane po zrealizowaniu planu lub zastąpione uzgodnionymi nowymi urządzeniami.
 - 8) Należy zapewnić dostęp do tych urządzeń w celu przeprowadzenia robót konserwacyjnych.
 2. Działalność zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych lub usługowych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 3. Uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności wynikające z przeznaczenia terenu będą eliminowane lub ograniczane w oparciu o przepisy szczególne.
- Nie dopuszcza się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych..
- Nie dopuszcza się lokalizacji nowych przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, na terenach mieszkaniowych o symbolach M, MJ i MG.
6. Wyklucza się lokalizacje nowych obiektów fermowych hodowli zwierząt.
 7. Wyklucza się stosowanie do ochrony roślin środków zaliczanych do I i II klasy trucizn.
 8. Przy pracach ziemnych wprowadza się obowiązek zdjęcia humusu i wykorzystania na cele produkcji rolnej lub rekultywacji terenów.
 9. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne, wymagające prowadzenia prac ziemnych, na obszarze objętym planem, podlegają następującym ustaleniom:

- 1) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem.
 - 2) w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora, za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
10. Tereny oznaczone symbolami MJ, MG, M należą do przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, ze względu na dopuszczalne poziomy hałas.
11. Ustala się dopuszczalne poziomy hałas dla wyżej wymienionych terenów:

L p	Przeznaczenie terenu	Symbol przeznaczenia	Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony w dB			
			Drogi		pozostałe obiekty i źródła hałasu	
			Pora dnia 16 godzin	pora nocy 8 godzin	pora dnia 16 godzin	pora nocy 8 godzin
1	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy socjalnej	MJ, MG	55	45	45	40
2	Teren zabudowy wiejskiej	M	60	50	50	40

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW KOMUNIKACJI.

§15.

1. Ustala się linie rozgraniczające terenów przeznaczonych na komunikację i przedstawia się je na rysunku planu.
2. Tereny przeznaczone na cele komunikacji to teren drogi powiatowej i tereny dróg publicznych gminnych.
3. W przypadku wystąpienia czynników uciążliwych poza granicami wyznaczonych terenów komunikacji, sposób wykorzystania gruntów i nieruchomości objętych uciążliwościami oraz sposób ochrony interesów osób trzecich winien wynikać z decyzji opartych o obowiązujące przepisy szczególne i odrębne.

§16.

Ustalenia dla terenów dróg publicznych.

1. Droga powiatowa nr 13 430 Międzybórz - Szklarka Myśliniewska, oznaczona symbolem 1KL. Droga obsługuje bezpośrednio tereny przyległe. Ustala się dla niej parametry jak dla drogi lokalnej.
 - 1) poza terenami leśnymi droga uzyskuje szerokość pasa drogowego minimum 15 m,
 - 2) w liniach rozgraniczających drogi przewiduje się ścieżkę rowerową dla prowadzenia międzywojewódzkiego szlaku rowerowego.
2. Drogi gminne

- 1) droga o parametrach drogi lokalnej, oznaczona symbolem 2KL, łącząca drogę 1KL ze wsią Kuźnica Kącka,
 - a) poza terenami leśnymi droga uzyskuje szerokość pasa drogowego 14 m,
 - b) w liniach rozgraniczających drogi przewiduje się ścieżkę pieszo-rowerową.
- 2) drogi gminne publiczne o parametrach dróg dojazdowych, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10 m, oznaczone symbolem 1KD, 2KD
- 3) ciągi pieszo-jezdne dla obsługi domów położonych w oddaleniu od innych dróg, o szerokości minimum 5 m w liniach rozgraniczających. Ciągi pieszo-jezdne zakończone są placami do zawracania o wymiarach 12 x 14 m.

§17.

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

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

ROZDZIAŁ IV DODATKOWE USTALENIA DLA TERENÓW 1-37.

§18.

1. Teren 1M. Część działki nr 9.

- 1) Teren przeznacza się na zabudowę wiejską.
- 2) Wyznacza się jedną działkę budowlaną.
- 3) Dojazd do terenu – od drogi 2KD przez teren zieleni trwałej.
- 4) W zagospodarowaniu działki należy przewidzieć w pobliżu cieków wodnych zieleni trwałą - zadrzewienie, zakrzewienie, trawnik.

2. Tereny 2M. Części działki nr 99.

- 1) Tereny przeznacza się na zabudowę wiejską.
- 2) Na terenie działki nr 99 dopuszcza się wydzielenie łącznie trzech działek budowlanych.
- 3) Proponowane granice działek przedstawia się na rysunku planu.
- 4) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi 2KL.

3. Teren 3MJ. Część działki nr 107/10.

- 1) Teren przeznacza się na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.
- 2) Dopuszcza się wprowadzanie usług komercyjnych.
- 3) Dopuszcza się wyznaczenie dwu działek budowlanych.

- 4) Ustala się obowiązującą linię zabudowy dla budynku mieszkalnego i usługowego wyznaczoną przez budynki mieszkalne na działkach nr 103/2 i 107/8.

