DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 sierpnia 2023 r.

Poz. 4582

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 07.08.2023 12:44:10

UCHWAŁA NR LXI/368/2023
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYBORZU

z dnia 27 lipca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Hałdrychowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i ark. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr XLI/257/2018 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 17 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Hałdrychowice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzybórz, przyjętego uchwałą nr XXIII/161/2017 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 26 kwietnia 2017 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Hałdrychowice, zwany dalej „planem”.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);

5) napowietrzne linie elektroenergetyczne 20 kV do zamiany na sieci kablowe;

6) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;

7) obiekty i obszary podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:

a) granice strefy „B" ochrony konserwatorskiej, tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW" - obserwacji archeologicznej oraz obszarem ujętym w ewidencji zabytków,

b) obiekty zabytkowe, ujęte w ewidencji zabytków,

c) historyczny zespół dworsko folwarczny, ujęty w ewidencji zabytków, w tym relikty parku podworskiego,

d) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego cmentarza.

3. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych, w tym:

1) obiekty i obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: stanowiska archeologiczne wraz z nr 1/3/75-34AZP, 2/4/75-34AZP, 3/5/75-34AZP, 4/6/75-34AZP, 5/7/75-34AZP;

2) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: strefa bezpieczeństwa od rurociągu paliwowego DN 250 6,3 MPa.

4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych, ze względu na brak wskazania ich w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzybórz;

3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak opracowania audytu;

4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie;

5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak uzasadnienia do przeprowadzania tej procedury, wynikającego z istniejącej struktury własności gruntów.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Międzyborzu;

2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym przeznaczenie podstawowe terenu;

5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji na warunkach określonych planem i nie obejmujące więcej niż 40% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na działce budowlanej lub nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w przeznaczeniu podstawowym;

8) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem, nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;

9) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w tym w zakresie handlu, gastronomii, administracji i działalności biurowej, ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty i edukacji, sportu i rekreacji, usług rzemieślniczych, w rozumieniu przepisów odrębnych i innych form działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;

10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie elewacji budynków do linii rozgraniczającej teren, przy czym linia ta nie dotyczy:

a) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,

b) elementów stanowiących architektoniczne ukształtowanie budynku, tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, nie więcej jednak niż 2,0 m w stosunku do wyznaczonej w planie odległości,

c) schodów do budynku, pochylni dla niepełnosprawnych, nie więcej jednak niż 1,5 m w stosunku do wyznaczonej w planie odległości,

d) docieplenia budynków,

e) sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych,

f) parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów niewyznaczonych oraz niezbędnych dojazdów do obiektów budowlanych;

11) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;

12) sieciach dystrybucyjnych - należy przez to rozumieć sieci infrastruktury technicznej służące obsłudze obszaru planu;

13) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, sieci lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne, wraz z obiektami im towarzyszącymi;

14) drogach transportu rolnego i leśnego - należy przez to rozumieć drogi służące obsłudze gruntów rolnych i leśnych, z dopuszczeniem dojazdu do działek pojazdów właścicieli oraz służb komunalnych i porządkowych;

15) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć udział sumy powierzchni zajętej przez budynki do powierzchni działki, wyznaczony poprzez rzut poziomy krawędzi budynków na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynków. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych stanowiących zewnętrzne uzupełnienie bryły głównej budynku takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, balkony i występy dachowe;

16) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:

a) w odniesieniu do budynków - wysokość mierzoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – pionową odległość mierzoną od poziomu naturalnej warstwicy terenu w miejscu usytuowania obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu, wraz z zamontowanymi na nim urządzeniami lub innymi elementami.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

1) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) RM – tereny zabudowy zagrodowej;

4) UP – teren zabudowy usług publicznych;

5) ZP – tereny zieleni urządzonej;

6) ZCz - teren historycznego cmentarza;

7) R – tereny rolnicze;

8) RZL – tereny rolnicze do zalesienia;

9) ZL – tereny lasów;

10) WS – tereny wód powierzchniowych;

11) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

12) KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

13) KDR - tereny dróg transportu rolnego i leśnego;

