

**UCHWAŁA NR XXXIV/156/2010
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYBORZU**

z dnia 9 czerwca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego obszar strefy A22MW, A20ZP i EE w mieście Międzybórz**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLV/276/2006 Rady Miejskiej w Międzybórz z dnia 20 września 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzybórz, obejmującego obszar strefy A22MW, A20ZP i EE, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Międzybórz uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta w Międzybórz, zwany dalej planem, obejmuje obszar starego miasta.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią niniejszej uchwały.

3. Załącznikami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynkach – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.);

2) budynkach gospodarczych - należy przez to rozumieć budynki na terenach, na których dopuszczono mieszkalnictwo, budynki zlokalizowane w jego sąsiedztwie i służące do przechowywania opału, wyposażenia mieszkań, rowerów, wózków dziecięcych i podobnych przedmiotów, a także obsługujące grupy użytkowników i zapewniające ochronę pojemników na odpady bytowe czy wiaty-altany służące rekreacji;

3) formach jak w budynku historycznym – należy przez to rozumieć historyczne formy części zabytkowego budynku, w tym przykładowo otwory okienne i drzwiowe oraz ich układ;

4) istniejących budynkach lub obiektach - należy rozumieć takie, które istniały w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz te, które zostały zrealizowane zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym przed tym terminem

5) nieuciążliwej usłudze lub nieuciążliwej działalności - należy rozumieć takie, które w miejscu lokalizacji - a nie tylko poza granicami nieruchomości - nie spowodują naruszenia wymagań, wynikających z określonych w obowiązujących przepisach

standardów jakości środowiska, dla danych typów przeznaczenia obszarów i ich zagospodarowania;

6) terenie, zwanym zamiennie jednostką terenową – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego, o danym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, oznaczony odpowiednim symbolem literowym, z zastrzeżeniem, że termin „teren” został zastosowany także w innym znaczeniu:

a) w nawiązaniu do przepisów o ochronie środowiska, dotyczących dopuszczalnych pomiarów hałasu

b) w wyrażeniu „sąsiadujące tereny”,

c) w wyrażeniach „zagospodarowania terenu” lub „użytkowania terenu”, zaczerpniętych z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

d) w wyrażeniu „powierzchnie terenu zabudowane”,

e) w wyrażeniu „powierzchnia terenu biologicznie czynna”, który należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego;

7) usługach centrotwórczych – należy przez to rozumieć usługi administracji, w tym biura, banki, agencje nieruchomości, kancelarie prawne, obsługa firm, pośrednictwo finansowe; usługi bezpieczeństwa publicznego, w tym siedziby policji, sądów i areszty; usługi kultury i rozrywki, w tym muzea, biblioteki, kina, kluby, galerie, sale wystawiennicze i pracownie artystyczne; usługi turystyczne, w tym hotele, pokoje gościnne, gastronomia, biura podróży, agencje i biura informacji turystycznej; usługi zdrowia, odnowy biologicznej i rehabilitacji, w tym przychodnie i gabinety lekarskie, salony kosmetyczne i fryzjerskie oraz usługi handlu detalicznego i usługi rzemiosła;

8) usługach turystycznych – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 223, poz. 2268 z późn. zm.);

9) wysokości – należy przez to rozumieć pionową odległość od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu; w przypadku obiektów usytuowanych na innych obiektach jest to pionowa odległość od najwyższego punktu stycznego 2 obiektów do najwyższego punktu górnego obiektu; w przypadku budynków wysokość liczona jest zgodnie z przepisami prawa budowlanego;

10) zabudowie – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały zdefiniowane w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje;

11) zabytkowym budynku – należy przez to rozumieć znajdujący się w odległości do 200 m od granic obszaru planu: budynek wpisany do rejestru zabytków lub budynek umieszczony w gminnej ewidencji zabytków.

