

UCHWAŁA NR XLIV/270/2006
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYBORZU
z dnia 17 sierpnia 2006 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr 233/1 AM1 położonej w obrębie wsi Ose, gmina Międzybórz**

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 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVII/240/2005 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 28 grudnia 2005 roku, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzybórz

Rada Miejska w Międzyborzu uchwala, co następuje:

§ 1

Przedmiot uchwały

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 233/1 AM1 położonej w obrębie wsi Ose, gmina Międzybórz.
2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest:
 - 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały;
 - 2) część graficzna sporządzona z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych zawierającą rysunek planu w skali 1: 1000 - załącznik nr 1;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 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 3 .

§ 2

Określenie terminologii

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa § 1 pkt.2 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, prawomocnych decyzji;
- 3) 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, płyty gnojowe, zbiorniki na płynne odchody zwierzęce w tym otwarte zbiorniki na płynne odchody zwierzęce o pojemności do 200 m³, śmietniki, place postojowe, ogrodzenia oraz dojścia i dojazdy do obiektów budowlanych;
- 4) produkcji rolniczej - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnie zabudowy wraz z nawierzchnią utwardzoną w stosunku do powierzchni działki budowlanej albo terenu;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej albo terenie;
- 7) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linie zabudowy, którą elementy zabudowy nie mogą przekraczać, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;

- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;
- 10) 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

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

R - teren rolniczy

1. Przeznaczenie:
 - 1) grunty rolne w rozumieniu przepisów szczególnych, w tym pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej, hodowlanej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70%;
 - 4) wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych maksymalnie 9,0 m, dla budynków gospodarczych, inwentarskich, produkcyjnych maksymalnie 6,5 m;
 - 5) geometria dachu – dla budynków mieszkalnych, gospodarczych obowiązują dachy dwuspadowe, symetryczne kryte dachówką matową w kolorze ceglastym o kącie nachylenia połaci dachowych min. 38° maks. 50°, dopuszczalne operowanie drobną formą architektoniczną typu naczółki, niewielkie lukarny, budynki należy projektować na rzucie prostokąta (o stosunku boków zbliżonym do 1:2) lub na rzucie w kształcie litery „L”, dla budynków produkcji rolniczej, hodowlanej dopuszcza się dach płaski lub spadzisty.

§ 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Eksploatacja obiektów i urządzeń nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska oraz stanowić uciążliwość dla sąsiadującej zabudowy.
2. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie 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 wód - obowiązuje zakaz prowadzenia działań powodujących zanieczyszczenia wód podziemnych, w szczególności zanieczyszczenia substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego. Zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do poziomów wodonośnych wód podziemnych, wód powierzchniowych oraz do ziemi. Wprowadzanie do wód lub do ziemi oczyszczonych ścieków może nastąpić na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
5. Odpady – odpady należy zagospodarowywać na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
6. Ścieki - powstające w wyniku prowadzonej hodowli należy prawidłowo gromadzić i zagospodarowywać zgodnie z przepisami, a odchody zwierząt tj. obornik i gnojówka dopuszcza się wykorzystywać rolniczo przy uwzględnieniu przepisów prawa obowiązujących w tym zakresie.
7. Ochrona powierzchni ziemi – 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.

- 8.** Na terenie drenowanym oznaczonym na rysunku planu w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej przy wykonywaniu prac ziemnych, wykonawca robót zobowiązany jest do natychmiastowego powiadomienia Dolnośląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu – Inspektoratu w Oleśnicy, a następnie do naprawy powstałych uszkodzeń. Dla zapewnienia dostępu do rowu melioracyjnego R-F w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych należy pozostawić wzdłuż rowu pas wolny od wszelkiej zabudowy oraz nasadzeń o szerokości min. 3,0 m od górnej krawędzi rowu.
- 9.** Ochrona przed hałasem - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
- 10.** Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody - obszar chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”. Obowiązują nakazy, zakazy i graniczenia wynikające z przepisów szczególnych, w tym
- 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 zatorfionych;
 - e) prowadzenia czynności powodujących wzmożenie procesów erozyjnych;
 - f) lokalizowania wysypisk odpadów z wyjątkiem niezbędnych dla potrzeb miejscowej ludności;
 - g) likwidowania zadrzewień i zakrzaczeń.
 - 2) 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.

§ 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1.** Strefa K ochrony konserwatorskiej – nowa zabudowa oraz planowane urządzenie terenu (w tym forma i wysokość ogrodzenia) powinny być dostosowane do zabudowy historycznej oraz historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania, skali, bryły, w tym formy i ukształtowania dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, wysokości, zastosowanych materiałów, podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej przy założeniu ich harmonijnego współistnienia. Zainwestowanie należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich odpowiednie wpisanie w otaczających krajobraz kulturowy:
- 1) obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki, prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, lokalizowania dominant przestrzennych;
 - 2) ogrodzenie terenu nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt. Obowiązują ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,60 m. Wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
 - 3) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione. Dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych we właściwej nie agresywnej formie;

- 4) obowiązuje wymóg uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, zmian zagospodarowania terenu, funkcji z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Strefa ochrony zabytków archeologicznych. Obowiązuje wymóg uzgadniania z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. 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 wykonania robót budowlanych. Istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych – ich wykaz podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

§ 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

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

§ 7

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.