14) KDW - tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

1) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, dróg rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, pod warunkiem, że inne ustalenia planu nie wprowadzają w tym zakresie ograniczeń;

2) zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;

4) nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;

5) dla terenów publicznych obejmujących drogi publiczne, usługi publiczne oraz zieleń urządzona i tereny sportowo - rekreacyjne obowiązuje nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej oraz kompozycji zieleni i nawierzchni dróg oraz oświetlenia w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenów i ich właściwą ekspozycję przestrzenną, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 8. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW” - obserwacji archeologicznej oraz obszarem ujętym w ewidencji zabytków.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązuje:

1) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych, kompozycje zabudowy, zespołu zabudowy oraz kompozycję zieleni;

2) przy inwestycjach związanych z przebudową, rozbudową, przebudową obiektów istniejących uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;

3) zharmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu dachu, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału;

4) kształtowanie elewacji w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych - elewacje tynkowe lub ceglane, z dopuszczeniem stosowania drewna i kamienia w wykończeniu elewacji, dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym matowym;

5) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;

6) lokalizacja silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych, wysokość silosów nie większa od wysokości historycznych obiektów;

7) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.

3. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, obiekty zabytkowe, ujęte w ewidencji zabytków,

1) zespół dworsko – folwarczny:

a) dwór,

b) czworak I, obecnie budynek mieszkalny,

c) czworak II, obecnie budynek mieszkalny,

d) obora – stajnia, obecnie obora,

e) chlewik, obecnie chlewik – szopa,

f) magazyn zbożowy – kuźnia, obecnie magazyn,

g) pralnia – szopa, obecnie szopa – ubikacja,

h) gorzelnia,

i) relikty parku podworskiego;

2) dom mieszkalny, Hałdrychowice 11;

3) dom mieszkalny, Hałdrychowice 17.

4. Dla obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a, lit. b, lit. c, lit. d, lit. e, lit. f, lit. g, lit. h, oraz pkt 2 i pkt 3, obowiązuje:

1) nakaz zachowania bryły obiektu, kształtu i geometrii dachu oraz historycznego rodzaju pokrycia dachowego;

2) nakaz zachowania detali architektonicznych oraz odtworzenia zniszczonych detali;

3) nakaz zachowania lub odtworzenia kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów okiennych zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;

4) nakaz zachowania lub odtworzenia oryginalnego wykończenia elewacji oraz oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, a w przypadku konieczności przebicia nowych otworów;

5) nakaz ich zharmonizowania z zabytkową elewacją budynku;

6) nakaz stosowania kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości lub kolorystyki nawiązującej do kolorystyki zachowanych budynków historycznych;

7) nakaz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych;

8) zakaz stosowania na elewacjach budynków okładzin i paneli z tworzyw sztucznych;

9) nakaz prowadzenia wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Dla historycznego zespołu dworsko – folwarcznego, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, w tym reliktów parku podworskiego, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 lit. i, obowiązuje zachowanie i konserwowanie elementów historycznego układu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 2 dla strefy „B" ochrony konserwatorskiej, w tym w zakresie ochrony historycznych ogrodzeń, bram, zieleni i układu drogowego.

6. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW" - obserwacji archeologicznej, tożsame z granicami strefy „B" ochrony konserwatorskiej oraz obszarem ujętym w ewidencji zabytków.

7. W granicach strefy, o której mowa w ust. 6 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Uwzględnia się ochronę stanowisk archeologicznych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym i numerem AZP:

1) 1/3/75-34 AZP – osada nowożytność;

2) 2/4/75-34 AZP – ślad osadnictwa pradziejowego;

3) 3/5/75-34 AZP – osada – średniowiecze, nowożytność;

4) 4/6/75-34 AZP – osada – nowożytność;

5) 5/7/75-34 AZP – osada kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich.

9. Dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 8, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych podczas robót ziemnych lub w przypadku zmiany charakteru dotychczasowej działalności.

10. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ochrony konserwatorskiej historycznego cmentarza.

11. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 10, obowiązuje:

1) nakaz zachowania i konserwowania elementów historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym historycznych ogrodzeń, bramy, nagrobków, obiektów sztuki sepulkralnej i zieleni;

2) nakaz zabezpieczenia przed dewastacją i pozostawienia na miejscu mogił oraz nagrobków, z dopuszczeniem tworzenia dla nich lapidariów;

3) dopuszczenie realizacji nowych form zagospodarowania terenu cmentarza jako uzupełnienie istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, że nie one kolidować z historycznym charakterem założenia;

4) w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszczenie izolacji przestrzennej cmentarza poprzez wykonanie trwałego ogrodzenia metalowego, muru lub żywopłotu.

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:

a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,

b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko są dopuszczone wyłącznie w przypadku zachowania zgodności z przepisami odrębnymi obowiązującymi dla Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska;

4) działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji;

5) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:

a) MNU - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

b) MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

d) UP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) ZP – jak terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

6) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem:

a) odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu,

b) odpadów magazynowanych i przetwarzanych w ramach istniejących działalności, posiadających w dniu jego wejścia w życie stosowne zezwolenia.

Rozdział 6.
Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów i obszarów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 10. 1. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

2. W granicach obszaru, o którym nowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów, określone w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) UP – 400 m^2,

b) MNU – 800 m^2,

c) MW, ZCz – 1200 m^2,

d) ZP – 3000 m^2;

2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:

a) UP, MNU – 16 m,

b) MW, ZP, ZCz – 25 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę bezpieczeństwa od rurociągu paliwowego DN 250 6,3 MPa, wynoszącą 6 m licząc w obie strony od osi rurociągu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie zakazu lokalizacji nowej zabudowy.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) drogi oznaczone symbolami KDZ i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;

2) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym będzie odbywać się poprzez drogę publiczną, oznaczoną symbolem KDZ;

3) bezpośredniej obsłudze terenów objętych granicami planu służą drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ, KDD, drogi transportu rolnego i leśnego oznaczone symbolem KDR oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych dotyczących bezpośrednich zjazdów na drogi publiczne;

4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

a) szerokość dojazdów powinna być nie mniejsza niż:

- 5 m jeżeli służą dojazdowi do maksymalnie 4 działek budowlanych,

- 8 m jeżeli służą dojazdowi do więcej niż 4 działek budowlanych,

b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) o długości przekraczającej 50 m obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, o wymiarach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

c) na skrzyżowaniach należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m;

5) zasady obsługi parkingowej:

a) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana,

b) minimalne wskaźniki parkingowe:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 2 miejsca do parkowania na mieszkanie,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca do parkowania na mieszkanie,

- dla usług administracji i biur - 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

- dla handlu detalicznego 2 miejsca do parkowania 100 m^2 powierzchni handlowej i 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych,

- dla usług gastronomii 1 miejsce do parkowania na 10 m^2 powierzchni użytkowej,

- dla usług ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury oraz oświaty i nauki - 1 miejsce do parkowania na 100m^2 powierzchni użytkowej i 1 jedno miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,

- dla usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z wypoczynkiem - 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych i 0,5 miejsca do parkowania na 200 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla usług zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i pensjonatów - 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych i 1 miejsce do parkowania na 35 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla pozostałych usług 1 miejsce do parkowania na 30 m^2 powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy,
- dla handlu hurtowego - 0,8 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

c) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- dla usług i handlu 1 miejsce na każde wymagane, zgodnie z ustaleniami określonymi w lit. b, 15 miejsc do parkowania.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych, z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

2) budowę nowych i rozbudowę istniejących dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych, należy realizować w terenach oznaczonych symbolami KDZ, KDD, KDR i KDW;

3) dopuszczenie budowy nowych dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych poza wymienionymi w pkt 2 terenami, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dotyczących lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego oraz że będą one realizowane w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od niej lub w pasie drogowym dojazdów niewyznaczonych. Ustalenie nie dotyczy przyłączy do obiektów budowlanych, które dopuszczone są do realizacji na całym obszarze planu, według istniejącego zapotrzebowania;

4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,

d) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych;

