

**Uchwała Nr XXVII/197/2005
Rady Miejskiej w Międzyborzu
z dnia 18 marca 2005 r.**

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Niwki Kraszowskie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z 2003 r. poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXXVIII/199/02 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 23 maja 2002 r., po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzybórz.

Rada Miejska w Międzyborzu uchwała:

§ 1

Przedmiot uchwały

- 1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Niwki Kraszowskie w granicach określonych na rysunku planu.
- 2 Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są:
 - 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały,
 - 2) części graficzne sporządzone z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych zawierającą rysunek planu w skali 1: 2000 - załącznik nr 1, nr 2 oraz map katastralnych w skali 1: 5000- załącznik nr 3.
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 4,
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 5.

§ 2

Określenie terminologii

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1 planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
- 2 rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1, 2, 3 do niniejszej uchwały,
- 3 przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe,
- 4 linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linie zabudowy, którą elementy zabudowy nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 0,5 m, balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych - nie więcej niż 2,0 m. Nie dotyczy obiektów i urządzeń zlokalizowanych w całości w gruncie,
- 5 linii zabudowy obowiązującej - należy przez to rozumieć linie posadowienia najdalej wysuniętej elewacji frontowej budynku mieszkalnego, usługowego lub linię styczną do najdalej wysuniętego punktu elewacji frontowej budynku mieszkalnego, którą elementy zabudowy nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 0,5 m, balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych - nie więcej niż 2,0 m. Linia ta jest również linią nieprzekraczalną zabudowy dla innych obiektów budowlanych. Nie dotyczy obiektów i urządzeń zlokalizowanych w całości w gruncie,
- 6 obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem jak sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, energetyczne, telekomunikacyjne, do oczyszczania lub gromadzenia ścieków:

zbiorniki bezodpływowe, śmietniki, place postojowe, ogrodzenia oraz dojścia i dojazdy do obiektów budowlanych,

- 7 wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych,
- 8 powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej,
- 9 powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnie zabudowy w tym utwardzone nawierzchnie w stosunku do powierzchni działki budowlanej albo terenu,
- 10 usługach publicznych - należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane dla celów publicznych w rozumieniu przepisów szczególnych wraz z budynkami gospodarczymi i garażowymi towarzyszącymi,
- 11 usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane dla celów komercyjnych wraz z budynkami gospodarczymi i garażowymi towarzyszącymi,
- 12 elewacji frontowej - należy przez to rozumieć część budynku zlokalizowaną we froncie działki, która przylega do drogi z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 13 geometrii dachu - należy przez to rozumieć geometrię dachów dla budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych, inwentarskich,
- 14 standardach jakości środowiska - należy przez to rozumieć zakres wymagań dotyczących ochrony środowiska w tych ochrony powietrza, wody, gleby lub ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami lub polami elektromagnetycznymi określonych w przepisach szczególnych.

§ 3

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1 RM - teren zabudowy zagrodowej.

1) Przeznaczenie:

- a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - budynki mieszkalne jednorodzinne lub w zabudowie bliźniaczej, budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt, w liczbie nie większej niż 30 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- b) dopuszcza się lokalizacje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - rozumianej jako budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- c) dopuszcza się lokalizacje stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących dla potrzeb gospodarki rybackiej i rolnictwa,
- d) dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń służących bezpośrednio do produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej,
- e) dopuszcza się adaptacje istniejących budynków na usługi oraz realizacje nowych budynków usługowych dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej o charakterze usługi i obsługi, drobnej wytwórczości i rzemiosła,
- f) dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:

- a) linia zabudowy - obowiązująca zgodnie z rysunkiem planu. Jeżeli nie określono wówczas obiekty budowlane przy drogach publicznych powinny być usytuowane zgodnie z przepisami szczególnymi,
- b) wysokość zabudowy - maksymalnie 9,5 m,
- c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni działki,
- d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50% powierzchni działki,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku - maksymalnie 18,0 m,
- f) geometria dachu - obowiązują dachy dwuspadowe kryte dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym o kącie nachylenia połaci dachowych min. 40° max 50°. W przypadku rozbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia i układu połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia odpowiednio do budynku rozbudowywanego, nie dotyczy obiektów o formie

architektonicznej kolidującej z walorami krajobrazowymi. Przy realizacji ganków, zadaszeń wskazane są dachy strome.