§ 2

1. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia, służące identyfikacji w obszarze planu obowiązujących jego ustaleń planu:

1) granica obszaru objętego planem; szczegółowy przebieg tej granicy określają linie rozgraniczające, o których dalej mowa w pkt 2, przebiegające wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu; granica ta określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

3) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;

4) granica strefy „OW” ścisłej ochrony zabytków archeologicznych;

5) obowiązująca linia zabudowy;

- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 7) obowiązująca strefa zabudowy;
 - 8) obrys i symbol istniejącego budynku, dla którego określono szczegółowe ustalenia;
 - 9) numery terenów służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu.
2. Za szczegółowy przebieg granic oznaczonych linią należy przyjmować:
- 1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których pokrywają się z liniami oznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) osie linii oznaczone na rysunku planu w innych przypadkach, niż wymienione w pkt 1.
3. W przypadku granic oznaczonych na rysunku planu linią i dodatkowymi graficznymi oznaczeniami, takimi jak koła lub inne znaki i figury geometryczne, przebieg granicy określa wymieniona linia; zasadę określoną w ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. W przypadku, gdy linii, o której mowa w ust. 3, towarzyszą dwa lub większa liczba różnych oznaczeń graficznych oznacza to, że ta linia stanowi granice odpowiednio 2 lub większej liczby wydzieleni.
5. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu miejscowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 2

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MUC przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług centrotwórczych
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się - z zastrzeżeniem ust. 3:
 - 1) nie wymienione w ust. 1 nieuciążliwe usługi, jeżeli nie kolidują z charakterem śródmiejskiej zabudowy;
 - 2) prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej innej niż usługowa w lokalach o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 50 m²;
 - 3) lokalizowanie mieszkań w budynkach o przeznaczeniu usługowym;
 - 4) zieleni urządzonej i obiekty małej architektury;
 - 5) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym dla dzieci;
 - 6) poszerzanie ulic publicznych oraz przeprowadzanie dróg wewnętrznych według zasad określonych w § 7 ust. 4 pkt 3, oraz ciągów pieszych i rowerowych;
 - 7) lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów oraz budowę garaży na warunkach określonych w § 6 ust. 17;
 - 8) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 9.
3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, 6-8, nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni nieruchomości i powierzchni użytkowej w jej zabudowie.

§ 4

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody wymienione w następujących ustępach.
2. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska, obszar planu zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.
3. Uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami odrębnymi, dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkaniowych.

4. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 3, nie dotyczy obiektów, dla których – na mocy przepisów o ochronie środowiska – można wyznaczyć „obszary ograniczonego użytkowania”.

5. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości; dotyczy to w szczególności uciążliwości wywoływanych ruchem na ulicach.

6. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko sporządzany jest obowiązkowo z innych względów niż możliwość oddziaływania na obszar NATURA 2000.

7. Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach – Prawo ochrony środowiska.

8. Na obszarze objętym planem obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w zasięgu obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”.

§ 5

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego wymienione w następujących ustępach.

2. Cały obszar planu, na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) podlega ochronie z uwagi na wpis do rejestru zabytków decyzją numer 665 z dnia 06.04.1993 r.

3. Na mocy ustaleń planu cały obszar nim objęty podlega ochronie konserwatorskiej z uwagi na:

- 1) strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 2) strefę „OW” ścisłej ochrony zabytków archeologicznych;
- 3) położenie w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 1/1/74-34 AZP – miasto średniowieczne i miasto nowożytne.

4. W przypadku zamiaru realizacji nowej zabudowy należy przeprowadzić wyprzedzające badania archeologiczno-architektoniczne w celu zidentyfikowania pierwotnych linii zabudowy, historycznych podziałów działek i szerokości zabudowy historycznej.

5. Ze względu na położenie obszaru planu w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej w odniesieniu do istniejących budynków obowiązuje zakaz rozbudowy, nadbudowy i zmiany formy zewnętrznej istniejących budynków, z zastrzeżeniem ust. 6 i 7.

6. Dla budynków oznaczonych na rysunku planu obrysem i symbolem dopuszcza się działania inwestycyjne o charakterze rewaloryzacyjnym, poprawiające estetykę na obszarze planu.