5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:

a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego kanalizacji gminnej,

b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych,

c) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych:

- pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- pochodzących z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- z pozostałych terenów zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

6) dla systemu elektroenergetycznego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) zamianę na sieci kablowe oznaczonych na rysunku napowietrznych linii elektroenergetycznych 20 kV, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem ich funkcjonowania do czasu zamiany lub przeniesienia,

c) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia na sieci kablowe, pod warunkiem uwzględnienia obostrzeń określonych w lit. b dla sieci 20 kV,

d) zachowanie istniejących stacji transformatorowych SN/nN,

e) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym jedynie na terenach położonych poza zasięgiem granic strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Hałdrychowice,

f) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolno stojącej;

7) dla systemu gazowego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia, poprzez rozbudowę istniejącej sieci,

b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

c) dla projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

d) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie odległości obiektów budowlanych;

8) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt 6 lit. f;

9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 11.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się:

1) na całym obszarze planu dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych;

2) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszczenie ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;

3) na terenie oznaczonym symbolem 1ZP dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z organizacją wydarzeń sportowo – rekreacyjnych, imprez okolicznościowych i sezonowych, w tym obiektów administracyjno - technicznych, higieniczno – sanitarnych, gastronomicznych oraz pawilonów sprzedaży ulicznej i wystawowych, przekryć namiotowych i obiektów kontenerowych, nie dłużej jednak niż na okres 180 dni.

Rozdział 12.
Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 16. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: KDZ, KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne i ścieżki rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzeniem, przesyłaniem, oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków.

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem UP jako teren do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych.

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej i zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej,

- zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) wykluczenie realizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w tym stacji obsługi pojazdów i stacji paliw oraz usług transportowych i logistycznych,

d) zakaz realizacji obiektów i urządzeń związanych z hodowlą zwierząt na futra;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 m dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz budowli lokalizowanych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej,

- 10 m dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz budowli lokalizowanych poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej,

- 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,

b) forma dachów:

- w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 38° do 45°,
- poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 50°,

c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,8,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 250 m^2,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m^2, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów z nimi związanych oraz dojazdów niewyznaczonych.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, z zakresu gastronomii, administracji i działalności biurowej, ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty i edukacji, sportu i rekreacji, usług rzemieślniczych, w rozumieniu przepisów odrębnych oraz kultury;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 m dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz budowli,
- 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,

b) forma dachów - dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 38° do 45°,

c) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,0,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200 m^2, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów z nimi związanych oraz dojazdów niewyznaczonych.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług agroturystyki oraz usług obsługi rolnictwa;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji obiektów i urządzeń związanych z hodowlą zwierząt na futra;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 m dla budynków mieszkalnych i usługowych, budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży,
- 16 m dla urządzeń i budowli technologicznych związanych z obsługą rolnictwa,

b) forma dachów - dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 38° do 45°,

c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 3000 m^2.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług publicznych;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) dopuszczenie realizacji usług publicznych z zakresu kultury, oświaty, nauki, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia i opieki społecznej;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 m dla budynków usługowych oraz budowli,

- 5 m dla budynków gospodarczych i garaży,

b) forma dachów – dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 38° do 45°,

c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,8,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 35% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 250 m^2,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 400 m^2, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów z nimi związanych oraz dojazdów niewyznaczonych.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, z zakresu kultury, oświaty i edukacji, sportu i rekreacji, gastronomii, administracji i działalności biurowej, ochrony zdrowia i opieki społecznej, turystyki, w tym zamieszkania zbiorowego oraz kultury, przy czym lokalizacja usług określonych dla przeznaczenia uzupełniającego dopuszczona jest jedynie na terenie 1ZP;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) na terenie 2ZP obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących odbudowie założenia parku dworskiego,

c) wszelkie działania podlegają ochronie i odbudowie zniszczonych elementów historycznego założenia parku dworskiego, na warunkach określonych w § 8 ust. 5;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy, w tym dla budynków usługowych oraz budowli – 9 m,

b) forma dachów – dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 38° do 45°,