2 RM1 - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

1) Przeznaczenie:

- a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - budynki mieszkalne jednorodzinne lub w zabudowie bliźniaczej, budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt, w liczbie nie większej niż 30 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- b) dopuszcza się lokalizacje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - rozumianej jako budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- c) dopuszcza się lokalizacje stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących dla potrzeb gospodarki rybackiej i rolnictwa,
- d) dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń służących bezpośrednio do produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej,
- e) dopuszcza się adaptacje istniejących budynków na usługi oraz realizacje nowych budynków usługowych dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej o charakterze usługi i obsługi, drobnej wytwórczości i rzemiosła,
- f) dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:

- a) linia zabudowy - obiekty budowlane przy drogach publicznych powinny być usytuowane zgodnie z przepisami szczególnymi,
- b) wysokość zabudowy - maksymalnie 11,0 m,
- c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni działki,
- d) powierzchnia biologicznie czynna - min. 50% powierzchni działki,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego - maksymalnie 18,0 m,
- f) geometria dachu budynku mieszkalnego - obowiązują dachy dwuspadowe kryte dachówką w kolorze ceglonym lub brązowym o kącie nachylenia połaci dachowych min. 40° max 50°. W przypadku rozbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia i układu połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia odpowiednio do budynku rozbudowywanego, nie dotyczy obiektów o formie architektonicznej kolidującej z walorami krajobrazowymi. Przy realizacji ganków, zadaszeń wskazane są dachy strome.

3 U1 - teren zabudowy usługowej.

1) Przeznaczenie:

- a) usługi komercyjne w tym: usługi handlu i gastronomii,
- b) dopuszcza się adaptacje budynków na lokale mieszkalne oraz realizacje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynku istniejącego:

- a) linia zabudowy - obiekty budowlane powinny być usytuowane zgodnie z przepisami szczególnymi w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej,
- b) dopuszcza się lokalizacje budynku ścianami bez otworów na granicy działki,
- c) wysokość zabudowy - maksymalnie 9,5 m,
- d) szerokość elewacji frontowej budynku - maksymalnie 14,0 m,
- e) geometria dachu budynku - obowiązują dachy dwuspadowe kryte dachówką lub materiałami o fakturze podobnej w kolorze ceglonym, czerwonym lub brązowym o kącie nachylenia połaci dachowych min. 40° max 50°. W przypadku rozbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia i układu połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia odpowiednio do budynku rozbudowywanego, nie dotyczy obiektów o formie architektonicznej kolidującej z walorami krajobrazowymi. Przy realizacji ganków, zadaszeń wskazane są dachy strome

4 U2 - teren zabudowy usługowej.

- 1) Przeznaczenie:
 - a) usługi publiczne,
 - b) dopuszcza się lokalizacje usług handlu i gastronomii,
 - c) dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usługowej i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynku istniejącego:
 - a) linia zabudowy - obowiązująca zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizacje budynku usługowego ścianami bez otworów na granicy działki sąsiedniej,
 - c) wysokość zabudowy - maksymalnie 9,5 m,
 - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego - maksymalnie 14,0 m,
 - g) geometria dachu budynku mieszkalnego - obowiązują dachy dwuspadowe kryte dachówką lub materiałami o fakturze podobnej w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym o kącie nachylenia połaci dachowych min. 40° max 50°. W przypadku rozbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia i układu połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia odpowiednio do budynku rozbudowywanego, nie dotyczy obiektów o formie architektonicznej kolidującej z walorami krajobrazowymi. Przy realizacji ganków, zadaszeń wskazane są dachy strome.

5 U3 - tereny zabudowy usługowej

- 1) Przeznaczenie:
 - a) usługi komercyjne, składy, magazyny
 - b) dopuszcza się adaptacje istniejących budynków na usługi oraz realizacje nowych budynków usługowych dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej o charakterze usługi i obsługi, drobnej wytwórczości i rzemiosła,
 - c) dopuszcza się lokalizacje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynku istniejącego:
 - a) linia zabudowy - obiekty budowlane powinny być usytuowane zgodnie z przepisami szczególnymi w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej,
 - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 9,5 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego - maksymalnie 14,0 m,
 - f) geometria dachu - obowiązują dachy dwuspadowe kryte dachówką lub materiałami o fakturze podobnej w kolorze ceglastym lub brązowym o kącie nachylenia połaci dachowych min. 40° maksymalnie 50°. W przypadku rozbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia i układu połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia odpowiednio do budynku rozbudowywanego, nie dotyczy obiektów o formie architektonicznej kolidującej z walorami krajobrazowymi.