§ 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Nie określa się terenów do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości.

§ 9

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

Wzdłuż linii elektroenergetycznej 20 kV oznaczonej na rysunku planu należy przestrzegać ograniczeń w użytkowaniu terenu o szerokości 10,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii. Dla terenu znajdującego się w obszarze objętym ograniczeniami obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 2) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów, których wysokość może spowodować uszkodzenie linii;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów szczególnych.

§ 10

Modernizacja, rozbudowa i budowa systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne i remontowe w obrębie sieci powinny być każdorazowo uzgadniane z zarządcą sieci
2. Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej winna być uzgodniona z właścicielami gruntów, przez które przebiega trasa projektowanej inwestycji.
3. Zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
4. Ścieki - odprowadzanie ścieków bytowych nastąpi do szczelnych zbiorników poróżnianych okresowo lub do indywidualnej oczyszczalni ścieków na warunkach określonych w przepisach

szczególnych. Ścieki powstające w wyniku prowadzonej hodowli należy gromadzić i zagospodarowywać zgodnie z przepisami.

5. Kanalizacja deszczowa – odprowadzenie wód opadowych nastąpi do gruntu lub istniejących cieków. 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.
6. Zaopatrzenie w gaz – brak jest sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia. W przypadku realizacji sieci przyłączanie nowych odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w przepisach szczególnych po każdorazowym uzgodnieniu z dostawcą gazu i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej.
7. Elektroenergetyka - z istniejącej sieci elektroenergetycznej podłączenie do sieci nastąpi na warunkach określonych przez zarządcę sieci. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających odpowiednio do potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne. Określenie ostatecznej rozbudowy sieci i ilość stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zapotrzebowaniu na moc. W przypadku konieczności budowy urządzeń i obiektów elektroenergetycznych w tym stacji transformatorowych dopuszcza się ich realizację na terenie objętym niniejszym planem. Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu. Sposób i warunki przebudowy sieci określi zarządca sieci. Koszty związane z przebudową poniesie wnioskujący o zmianę. W przypadku realizacji urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,. Obiekty należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. Telekomunikacja - z istniejącej sieci teletechnicznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
9. Gospodarka odpadami - stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić do szczelnych pojemników-kontenerów, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.
10. 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.
11. Komunikacja:
 - 1) dostęp do drogi publicznej poprzez drogę transportu rolniczego dz. nr 299. W przypadku konieczności realizacji nowego zjazdu jego lokalizację należy uzgodnić z zarządcą drogi;
 - 2) 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;
 - 3) miejsca postojowe i parkingowe - obowiązuje wyznaczenie miejsc parkingowych i postojowych na terenie objętym planem.

§ 11

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.

§ 12

Przepisy końcowe

1. Określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości - 30%.

2. W odniesieniu do terenu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały tracą moc obowiązujące dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ose zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/194/2005 r. z dnia 18 marca 2005 r.
3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzybórz.
4. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XLIV/270/2006
Rady Miejskiej w Międzyborzu
z dnia 17 sierpnia 2006 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyborzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 233/1 AM1 położonej w obrębie wsi Ose, gmina Międzybórz

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 postanawia:

biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza Miasta i Gminy Międzybórz o nie zgłoszeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 233/1 AM1 położonej w obrębie wsi Ose, gmina Międzybórz wyłożonego do publicznego wglądu nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XLIV/270/2006
Rady Miejskiej w Międzyborzu
z dnia 17 sierpnia 2006 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyborzu o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 233/1 AM1 położonej w obrębie wsi Ose, gmina Międzybórz 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. z 2001r., Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) Rada Miejska w Międzyborzu rozstrzyga, co następuje:

z uwagi na brak zapisów dotyczących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy nie określa się sposobu ich realizacji oraz zasad finansowania.

UZASADNIENIE

Rada Miejska w Międzyborzu podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu przestrzennego dla działki nr 233/1 AM 1 położonej w obrębie wsi Ose, gmina Międzybórz realizuje zadania w zakresie kształtowania polityki przestrzennej w gminie Międzybórz. Rozwiązania przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego kształtują przestrzeń, tworząc harmonijną całość oraz uwzględniają w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze i estetyczne. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi realizację inwestycji wnioskowanej przez mieszkańca gminy. Jako akt prawa miejscowego służyć będzie dalszemu rozwojowi wsi Ose, poprzez umożliwienie realizacji zabudowy na terenach w otoczeniu istniejącej zabudowy.