c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 3000 m^2, przy czym ustalona powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów z nimi związanych oraz dojazdów niewyznaczonych.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZCz**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: historyczne cmentarze;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wszelkie działania na terenie podlegają ochronie i odbudowie zniszczonych elementów historycznych cmentarzy, na warunkach określonych w § 8 ust. 11.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji zabudowy, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub w przypadku gdy ich realizacja nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZL, 2RZL, 3RZL, 4RZL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze do zalesienia;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji zabudowy, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki rolnej i leśnej lub w przypadku gdy ich realizacja nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji zabudowy, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki leśnej lub w przypadku gdy ich realizacja nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, o ile są one związane z systemem kanalizacji odprowadzaniem wód opadowych lub roztopowych, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt 1;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna 10 - 28 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt 1;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań: nieregularna 9 – 20,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR, 5KDR, 6KDR, 7KDR, 8KDR, 9KDR, 10KDR, 11KDR, 12KDR, 13KDR, 14KDR,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe –drogi transportu rolnego i leśnego;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt 1;

3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:

a) 1KDR – 12 m,

b) 2KDR – nieregularna 4 – 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 3KDR – 6 m,

d) 4KDR – nieregularna 7 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

e) 5KDR – nieregularna 5 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,

f) 6KDR – nieregularna 5,5 – 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

g) 7KDR – 5 m,

h) 8KDR – 6 m, zakończona placem do zawracania o wymiarach 12,5X12,5 m,

i) 9KDR – nieregularna 6 – 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

j) 10KDR – nieregularna 3,5 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

k) 11KDR – nieregularna 5 - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

l) 12KDR- 5 m,

m) 13KDR – 4,5 m,

n) 14KDR - nieregularna 5 – 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt 1;

3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:

a) 1KDW – nieregularna 5,5 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania o wymiarach 22,5X38 m,

b) 2KDW – nieregularna 10 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem do zawracania o wymiarach 12,5X12,5 m,

c) 3KDW – 10 m.

Rozdział 14.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 31. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MNU, RM, MW;

2) 0,1% dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1.

Rozdział 15.
Ustalenia końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzybórz.