7. Dla budynków, o których mowa w ust. 6, obowiązują następujące szczegółowe ustalenia:

1) dla budynku w obrysie oznaczonym symbolem „R1” dopuszcza się łącznie następujące przekształcenia:

a) nadbudowę do wysokości dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja będzie w całości umieszczona na poddaszu, pokrytym dachem, o którym mowa w lit. b-e,

b) zastosowanie dachu symetrycznego dwuspadowego o schodzących się w kalenicy połaciach, o nachyleniu 40°-45°

c) zastosowany dach może mieć ściankę kolanową nie wyższą niż 1,2 m,
d) w zastosowanym dachu dopuszcza się lukarny o szerokości i wysokości nie przekraczającej 1,5 m, usytuowane w odległościach między sobą nie mniejszych niż 3 m,

e) zastosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym,
f) zastosowanie w elewacji południowej murowanej ściany z otworami okiennymi i drzwiowymi w formach jak w budynkach historycznych,

2) dla budynku w obrysie oznaczonym symbolem „W1” dopuszcza się łącznie następujące przekształcenia:

a) nadbudowę do wysokości trzech kondygnacji, z zastrzeżeniem, że trzecia kondygnacja będzie w całości umieszczona na poddaszu, pokrytym dachem, o którym mowa w lit. b-e,

b) zastosowanie dachu symetrycznego dwuspadowego o schodzących się w kalenicy połaciach, o nachyleniu 40°-45°.

c) zastosowany dach może mieć ściankę kolanową nie wyższą niż 1,2 m,

d) w zastosowanym dachu dopuszcza się lukarny o szerokości i wysokości nie przekraczającej 1,5 m, usytuowane w odległościach między sobą nie mniejszych niż 3 m,

e) zastosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym,

f) zastosowanie w elewacji południowej murowanej ściany z otworami okiennymi i drzwiowymi w formach jak w budynkach historycznych,

3) dla budynków w obrysach oznaczonych symbolami „W2”-„W5” dopuszcza się jedynie przekształcenia ułatwiające dostęp osobom niepełnosprawnym, takie jak budowę podjazdów lub pionów windowych, w tym poza obrysem budynków.

8. Zakaz, o którym mowa w ust. 5 nie obejmuje ewentualnych przekształceń wewnątrz budynków, w tym w związku z modernizacjami wewnętrznych instalacji oraz remontami zabezpieczającymi właściwy stan techniczny budynków.

9. W związku z położeniem obszaru planu w strefie, o której mowa w ust. 3 pkt 1:

1) należy, w miarę możliwości, przeprowadzić rewaloryzację całego obszaru, w celu odtworzenia wartości zabytkowych dawnego zespołu urbanistycznego; dotyczy to powinno kompozycji wnętrza urbanistycznego, historycznego układu ciągów komunikacyjnych, placów, linii zabudowy i kompozycji układu urbanistycznego;

2) należy lokalizować nowe budynki zgodnie z historycznymi zasadami stosowanymi przed 1945 r.;

3) należy nawiązać formą zewnętrzną nowej zabudowy do architektury budynków zabytkowych;

4) w elewacjach nowej zabudowy stosować zdobienia, np. w postaci boniowania, gzymsów, pilastrów w formie jak w zabudowie historycznej;

5) należy stosować na zewnątrz budynków materiały i ich kolory nawiązujące do historycznych rozwiązań; dotyczy także ogrodzeń i elementów małej architektury;

6) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych oraz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;

7) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

10. W obszarze planu wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologiczno-architektonicznych i wykopaliskowych przez uprawnionego archeologa i historyka architektury. Na prace ziemne i wykopaliskowe należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją

inwestycji, to jest przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia robót budowlanych.

11. Należy powiadamiać Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, o których mowa w ust. 10, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego.

12. W przyjmowanych rozwiązaniach w zakresie zagospodarowania terenu należy uwzględniać możliwość odkrycia nowych zabytków archeologicznych.

13. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się do ochrony obiektów dóbr kultury współczesnej.

§ 6

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a także dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wymienione w następnych ustępach.

2. Lokalizacja budynków innych niż podziemne jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych liniami i strefami zabudowy.

3. Zabudowa lokalizowana przy obowiązującej linii zabudowy oraz w strefach obowiązującej zabudowy powinna być zwarta; dopuszcza się przerwy pomiędzy poszczególnymi budynkami wyłącznie dla przeprowadzenia ulic wewnętrznych, ścieżek rowerowych oraz przejść pieszych.