4. Teren 4ZP. Działka nr 42/3.

- 1) Teren przeznacza się na park wiejski.
- 2) Planuje się lokalizację placu zabaw dla dzieci oraz boiska do gier różnych.
- 3) Ustala się, że część terenu urządzona zielenią będzie stanowić minimum 40% powierzchni działki.
- 4) Lokalizacja placu zabaw dla dzieci i boiska nie może powodować uciążliwości dla istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.
- 5) Zaleca się utworzenie, przy granicach z terenami zabudowy mieszkaniowej pasów zieleni izolacyjnej.

5. Teren 5M. Działki nr 42/1 i 42/2.

- 1) Teren zabudowany budynkiem byłej szkoły podstawowej przeznacza się na zabudowę wiejską.
- 2) Dopuszcza się wprowadzanie usług komercyjnych, bądź przeznaczenie całego terenu na usługi.

6. Teren 6ZC. Działka 33.

- 1) Teren przeznacza się na rekonstrukcję cmentarza ewangelickiego. Nie dopuszcza się dokonywania nowych pochówków.
- 2) Wszelkie inwestycje powinny być prowadzone z uwzględnieniem zachowanych elementów układu przestrzennego dawnego cmentarza ewangelickiego.
- 3) Z zachowanych pozostałości nagrobków należy utworzyć lapidarium.
- 4) Nakazuje się zachowanie istniejącego starodrzewu.

7. Teren 7M. Działka 40/1.

- 1) Teren przeznacza się na zabudowę wiejską.
- 2) Wyznacza się jedną działkę budowlaną.
- 3) Ustala się obowiązującą linię zabudowy dla budynku mieszkalnego, wyznaczoną przez budynek mieszkalny na działce nr 29.

8. Teren 8M. Działka 26/5.

- 1) Teren przeznacza się na zabudowę wiejską.
- 2) Wyznacza się jedną działkę budowlaną.

9. Teren 9M. Część działki 27.

- 1) Teren przeznacza się na zabudowę wiejską.
- 2) Dopuszcza się wyznaczenie nie więcej niż dwóch działek budowlanych. Proponowaną granicę działek przedstawia się na rysunku planu.
- 3) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi 2KL.
- 4) Na terenie znajduje się stacja transformatorowa nasłupowa, zasilana linią napowietrzną 15 kV. Odległość zabudowy od linii musi spełniać wymogi przepisów szczególnych i odrębnych.
- 5) Zagospodarowanie terenu powinno zapewniać dostęp do stacji.

10. Teren 10MJ. Część działki 105.

- 1) Teren przeznacza się na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.
- 2) Dopuszcza się jedynie usługi w pomieszczeniach użytkowych będących częścią budynków mieszkalnych, w formie gabinetów i pracowni właścicieli.
- 3) Dopuszcza się podział terenu na nie więcej niż 5 działek budowlanych. Propozycje podziału na działki przedstawia się na rysunku planu.
- 4) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi 1KL.

5) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi 2KL.

6) Ustala się minimalną odległość nowej zabudowy na 40 m od istniejącej zabudowy na działce 106/7.

7) W pobliżu północnej granicy terenu przebiega linia energetyczna 15 kV. Odległość zabudowy od linii musi spełniać wymogi przepisów szczególnych i odrębnych.

11. Teren 11M. Część działki 24/1.

1) Teren przeznacza się na zabudowę wiejską.

2) Wyznacza się jedną działkę budowlaną.

12. Teren 12M. Działka nr 54.

1) Teren przeznacza się na zabudowę wiejską.

2) Wyznacza się jedną działkę budowlaną.

13. Teren 13M. Działka nr 133 i część działki 79.

1) Teren przeznacza się na zabudowę wiejską.

2) Dopuszcza się wyznaczenie nie więcej niż trzech działek budowlanych. Proponowane granice działek przedstawia się na rysunku planu.

3) Dla działki położonej przy drodze 1KL ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8m od istniejącej krawędzi jezdni tej drogi.

4) Dla działki zlokalizowanej przy ciągu pieszo-jezdnym (działka nr 210dr) ustala się obowiązującą linię zabudowy, wyznaczoną przez budynek mieszkalny na sąsiedniej działce nr 96/1.

14. Teren 14M. Część działki 53.

1) Teren przeznacza się na zabudowę wiejską.

2) Dopuszcza się wyznaczenie nie więcej niż dwóch działek budowlanych. Proponowane granice działek przedstawia się na rysunku planu.

15. Tereny 15M. Części działki 50.

1) Tereny przeznacza się na zabudowę wiejską.

2) Na terenie działki nr 50 dopuszcza się wyznaczenie nie więcej niż trzech działek budowlanych. Proponowane granice działek przedstawia się na rysunku planu.

16. Teren 16M. Część działki 47/2.

1) Teren przeznacza się na zabudowę wiejską.

2) Wyznacza się jedną działkę budowlaną.

17. Teren 17M. Część działki 71.

1) Teren przeznacza się na zabudowę wiejską..

2) Wyznacza się jedną działkę budowlaną.

18. Teren 18M. Część działki 90.

1) Teren przeznacza się na zabudowę wiejską.