6 RU - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych

- 1) Przeznaczenie
 - a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny oraz urządzenia związane z działalnością rolniczą, hodowlaną,
 - b) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - budynki mieszkalne jednorodzinne lub w zabudowie bliźniaczej, budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
 - a) linia zabudowy - obiekty budowlane przy drogach publicznych powinny być usytuowane zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) wysokość zabudowy mieszkaniowej - maksymalnie 9,5 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,

- d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50 % powierzchni działki,
- e) geometria dachu - obowiązują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej min. 40° maks. 50° kryte dachówką w kolorze ceglastym, brązowym. W przypadku rozbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia i układu połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia odpowiednio do budynku rozbudowywanego, nie dotyczy obiektów o formie architektonicznej kolidującej z walorami krajobrazowymi. Dla zabudowy produkcyjnej dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowej min. 25° maks. 50°.

7 ZP - tereny zieleni urządzonej

- 1) Przeznaczenie:
 - a) teren zieleni urządzonej przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.
 - c) usunięcie drzew lub krzewów może nastąpić za zezwoleniem właściwego organu, wydanym na wniosek władającego.

8 R - tereny rolnicze

- 1) Przeznaczenie :
 - a) grunty rolne w rozumieniu przepisów szczególnych, w tym: oczka wodne, stawy rybne i inne zbiorniki wodne, służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa, urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowe i przeciwpożarowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, kanalizację telefoniczną, sanitarną i deszczową, dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu wchodzące w skład gospodarstw rolnych o liczbie jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) nie większej niż 30 dużych,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących :
 - a) linia zabudowy – obiekty budowlane przy drogach publicznych powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 9,5 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 60 % powierzchni działki
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku - maksymalnie 18,0 m,
 - f) geometria dachu - obowiązują dachy dwuspadowe kryte dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym o kącie nachylenia połaci dachowych min. 35° max 45°, W przypadku rozbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia i układu połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia odpowiednio do budynku rozbudowywanego, nie dotyczy obiektów o formie architektonicznej kolidującej z walorami krajobrazowymi. Przy realizacji ganków, zadaszeń wskazane są dachy strome.

9 R1 - tereny rolnicze

- 1) Przeznaczenie:
 - a) grunty rolne w rozumieniu przepisów szczególnych, w tym: stawy rybne i inne zbiorniki wodne, służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa, oczka wodne, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, w tym również pasy przeciwwietrzne i urządzenia przeciwerozyjne, urządzenia i obiekty melioracji wodnych, przeciwpowodziowe i przeciwpożarowe, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, gaz, energię elektryczną, kanalizację telefoniczną, sanitarną i deszczową, dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, drogi dojazdowe do gruntów rolnych.
 - b) ustala się ochronę gruntów rolnych o najwyższej przydatności produkcyjnej przed ich przeznaczeniem na cele nierolnicze lub nieleśne, do zalesienia mogą być przeznaczone nieużytki, grunty rolne nieprzydatne do produkcji rolnej i grunty rolne nieużytkowane rolniczo oraz inne grunty nadające się do zalesienia zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) ustala się zakaz zabudowy terenów rolniczych budynkami mieszkalnymi, gospodarczymi i garażowymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.

10 R2 - tereny rolnicze

- 1) Przeznaczenie:
 - a) grunty rolne określone w przepisach szczególnych z zakazem realizacji zabudowy stanowiące rezerwę pod planowaną obwodnicę w ciągu drogi krajowej klasy "GP"- główna ruchu przyspieszonego.
 - b) do czasu realizacji inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenu.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy terenu w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej teren rolniczy,

11 ZL - tereny lasów.

- 1) Przeznaczenie – roślinność leśna (uprawy leśne) - drzewa i krzewy oraz runo leśne – działalności związane z gospodarką leśną, wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

12 WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Przeznaczenie podstawowe – ciek, zbiorniki wodne, stawy rybne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi służącymi prawidłowemu gospodarowaniu wodami.

13 KD2 Z1/2 - droga powiatowa klasy "Z"- zbiorcza:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających w terenie zabudowanym min. 12 m, poza terenem
- 2) zabudowanym 15m,
- 3) w przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic.