4. Z obowiązującą linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

1) należy na niej usytuować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany nowego budynku;

2) w odniesieniu do nowych budynków sumaryczna powierzchnia otworów okiennych lub przeszkleń w elewacji pokrywającej się z obowiązującą linią zabudowy nie może być mniejsza niż 10% łącznej powierzchni tej ściany, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to tej części elewacji, którą zajmują podcienia;

3) w przypadku budynków z podcieniami od strony obowiązującej linii zabudowy, znajdującymi się na pierwszej kondygnacji nadziemnej, należy na tej linii usytuować zewnętrzne krawędzie słupów, filarów lub kolumn w taki sposób, by miały z nią co najmniej jeden punkt wspólny i nie wykraczały poza nią;

4) dopuszcza się wykroczenie poza obowiązującą linię zabudowy:

a) o nie więcej niż o 1,5 m - nowymi schodami i podjazdami,

b) o nie więcej niż o 0,3 m - nowymi ryzalitami, pilastrami, kolumnami i innymi podobnymi zdobieniami elewacji,

c) o nie więcej niż o 2 m - nowymi zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami, opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz linii zabudowy, jeżeli łącznie te zadaszenia, okapy, wykusze i balkony będą spełniać następujące warunki:

-będą znajdować się co najmniej 4 m powyżej chodnika,

-łączna ich powierzchnia rzutu na ścianę, wzdłuż której przebiega obowiązująca linia zabudowy, nie będzie przekraczać 25% powierzchni tego odcinka ściany;

5) dopuszcza się cofnięcie na odległość do 3 m od przebiegu obowiązującej linii zabudowy elementami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni tej ściany; do tego procentu powierzchni nie są wliczane otwory okienne i drzwiowe;

6) ograniczenia, z zastrzeżeniem pkt 7, wiążące się z obowiązującą linią zabudowy dotyczą obszaru do 45 m od niej, w prostopadłym do niej cieniu;

7) jeżeli na obowiązującej linii zabudowy istnieje lub zostanie wzniesiony budynek lub budynki, pomiędzy którymi przerwy nie będą dłuższe niż 15% ich łącznej długości elewacji przy tej linii, to za tą zabudową - czyli w jej prostopadłym do tej linii cieniu - dopuszcza się wznoszenie innych budynków.

5. Ustalenia ust. 4 pkt 4 odnoszą się także do nieprzekraczalnej linii zabudowy.

6. W strefie obowiązującej zabudowy należy usytuować frontową ścianę nowego budynku, bądź znajdując się na pierwszej kondygnacji nadziemnej jego słupy, filary lub kolumny, wiążące się z podcieniami.

7. W przypadku nowych budynków usytuowanych na obowiązującej linii zabudowy lub w strefie obowiązującej zabudowy, których szerokość frontowej elewacji przekracza 20 m należy wprowadzić pionowe podziały; szerokości w elewacji wydzielonych nimi sekcji winny się mieścić w przedziale od 10 do 15 m.

8. W odniesieniu do budynków podziemnych linie zabudowy nie obowiązują.

9. Dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki.

10. Dla nowych budynków usytuowanych na obowiązującej linii zabudowy i w strefie obowiązującej zabudowy:

1) maksymalna wysokość to 3 kondygnacje naziemne i 15 m;

2) minimalna wysokość to 2 kondygnacje nadziemne i 6 m do górnego gzymsu.

11. Dla budynków gospodarczych i obiektów infrastruktury technicznej maksymalna wysokość to 7 m.

12. Dla nie wymienionych w ust. 10 i 11 budynków:

1) wysokość maksymalna to 2 kondygnacje nadziemne i 12 m;

2) wysokość minimalna to 2 kondygnacje nadziemne i 5 m do górnego gzymsu.

13. Wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 3 m.

14. Dla budynków gospodarczych obowiązują następujące wymagania architektoniczne i lokalizacyjne:

1) powierzchnia zabudowy budynku nie mniej od 20 m² i nie więcej niż 80 m²,

2) przekrycie symetrycznymi dwuspadowymi dachami z połaciami o nachyleniu 40°-45°, zbiegającymi się w kalenicę

3) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków gospodarczych przy obowiązującej linii zabudowy i w odległości mniejszej niż 10 m od strefy obowiązującej zabudowy.