2) Wyznacza się jedną działkę budowlaną.

19. Teren 19UK. Działka 141.

1) Teren przeznacza się na usługi komercyjne.

2) Dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkalnej w budynku usługowym.

3) Wyznacza się jedną działkę budowlaną.

4) Zaleca się wprowadzenie dachu skośnego na istniejącym budynku.

20. Teren 20M. Część działki 143.

1) Teren przeznacza się na zabudowę wiejską.

2) Wyznacza się jedną działkę budowlaną.

21. Teren 21M. Część działki 145.

1) Teren przeznacza się na zabudowę wiejską.

2) Wyznacza się jedną działkę budowlaną.

22. Teren 22MJ. Działka 146 i część działek nr 142/1 i 142/2.

- 1) Teren przeznaczają się na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.
- 2) Dopuszcza się wprowadzanie usług komercyjnych.
- 3) Dopuszcza się wyznaczenie trzech działek budowlanych.
- 4) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi 1KL.

23. Teren 23M. Część działki nr 95.

- 1) Teren przeznaczają się na zabudowę wiejską.
- 2) Wyznacza się jedną działkę budowlaną.
- 3) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi 1KL.

24. Teren 24M. Część działki nr 94.

- 1) Teren przeznaczają się na zabudowę wiejską.
- 2) Dopuszcza się wyznaczenie nie więcej niż dwóch działek budowlanych. Proponowane granice działek przedstawia się na rysunku planu.

25. Tereny 25M. Część działek nr 92 i 93.

- 1) Tereny przeznaczają się na zabudowę wiejską.
- 2) Z działek nr 92 i 93 dopuszcza się wyznaczenie nie więcej niż czterech działek budowlanych. Tereny i proponowane granice działek przedstawia się na rysunku planu.
- 3) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi 1KL.

26. Tereny 26M. Części działki 90.

- 1) Tereny przeznaczają się na zabudowę wiejską.
- 2) Z działki nr 90 dopuszcza się wyznaczenie nie więcej niż czterech działek budowlanych. Tereny i proponowane granice działek przedstawia się na rysunku planu.
- 3) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi 1KL.

27. Teren 27M. Części działek nr 69/3 i 69/4.

- 1) Teren przeznaczają się na zabudowę wiejską.
- 2) Dopuszcza się wyznaczenie trzech działek budowlanych.
- 3) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi 1KL.

28. Teren 28M. Część działki nr 69/1.

- 1) Teren przeznaczają się na zabudowę wiejską.
- 2) Wyznacza się jedną działkę budowlaną.
- 3) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi 1KL.

29. Teren 29M. Części działek nr 67/1 i 67/2.

- 1) Teren przeznaczają się na zabudowę wiejską.
- 2) Dopuszcza się wyznaczenie dwóch działek budowlanych.

30. Teren 30M. Część działki 178/5.

- 1) Teren przeznaczają się na zabudowę wiejską.
- 2) Wyznacza się jedną działkę budowlaną.
- 3) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi 1KL.

31. Teren 31M. Część działki 174/1.

- 1) Teren przeznacza się na zabudowę wiejską.
- 2) Wyznacza się jedną działkę budowlaną.
- 3) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi 1KL.

32. Teren 32M. Część działki 171.

- 1) Teren przeznacza się na zabudowę wiejską.
- 2) Wyznacza się jedną działkę budowlaną.
- 3) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi 1KL.

33. Teren 33MJ. Część działek 181/1 i 181/2.

- 1) Podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Dopuszcza się jedynie usługi wbudowane, w formie gabinetów i pracowni właścicieli.
- 3) Wyznacza się dwie działki budowlane.

34. Teren 34MG. Działki 166/1 i 166/2.

- 1) Podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa gminna służąca realizacji potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
- 2) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 od północnej granicy terenu.

35. Tereny 35MJ. Części działki 162.

- 1) Podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Dopuszcza się jedynie usługi wbudowane, w formie gabinetów i pracowni właścicieli.
- 3) Na każdym terenie wyznacza się jedną działkę budowlaną.

36. Teren 36M. Część działki 188/2.

- 1) Teren przeznacza się na zabudowę wiejską.
- 2) Wyznacza się jedną działkę budowlaną.

37. Teren 37RP-Z. Część działki 121/2 i działka 121/3.

- 1) Istniejący teren (kurniki) przeznacza się na specjalistyczną produkcję rolniczą pod warunkiem spełnienia przez zakład wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.
- 2) Nie dopuszcza się lokalizacji nowych obiektów hodowli fermowej.
- 3) Zaleca się zmianę funkcji terenu – na działalność gospodarczą bądź specjalistyczną produkcję roślinną.

38. Teren 38M. Część działki 138.

- 1) Teren przeznacza się na zabudowę wiejską.
- 2) Dopuszcza się wyznaczenie nie więcej niż trzech działek budowlanych, propozycję podziału na działki przedstawia się na rysunku planu.

ROZDZIAŁ V
USTALENIA KOŃCOWE.

§19.

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

§20.

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

§21.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzybórz.

§22.

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