14 KD3 D1/2 - droga gminna klasy "D" dojazdowa:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m,
- 2) dopuszcza się stosowanie ciągu pieszo jezdni - szerokość w liniach rozgraniczających min. 5m, szerokość jezdni min. 3m,

§ 4

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.
1. Wskazane jest stosowanie form architektonicznych charakterystycznych dla tradycyjnego, lokalnego stylu budownictwa.
2. Wykonanie przebudowy, rozbudowy lub kapitalnego remontu obiektów i urządzeń przekraczających dopuszczalne linie zabudowy od dróg publicznych wynikające z przepisów szczególnych wymaga zgody zarządcy drogi.
3. Dojścia i dojazdy należy zrealizować przed oddaniem budynków do użytkowania oraz zapewnić ich utrzymanie we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów,
4. Ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt. Obowiązują ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,60 m Umieszczanie na ogrodzeniach ostro zakończonych elementów, drutu kolczastego, tłuczonego szkła oraz innych podobnych wyrobów i materiałów jest zabronione. Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki i mieć progów utrudniających wjazd osób niepełnosprawnych na wózkach inwalidzkich.

§ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1 Eksploatacja obiektów i urządzeń nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren działki do której inwestor lub prowadzący instalację ma tytuł prawny.

- 2 Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.
- 3 Ochrona powietrza - ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza określonych w przepisach szczególnych.
- 4 Ochrona przed hałasem - ustala się ochronę terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oznaczonych symbolem RM dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 5 Ochrona wód - polega na unikaniu, eliminacji i ograniczaniu zanieczyszczenia wód, w szczególności zanieczyszczenia substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego. Produkcję rolną należy prowadzić w sposób ograniczający i zapobiegający zanieczyszczaniu wód związkami azotu pochodzącymi ze źródeł rolniczych.
- 6 Gospodarka ściekami - zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do poziomów wodonośnych wód podziemnych, do wód powierzchniowych oraz do ziemi. Wprowadzanie do wód lub do ziemi oczyszczonych ścieków może nastąpić na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 7 Odpady – odpady należy zagospodarowywać na warunkach określonych w przepisach szczególnych. Wytwórca odpadów jest obowiązany do stosowania takich sposobów produkcji lub form usług oraz surowców i materiałów, które zapobiegają powstawaniu odpadów lub pozwalają utrzymać na możliwie najniższym poziomie ich ilość, a także ograniczają negatywne oddziaływanie na środowisko lub zagrożenie życia lub zdrowia ludzi,
- 8 Ochrona powierzchni ziemi – polega na zapewnieniu jak najlepszej jej jakości poprzez racjonalne gospodarowanie, zachowanie wartości przyrodniczych, zachowanie możliwości produkcyjnego wykorzystania, ograniczanie zmian naturalnego ukształtowania, utrzymanie lub doprowadzenie jakości gleby i ziemi powyżej lub co najmniej na poziomie wymaganych standardów, zachowanie wartości kulturowych, z uwzględnieniem archeologicznych dóbr kultury. Władający powierzchnią ziemi, na której występuje zanieczyszczenie gleby lub ziemi albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu, jest obowiązany do przeprowadzenia jej rekultywacji. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej związanej z prowadzeniem prac ziemnych ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie jej odpowiednie zagospodarowanie,
- 9 Pomniki przyrody. Ustala się ochronę drzew uznanych za pomniki przyrody zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Międzyborzu. Obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z uchwałą oraz przepisami szczególnymi.
- 10 Obszar chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”. Na terenie obszaru chronionego krajobrazu obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych.
 - 1) Obowiązują następujące zakazy:
 - a) wznoszenia obiektów i instalowania urządzeń powodujących ujemne oddziaływanie na środowisko i krajobraz,
 - b) prowadzenia zmian stosunków wodnych niekorzystnych dla środowiska,
 - c) dokonywania prac ziemnych naruszających w sposób trwały rzeźbę terenu,
 - d) niszczenia obszarów zabagnionych i zatopionych,
 - e) prowadzenia czynności powodujących wzmożenie procesów erozyjnych,
 - f) lokalizowania wysypisk odpadów z wyjątkiem niezbędnych dla potrzeb miejscowej ludności,
 - g) likwidowania zadrzewień i zakrzaceń,
 - 2) Obowiązują następujące 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) zakładania nowych i uzupełnienia istniejących zadrzewień.