15. Nowe budynki gospodarcze mogą być realizowane wyłącznie na działkach budowlanych, o których mowa w § 7 ust. 4 pkt 1, w ilości nie więcej niż jeden na działce.

16. W usytuowanych przy obowiązującej linii zabudowy i w strefie obowiązującej zabudowy nowych budynkach należy przeznaczyć nie mniej niż 50% powierzchni pierwszej kondygnacji nadziemnej na funkcje usługowe.

17. Nowe miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych mogą być realizowane, jako:

1) podziemne;

2) umieszczone na podziemnych kondygnacjach budynków;

3) umieszczone na nadziemnych kondygnacjach w budynkach o przeznaczeniu usługowym lub mieszkaniowym;

4) umieszczone w budynkach przeznaczonych do parkowania pojazdów samochodowych o co najmniej 2 kondygnacjach nadziemnych.

18. Zakazuje się ustawiania wolnostojących reklam, a reklamy umieszczone na obiektach budowlanych, mogą informować wyłącznie o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której znajduje się dany obiekt budowlany.

19. Dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych właściwych dla określonego rodzaju przeznaczenia, zgodnych z regulacjami niniejszej uchwały oraz obowiązującymi przepisami.

20. Na działkach budowlanych o powierzchni przekraczającej 400 m²:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowanej kondygnacjami nadziemnymi budynków na działce budowlanej nie może przekroczyć 70%;

2) minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być niższa niż 15%.

21. Na nie wymienionych w ust. 20 obszarach nie ustala się minimalnego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnej dopuszczając, że wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej może na nich wynosić nawet 0%.

22. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania wiat, za wyjątkiem przystankowych, stanowiących zadaszenie nad pojemnikami na odpady bytowe oraz służących organizowaniu imprez, o których mowa § 8 ust. 3.

§ 7

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymienione w następnych ustępach.

2. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej o powierzchni nie mniejszej niż 2 m².

3. Jeżeli istniejący budynek lub zwarty zespół istniejących budynków charakteryzuje się bryłami o różnych gabarytach, dla każdej z tych brył wraz z przyległym gruntem można wydzielić odrębną działkę.

4. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie także innych - niż określone w ust. 2 i 3 - nowych granic nieruchomości, przy uwzględnieniu łącznie następujących zasad:

1) dopuszcza się wydzielać nowe działki budowlane, umożliwiające wznoszenie nowej zabudowy przy obowiązującej linii zabudowy lub w obowiązującej strefie zabudowy:

a) o powierzchni nie mniejszej niż 100 m²,

b) o froncie działki nie mniejszym niż 8 m,

c) o minimalnym kącie położenia działki w stosunku do pasa drogowego – 60°;

2) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do ulicy publicznej, w tym za pośrednictwem ulicy wewnętrznej;

3) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 2, poprzez drogi wewnętrzne – nie wyznaczone na rysunku planu - stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne;

4) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

§ 8

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu określone w następnych ustępach.

2. Na obszarze planu zakazuje się w szczególności lokalizacji:

1) stacji paliw płynnych, obiektów usług pogrzebowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;

2) obiektów produkcji rolnej;

3) kempingów i pól biwakowych;

4) obiektów skupu surowców wtórnych.

3. Nie podlegają regulacjom niniejszej uchwały następujące tymczasowe obiekty budowlane:

- 1) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 18 miesięcy jako zaplecze prowadzonych przez ten czas prac budowlanych;
- 2) ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 3 miesiące dla potrzeb organizacji okazjonalnych publicznych imprez;
- 3) okalizowane czasowo jako niewielkie stragany handlowe.

§ 9

1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wymienione w następujących ustępach.

2. Zachowuje się istniejące zjazdy z drogi krajowej nr 25 (ul. Wrocławska) oraz dopuszcza się zachowanie istniejących i tworzenie nowych zjazdów z ulicy Rynek.

