

**UCHWAŁA NR XXXII/172/2013
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYBORZU**

z dnia 25 września 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ose

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Międzyborzu Nr XXV/138/2013 z dnia 19 lutego 2013r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ose zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Międzyborzu nr XXVII/194/2005 z dnia 18 marca 2005 roku.

Rada Miejska w Międzyborzu uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Zakres regulacji**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ose po stwierdzeniu, że ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzybórz zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Międzyborzu Nr XV/86/99 z dnia 30 grudnia 1999 r., ze zmianami: uchwałą Rady Miejskiej w Międzyborzu nr XV/72/2008 z dnia 3 kwietnia 2008 r., uchwałą Rady Miejskiej w Międzyborzu nr XXXIV/157/2010 z dnia 9 czerwca 2010r.

2. Granice obszaru objętego uchwałą obejmują działkę nr 188 obręb Ose oznaczone na rysunku planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 - 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.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linie, którą elementy zabudowy nie mogą przekroczyć. Nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz parkingów zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

2. **linii zabudowy obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię posadowienia najdalej wysuniętej krawędzi ściany elewacji frontowej budynku mieszkalnego lub linie styczną do najdalej wysuniętej krawędzi ściany elewacji frontowej budynku mieszkalnego, którą elementy zabudowy nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 0,8 m, balkonów, galerii, werand, tarasów, garaży, zjazdów, podjazdów, schodów zewnętrznych – nie więcej niż 2,5 m. Nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz parkingów,

3. **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ose objętym niniejszą uchwałą,

4. **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia w rozumieniu przepisów szczególnych,

5. **standardach jakości środowiska** – należy przez to rozumieć zakres wymagań dotyczących ochrony środowiska w tym ochrony powietrza, wody, gleby lub ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami lub polami elektromagnetycznymi określonych w przepisach szczególnych i ustaleniach planu,

6. **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie wysokość, której definicję określają przepisy odrębne, z wykluczeniem słupów, wież, masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych (dla których wysokości nie ustala się).

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1. granice obszaru objętego planem miejscowym,
2. przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym,
3. linie rozgraniczające tereny - o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
4. obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu – teren rolniczy z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej o symbolu – R/RM.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego i walorów architektonicznych wsi Ose.

2. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniające ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych.

3. Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem: istniejącego zagospodarowania, walorów środowiska, struktury własności, uwarunkowań związanych z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego.

4. Ogólne warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej, dojazdów do obiektów, parkingów oraz obiektów małej architektury,
- 2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych z dopuszczeniem obiektów dla potrzeb prowadzenia robót budowlanych przy budowie obiektów dopuszczonych ustaleniami planu,
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń wyższych od frontu działki niż 160 cm, przy czym powyżej 60 cm od poziomu terenu muszą być ażurowe w co najmniej w 35 % powierzchni między słupami,
- 4) w przypadku uszkodzenia w trakcie prowadzenia prac ziemnych sieci drenarskiej wykonawca robót będzie zobowiązany do przebudowy urządzeń drenarskich w uzgodnieniu z ich użytkownikiem, naprawy powstałych uszkodzeń celem zapewnienia prawidłowego odprowadzenia wód.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren przewidziany dla realizacji inwestycji dopuszczonej planem.

2. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Dla planowanej zabudowy zagrodowej obowiązuje pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym w kolorze ceglстым, szarym, czarnym z dopuszczeniem pokrycia z materiałów naturalnych np. łupek, strzecha. Obowiązuje tynkowe lub ceramiczne pokrycie ścian zewnętrznych budynków z dopuszczeniem elementów drewnianych, kamiennych.

§ 8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Przy scaleniu i podziale nieruchomości ustala się: kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 20% lub równoległe do granic działek sąsiednich.

2. Zasady podziału na działki:

- 1) minimalna powierzchnia działki 1500 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 20,0m,

3. Ustalone w ust. 2 zasady podziału na działki nie dotyczą podziału terenu pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Brak przedmiotu ustaleń.

§ 10. Ustalenia dotyczące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Obszar objęty zmianą planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotliny Odolanowska rok utworzenia 1995 r. Ochronie podlegają wartościowe krajobrazowo tereny o różnych ekosystemach, korytarze ekologiczne. Obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia na podstawie Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego Nr 30 z dn. 28 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotliny Odolanowska (Dz. Urz. Woj. Dol. z dn.10.12.2008r. Nr 317,poz. 3929).

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Brak przedmiotu ustaleń.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami infrastruktury technicznej ich przebudowa będzie możliwa po uzyskaniu od zarządcy sieci warunków na przebudowę i zawarciu stosownej umowy o usunięciu kolizji.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenie objętym planem zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej przewidzianej do rozbudowy. Właścicielowi gruntu przysługuje prawo do korzystania z wody podziemnej.

4. Kanalizacja sanitarna - odprowadzenie ścieków nastąpi do zbiornika przeznaczonego na ścieki lub do przydomowej oczyszczalni ścieków. Ścieki ze szczelnego zbiornika lub przydomowej oczyszczalni ścieków będą wywożone do lokalnej oczyszczalni ścieków przez koncesjonowanego przewoźnika. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek likwidacji bezodpływowych zbiorników przeznaczonych na nieczystości ciekłe i przyłączenie odbiorców do systemu kanalizacji sanitarnej.