§ 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1 Ustala się ochronę obiektów wpisanych w ewidencji zabytków architektury i budownictwa dla których ustala się wymóg konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu wszelkich działań w zakresie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz remontów i zmiany funkcji tych obiektów. Rozbiórki obiektów zabytkowych możliwe są jedynie w przypadku stwierdzenia ich złego stanu technicznego i wykonania odpowiedniej dokumentacji historyczno – architektonicznej; całość należy przedstawić i uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu. Spis zabytków architektury i budownictwa podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji:
 - 1) budynek nr 23a I ćw. XX w.
- 2 Strefa OW obserwacji archeologicznej – obręb wsi z zachowanymi relikami historycznego osadnictwa. Przed uzyskaniem pozwolenia na prowadzenie prac ziemnych na tym obszarze należy uzyskać wytyczne Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za pozwoleniem konserwatorskim. W zakresie określonym w tym stanowisku należy uzyskać pozwolenie na prowadzenie prac ziemnych i wykopaliskowych. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone przez uprawnionego archeologa odbywają się na koszt inwestora. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.
- 3 Na całym obszarze objętym planem ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac ziemnych relików archeologicznych inwestor winien powiadomić pisemnie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem celem zorganizowania inspekcji archeologiczno-konserwatorskiej z Urzędu. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora. W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta i Gminy Międzybórz

§ 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

Na terenach użyteczności publicznej: dróg publicznych, zieleni publicznej dopuszcza się lokalizacje zgodnie z przepisami szczególnymi:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) nośników reklamowych,
- 3) obiektów usługowo-handlowych o powierzchni zabudowy do 35 m²,
- 4) urządzeń technicznych i zieleni.

§ 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie z uwagi na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

§ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1 Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m. Dopuszcza się stosowanie ciągu pieszo jezdni - szerokość w liniach rozgraniczających min. 5m, szerokość jezdni min. 3,0m w przypadku dojazdu

do maksymalnie trzech działek budowlanych. Na drogach zamkniętych dojazdowych do więcej niż 3 działek budowlanych należy stosować place manewrowe o wymiarach min. 20,0 x 20,0 m. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości przeznaczonych w planie na cele budowlane, obowiązują następujące zasady podziału:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na cele mieszkaniowe nie może być mniejsza niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie bliźniaczej – 450 m²
 - c) minimalna i maksymalna szerokość frontów działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min. 18 m, maks. 35 m,
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien kształtować się w granicach od 60⁰ do 90⁰.

§ 10

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu i zakaz zabudowy

Ochrona linii energetycznej - należy zachować odległości zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami szczególnymi. W sąsiedztwie linii obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów, których wysokość może spowodować uszkodzenie linii

§ 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W przypadku rozbudowy sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się jej prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami szczególnymi oraz na warunkach określonych przez zarządcę drogi lub na terenach nieruchomości w uzgodnieniu z właścicielami gruntów, przez które przebiega trasa projektowanej inwestycji. Inwestor winien uzyskać zgodę na wejście na grunt, przed rozpoczęciem robót. Obowiązuje zapewnienie dostępu do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej stanowiącej część wodociągu grupowego gminy Międzybórz uwidocznionej na mapie zasadniczej na warunkach określonych przez zarządcę sieci. W przypadku istotnego wzrostu zapotrzebowania na wodę dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sieci wodociągowej stosownie do zapotrzebowania,
 - 2) w przypadku rozbudowy gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się jej prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi lub na terenach nieruchomości w uzgodnieniu z właścicielami gruntów, przez które przebiega trasa projektowanej inwestycji - inwestor winien uzyskać zgodę na wejście na grunt, przed rozpoczęciem robót. Obowiązuje zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń.
 - 3) właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie; nie stanowi to prawa do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganego pozwolenia wodnoprawnego.
3. Kanalizacja sanitarna:
 - 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych nastąpi do szczelnych, bezodpływowych zbiorników przeznaczonych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków na warunkach określonych w przepisach szczególnych. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek likwidacji bezodpływowych zbiorników przeznaczonych na nieczystości ciekłe i przyłączenie odbiorców do systemu kanalizacji sanitarnej,
 - 2) planuje się rozdzielny system kanalizacji grawitacyjnej i ciśnieniowej z zastosowaniem przepompowni lokalnych z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu,
4. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nastąpi poprzez rowy odwadniające do istniejących cieków na warunkach określonych przez zarządcę cieków. Dopuszcza się odprowadzenie wód z dachów budynków i powierzchni utwardzonych do gruntu. Jakość wód powinna odpowiadać warunkom określonym w przepisach szczególnych. Każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i

skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem,

5. Zaopatrzenie w gaz - nastąpi poprzez dystrybucję gazu z butli i lokalizację zbiorników gazowych. Gazyfikacja terenów objętych planem winna wynikać z zasadności realizacji inwestycji – uzyskania opłacalnych wskaźników ekonomicznych. W przypadku potwierdzenia opłacalności inwestycji, realizacja sieci gazowej wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia do sieci gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa energetycznego.
6. Elektroenergetyka - modernizacja i rozwój sieci energetycznych nastąpi w oparciu o istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne i stacje transformatorowe zgodnie z warunkami uzyskanymi od zarządcy sieci. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się rozbudowę i budowę linii elektroenergetycznych kablowych, napowietrznych lub napowietrzno-kablowych. Do stacji transformatorowych i sieci należy zapewnić dostęp w celach eksploatacyjnych i serwisowych. Rozwój sieci energetycznej w związku z obecnym i planowanym zainwestowaniem nastąpi w oparciu o projekt założeń do planu zaopatrzenia energią elektryczną opracowany na podstawie przepisów szczególnych.
7. Telekomunikacja - podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci kablowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci. Od istniejącej sieci telekomunikacyjnej zewidencjonowanej na mapach zasadniczych należy zachować odległości zabudowy wynikające z przepisów szczególnych. Ewentualna zmiana przebiegu sieci nastąpi za zgodą i na warunkach zarządcy sieci. Koszty przebudowy ponosi wnioskujący o zmianę. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne i remontowe w obrębie sieci powinny być każdorazowo uzgadniane z zarządcą sieci.
8. Gospodarka odpadami - stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić do szczelnych pojemników-kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.
9. Zaopatrzenie w ciepło - nastąpi z indywidualnych źródeł ciepła. Zaleca się stosowanie niskoemisyjnych indywidualnych źródeł ciepła opalanych gazem, olejem opałowym lub zasilanych energią elektryczną. Dopuszcza się stosowanie wysokosprawnych źródeł ciepła opalanych paliwem stałym zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych zanieczyszczeniem powietrza określonych w przepisach szczególnych.
10. Melioracje - dla zapewnienia dostępu do cieków w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych należy pozostawić wzdłuż rowów melioracyjnych pas wolny od wszelkiej zabudowy oraz nasadzeń o szerokości min. 3 m od górnych krawędzi cieków.
11. Komunikacja - zakłada się modernizację dróg publicznych do uzyskania parametrów wynikających z przepisów szczególnych:
 - 1) na skrzyżowaniu dróg powinny być stosowane narożne ścięcia zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) lokalizacje zjazdów z dróg publicznych należy uzgodnić z zarządcą drogi,
 - 3) na umieszczenia urządzeń lub prowadzenia prac w obrębie pasa drogowego inwestor winien przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę i rozpoczęciem robót uzyskać zgodę na wejście na grunt oraz decyzję na zajęcie pasa drogowego od właściwego zarządcy drogi,
 - 4) obowiązuje wyznaczenie miejsc parkingowych i postojowych w granicy działki inwestora według wskaźnika 1 miejsce postojowe lub parkingowe na 1 lokal mieszkalny oraz 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.

§ 12

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów

Tereny, dla których plan ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

§ 13

Przepisy końcowe

1. Określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości - 30%.
2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzybórz.

3. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskie

Załącznik nr 4 do uchwały Nr XXVII/197/2005
Rady Miejskiej w Międzyborzu
z dnia 18 marca 2005 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyborzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do
wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Niwki Kraszowskie**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Międzyborzu rozstrzyga co następuje:

rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niwki Kraszowskie zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza Miasta i Gminy Międzybórz w sprawie rozpatrzenia przedmiotowych uwag.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyborzu o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Niwki Kraszowskie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 z 2001r. poz. 1591 ze zmianami) i art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 15 z 2003 r. poz. 148 ze zmianami) Rada Miejska w Międzyborzu rozstrzyga co następuje:

- 1 Lista zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy obejmuje realizację:
 - 1) infrastruktury technicznej:
 - a) sieć kanalizacji sanitarnej – o przewidywanej długości około 5060,0 mb,
- 2 Wyszczególnienie prognozowanych wydatków na poszczególne zadania:
 - 1) sieć kanalizacji sanitarnej - koszt **2 934 800,0 zł**
- 3 Sposób realizacji:
 - 1) sieć kanalizacji sanitarnej – przewidywany termin realizacji: etapami lata **2006-2018**
- 4 Zasady finansowania:

Źródłami finansowania zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej będą : środki własne, dotacje kredyty preferencyjne i komercyjne, środki pomocowe.