3. Do obsługi zabudowy należy wykorzystać istniejące i nowe ulice wewnętrzne.

4. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w sposób, który nie będzie kolidował z potrzebami ruchu pieszych.

5. W odniesieniu do miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych:

1) w granicach poszczególnych działek budowlanych nakazuje się zlokalizować niezbędną liczbę miejsc postojowych, nie mniej jednak niż:

- a) 1,2 miejsca postojowego na jedno mieszkanie,
- b) 2 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
- c) 2 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach gastronomii i rozrywki,
- d) 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej w biurach,
- e) 0,5 miejsca postojowego na jeden pokój w obiektach usług hotelarskich,
- f) 2 miejsca postojowe na jeden oddział w obiekcie edukacji lub opieki nad dziećmi,
- g) 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach nie wymienionych w lit. a-g;

2) dopuszcza się lokalizację niezbędnej liczby miejsc postojowych na innych działkach budowlanych, które posiadają nadwyżkę takich miejsc - za zgodą ich właścicieli i w odległości nie większej niż 200 m od obiektu, który ma być przez te miejsca obsługiwany.

6. W zakresie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) przy lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej należy ograniczać utrudnienia dla przeznaczenia określonego w § 3;
- 3) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących urządzeń infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu tytułów prawnych zainteresowanych podmiotów;
- 4) sposób zagospodarowania winien umożliwiać odpowiednim służbom dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w sąsiedztwie urządzeń podziemnych w miejscach i w sposób prowadzący do uszkodzenia tych urządzeń lub ograniczenia do nich dostępu.

8. Obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować poprzez podłączenie do sieci wodociągowej;
- 2) ścieki bytowe lub komunalne należy kierować do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) nakazuje się oczyszczać ścieki inne niż komunalne przed ich odprowadzeniem do sieci, o których mowa w pkt 2, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci;

4) wszelkie dojazdy o utwardzonej nawierzchni należy wyposażyć w systemy odprowadzania wód opadowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych ("ażurowych") należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;

5) wody opadowe, o których mowa w pkt 4, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, należy w razie potrzeby odpowiednio podczyszczać; może to być realizowane na obszarze planu lub poza jego granicami;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz sieciowy i przesyłane rurociągami media ciepłe, może być realizowane odpowiednio do potrzeb;

7) przy realizacji nowej zabudowy oraz przy zmianach systemu ogrzewania dopuszcza się jedynie systemy ogrzewania oparte na elektryczności, gazie, oleju o zawartości siarki do 0,3% lub innych proekologicznych mediach (o uciążliwości dla środowiska mniejszej niż powodowanej przez ogrzewanie gazem sieciowym), w tym niekonwencjonalnych; ograniczenie to nie dotyczy paliwa stosowanego w kominkach nie stanowiących podstawowego systemu ogrzewania obiektu i przeznaczonych tylko do incydentalnego użytkowania;

8) obsługa w zakresie telekomunikacji odpowiednio do potrzeb systemami przewodowymi lub bezprzewodowymi.

9. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

1) nakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów w miejscu ich powstawania, z wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych;

2) nakazuje się wyposażanie wszystkich działek budowlanych w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu i utylizacji;

3) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów na obszarze planu;

4) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami, mogącej powodować zanieczyszczenia gruntu i wód powierzchniowych;

5) dopuszcza się krótkoterminowe gromadzenie odpadów komunalnych w granicach nieruchomości, na których są wytwarzane lub przeznaczone do wykorzystania w ich granicach.

§ 10

Na obszarze planu miejscowego obowiązuje następujące ustalenie dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszarów - przed rozpoczęciem wprowadzania przeznaczenia określonego w planie miejscowym dopuszcza się użytkowanie niezagospodarowanych gruntów jako zaplecze dla prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie.

§ 11

Na obszarze planu obowiązuje 30% stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3

USTALENIA KOŃCOWE

§ 12

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyborza, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVI/186/05 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 28 stycznia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 56, poz. 1198).

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzybórz.