5. Kanalizacja deszczowa - zakłada się odprowadzenia ścieków wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni o trwałej nawierzchni nastąpi do odbiorników lokalnymi systemami kanalizacyjnymi. Odprowadzenie wód roztopowych lub opadowych z dachów budynków nastąpi powierzchniowo na teren działki. Obowiązuje zakaz naruszania interesów osób trzecich w zakresie: zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich, dokonywania spływu wód opadowych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich.

6. Zaopatrzenie w gaz - rozbudowa i podłączenie do sieci dystrybucyjnej powinno wynikać z warunków technicznych określonych przez dostawcę gazu i być poprzedzone analizą techniczno-ekonomiczną z której wynikać będzie zasadność realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Energetycznego.

7. Elektroenergetyka - zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z sieci elektroenergetycznej lub alternatywnych źródeł energii w postaci ogniw fotowoltaicznych o mocy do 50kW. Rozbudowa sieci elektroenergetycznej oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy doziemny) zostaną określone na etapie prac projektowych.

8. Telekomunikacja - poprzez podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9. Gospodarka odpadami – gospodarowanie odpadami odbywać się będzie przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

10. Zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz alternatywne źródła energii.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających (pas drogowy) minimum 8,0.

2. Obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej dz. nr 293/1 poprzez projektowany zjazd indywidualny.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów Tereny dla których plan ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

§ 15. Ustalenia dotyczące stawek procentowych Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) w wysokości 5%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. 1. Teren rolniczy z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem – R/RM

1) Przeznaczenie:

- a) użytki rolne,
- b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie większej niż 20 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- c) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących produkcji rolniczej, ogrodniczej, sadowniczej,

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

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

- a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ilość kondygnacji nadziemnych:
 - nie więcej niż 2 - budynek mieszkalny,
 - 1 - budynek gospodarczy, garażowy, inwentarski wolnostojący, służący produkcji rolniczej, ogrodniczej, sadowniczej,
- c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 9,5 m,
- d) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich wolnostojących, obiektów i urządzeń służących produkcji rolniczej, ogrodniczej, sadowniczej urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury- maksymalnie 7,0m,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – maksymalnie 20,0m,
- f) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- g) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 55% powierzchni działki,
- h) wskaźnik intensywności zabudowy działki - minimalny 0,06, maksymalny 0,60,
- i) geometria dachu:
 - dla budynku mieszkalnego obowiązuje dach spadzisty dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dach spadzisty (jedno, dwu lub wielospadowy) o kącie nachylenia połaci dachowych do 25° do 45°,

4) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

5) Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) według wskaźnika: 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny.

Rozdział 4. **Przepisy końcowe**

§ 17. 1. Dla terenu objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Międzyborzu nr XXVII/194/2005 z dnia 18 marca 2005 roku.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzybórz.

3. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Międzyborzu

Krystyna Lemiesz

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/172/2013
Rady Miejskiej w Międzyborzu
z dnia 25 września 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. Nr 0 poz. 647 ze zmianami) Rada Miejska w Międzyborzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Z uwagi na brak uwag nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

§ 2. Rada Miejska w Międzyborzu nie stwierdza konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/172/2013
Rady Miejskiej w Międzyborzu
z dnia 25 września 2013 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. Nr 0 poz. 647 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 sieci wodociągowej.

§ 2. Sposób realizacji nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

§ 3. Finansowanie zapisanych w niniejszym planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013r., nr0, poz.885 ze zmianami), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

Uzasadnienie

Do opracowania projektu zmiany planu miejscowego dla części miasta Międzybórz przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Międzyborzu Nr XXV/138/2013 z dnia 19 lutego 2013r. Przyjęcie zmiany planu służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych właściciela nieruchomości oraz umożliwia dalszy rozwój wsi Ose. Przewidywane rozwiązania pozwalają na stworzenie harmonijnej całości z istniejącą zabudową wsi oraz uwzględniają w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno estetyczne. Przy sporządzeniu planu dopełnione zostały wymogi formalno – prawne wynikające z obowiązujących przepisów.

Na podstawie art. 42 pkt. 2 ustawy 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 (Dz. U z 2008 nr 199 poz. 1227 ze zmianami) w postępowaniu z udziałem społeczeństwa podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowywania zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko skutków realizacji zmiany planu, możliwościach zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym była ona wyłożona do wglądu, możliwościach składania uwag i wniosków, sposobie i miejscu składania uwag i wniosków, wskazując jednocześnie co najmniej 21-dniowy termin ich składania, organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków. W związku z udziałem społeczeństwa przy opracowywaniu zmiany planu miejscowego nie wpłynęły uwagi.

Na podstawie art. 55 pkt. 3 ustawy 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 (Dz. U z 2008 nr 199 poz. 1227 ze zmianami) uzasadnieniem wyboru przyjętego dokumentu jest: brak rozwiązań alternatywnych w odniesieniu do regulacji przyjętych w zmianie planu miejscowego, uwzględniono ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny wydał opinie pozytywną, nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, prowadzenie monitoringu skutków realizacji ustaleń zmiany planu odbywać się będzie poprzez analizę fizycznych zmiany krajobrazu wynikających ze zmian zagospodarowania terenu; zmian jakości poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego. Badania jakości poszczególnych komponentów środowiska będą dokonywane regularnie, a ich zakres i częstotliwość wynikać będzie z charakteru inwestycji dopuszczonych do realizacji na mocy zapisów planu.