§ 14

Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Międzyborzu:
Julian Podgórski

Załącznik 2 **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU** **MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** **OBEJMUJĄCEGO OBSZAR STREFY A22MW, A20ZP I EE W MIEŚCIE** **MIĘDZYBÓRZ**

1

Zgodnie z wymogiem art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) Rada Miejska w Międzyborzu odstępuje od rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag, gdyż w terminie określonym na ich składanie nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Międzyborzu:
Julian Podgórski

Załącznik 3 **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,** **INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ** **DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,** **ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240) Rada Miejska w Międzyborzu rozstrzyga co następuje:

§ 1

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.

o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z późn. zm.) zadania własne gminy.

2. Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówień realizowanych w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

§ 2

Z uwagi na charakter obszaru objętego planem miejscowym, w tym niewielki udział terenów osadniczych oraz wprowadzone zakazy dla nowej zabudowy nie przewiduje się dużego ruchu w inwestycjach, o których mowa w § 1. Jednak w przypadku podjęcia się omawianych przedsięwzięć:

1. realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z prawem budowlanym, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;

2. inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3. realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240), przy czym:

1. wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;

2. wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 4

1. Zadania w zakresie budowy dróg należących do inwestycji, o których mowa w § 1, finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji należących do inwestycji, o których mowa w § 1 będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, z późn. zm.), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prawne/na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, z późn. zm.).

§ 5

Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

1. dochody własne,

2. dotacje,

3. pożyczki preferencyjne,

4. fundusze Unii Europejskiej,

5. udział podmiotów gospodarczych/wpływy od innych podmiotów.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Międzyborzu:

Julian Podgórski

Uzasadnienie 1

W oparciu o Uchwałę Nr XLV/276/2006 Rada Miejska w Międzyborzu w dniu 20 września 2006 roku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzybórz, obejmującego obszar strefy A22MW, A20ZP i EE

2

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w centrum miasta Międzyborza. Zajmuje teren o powierzchni 1,2 ha w kwartale wydzielonym ulicami: Wrocławską, Graniczną, Rynek i Sycowską. Północno-zachodnia część tego kwartału znajduje się poza zasięgiem obszaru planu miejscowego

3

Dotychczas obowiązujący plan miejscowy wprowadzał na omawianym terenie bardzo restrykcyjne regulacje związane ze strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Zgłaszane wnioski o realizację nowych inwestycji były całkowicie blokowane wymaganiami konserwatorskimi. Z danych historycznych wynika, że w przeszłości znajdowała się tu zwarta obrzeżna zabudowa mieszkaniowa z usługami w parterach, typowa dla centrów małych śląskich miast. Niestety do obecnych czasów nie zachował się w tym obszarze nie tylko żaden zabytek, ale nawet żaden budynek wzniesiony przed 1945 rokiem. Najbliższym obiektem zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków jest oddalony około 40 m od granic obszaru planu miejscowego zabytkowy kościół. Bliżej, ale poza granicami obszaru planu znajduje się natomiast osiem obiektów wpisanych do ewidencji zabytków

4

W efekcie powojennej odbudowy, obszar planu, prawie całkowicie utracił śródmiejski charakter. Obecnie dominuje tu zabudowa mieszkaniowa, głównie wielorodzinna typu „blokowego” w postaci pięciokondygnacyjnych „punktowców”. Poza zabudową mieszkaniową zlokalizowane są tu budynki usługowe (administracyjny, gastronomiczny, handlowy), budynki techniczne: kotłownia i stacja energetyczna, oraz zabudowa garażowa. Usytuowanie budynków nie nawiązuje ani do przedwojennego układu przestrzennego ani do pobliskiej zabudowy. W tym kontekście jej lokalizacja jest przypadkowa, podobnie jak ich forma i wysokość. Z drugiej strony struktura układu funkcjonalno-przestrzennego miasta wskazuje, że obszar planu powinien docelowo pełnić funkcje centralne w mieście. Nie jest to obecnie właściwie realizowane z racji charakteru występującej zabudowy, co niekorzystnie odbija się na atrakcyjności miasta i jego szansach rozwojowych

5

Biorąc pod uwagę potencjał lokalizacji i uwarunkowania historyczne tego obszaru, plan miejscowy blokuje różne niekorzystne zamierzenia inwestycyjne. Z tego względu zakazano rozbudowy, nadbudowy i zmiany formy zewnętrznej istniejących budynków, wprowadzając jednak od tej zasady pewne wyjątki dla ważniejszych obiektów na tym obszarze. W istniejących „punktowcach”, które dramatycznie kolidują z pożądanym charakterem tego obszaru, dopuszczono jedynie modernizacje, które ułatwiałyby osobom niepełnosprawnym dostawanie się do mieszkań przy pomocy takich rozwiązań jak podjazdy, czy windy. Z kolei w odniesieniu do dwóch innych budynków, których zarówno gabaryty, jak i usytuowanie są nieco odpowiedniejsze w tym obszarze, dopuszczono nadbudowę o jedną kondygnację, określając szczegółowo jej formę, która winna nawiązywać do historycznej zabudowy.

6

Jednocześnie w planie miejscowym określono zasady, którymi należy się kierować przy realizacji nowej zabudowy. Na tym obszarze mają one stymulować utworzenie w bliższej lub dalszej perspektywie, zespołu o cechach śródmiejskiego kwartału małego miasteczka, respektującego wymogi konserwatorskie. W tym celu, w nawiązaniu do usytuowania historycznej zabudowy, wyznaczono (z drobnymi korektami) obowiązującą linię zabudowy. W przypadku zatem wymiany istniejących budynków, będzie powstawała nowa obrzeżna zabudowa, wzdłuż ciągów ulicznych. W planie określono jej gabaryty, formy dachów i inne parametry, właściwe dla historycznych centrów śląskich miasteczek, a jednocześnie odpowiadające współczesnym potrzebom.

7

Jak wcześniej wspomniano celem omawianego planu miejscowego jest podniesienie prestiżu tego miejsca, dla przywrócenia charakteru, właściwego dla zespołu położonego w historycznym centrum niewielkiego miasta. Dzięki nowym inwestycjom będzie mogła się zwiększyć oferta usługowa tego obszaru, poprzez wzbogacenie funkcji centrotwórczych. Jednocześnie górne piętra w nowej lub przebudowywanej zabudowie będą mogły być wykorzystywane dla funkcji mieszkaniowych, co w powiązaniu z nakazem wprowadzania zabudowy obrzeżnej, nada temu obszarowi śródmiejski charakter. To również powinno wzmocnić atrakcyjność Międzyborza, w którym obecnie brakuje wyraźnie zdefiniowanego obszaru o jednoznacznie śródmiejskich cechach

8

Obszar projektu planu przeznacza się w całości dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług centrotwórczych, dopuszczając także prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej, organizowanie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (w tym dla dzieci), przeprowadzanie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów oraz budowę garaży, przeprowadzanie infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, organizowanie zieleni urządzonej i obiektów małej architektury.

9

Omawiany plan miejscowy spełnia wymogi zawarte w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przeszedł stosowne procedury, jak choćby związane z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, która weszła w życie w listopadzie 2008 r. W czasie prac nad projektem planu zostały zebrane wnioski do planu. Dwa z nich złożone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków stały w silnej kolizji z potrzebami zgłoszonymi przez inwestorów i władze gminy. Biorąc pod uwagę decydujące znaczenie jakie ma uzgodnienie przez ten organ projektu planu, podjęto z nim konsultacje celem wypracowania optymalnego rozwiązania. Te konsultacje, choć spowodowały duże opóźnienie w procedurze sporządzenia planu miejscowego, to zakończyły się pozytywnie uzyskaniem w listopadzie 2009 uzgodnieniem jego projektu. Ponadto w ramach tej procedury projekt planu został m.in. poddany opiniowaniu i uzgodnieniu z innymi organami. W wyniku wyłożenia – o czym informuje załącznik nr 3 – nie zostały złożone żadne uwagi.

10

W efekcie rekomenduje się uchwalenie przedkładanego projektu planu miejscowego. Wejście w życie tego dokumentu umożliwi wnioskodawcom uzyskanie

pozwolenia na budowę, a następnie przystąpienie do ich zamierzeń inwestycyjnych, w zgodzie z wymogami ochrony środowiska kulturowego i potrzebami miasta.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Międzyborzu:
Julian Podgórski