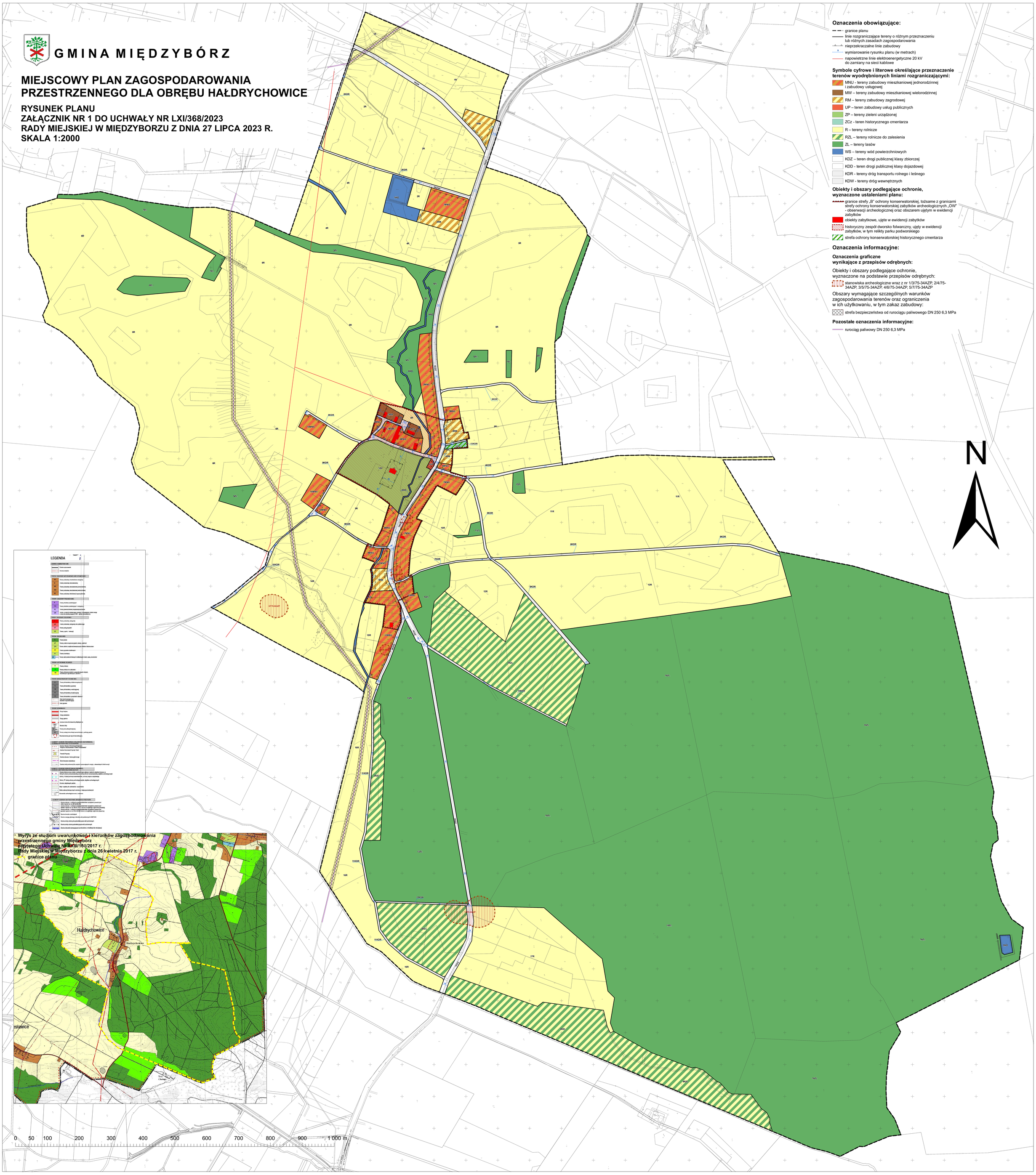
§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Międzyborzu:
Krystyna Lemiesz

GMINA MIĘDZYBÓRZ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU HAŁDRYCHOWICE

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXI/368/2023
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYBORZU Z DNIA 27 LIPCA 2023 R.
SKALA 1:2000



Oznaczenia obowiązujące:

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 9 wymiarowanie rysunku planu (w metrach)
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 20 kV do zamiany na sieci kablowe

Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- RM – tereny zabudowy zagrodowej
- UP – teren zabudowy usług publicznych
- ZP – tereny zieleni urządzonej
- ZCz - teren historycznego cmentarza
- R – tereny rolnicze
- RZL – tereny rolnicze do zalesienia
- ZL – tereny lasów
- WS – tereny wód powierzchniowych
- KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDR - tereny dróg transportu rolnego i leśnego
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

Obiekty i obszary podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:

- granice strefy „B" ochrony konserwatorskiej, tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW" - obserwacji archeologicznej oraz obszarem ujętym w ewidencji zabytków
- obiekty zabytkowe, ujęte w ewidencji zabytków
- historyczny zespół dworsko folwarczny, ujęty w ewidencji zabytków, w tym relikty parku podworskiego
- strefa ochrony konserwatorskiej historycznego cmentarza

Oznaczenia informacyjne:

Oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

Obiekty i obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- stanowiska archeologiczne wraz z nr 1/3/75-34AZP, 2/4/75-34AZP, 3/5/75-34AZP, 4/6/75-34AZP, 5/7/75-34AZP

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- strefa bezpieczeństwa od rurociągu paliwowego DN 250 6,3 MPa

Pozostałe oznaczenia informacyjne:

- rurociąg paliwowy DN 250 6,3 MPa

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/368/2023
Rady Miejskiej w Międzyborzu
z dnia 27 lipca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Międzyborzu stwierdza, że uwaga złożona w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Hałdrychowice,** została w całości uwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Międzybórz, nie zachodzi tym samym konieczność rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/368/2023
Rady Miejskiej w Międzyborzu
z dnia 27 lipca 2023 r.

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. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Miejska w Międzyborzu postanawia co następuje:

1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Hałdrychowice**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

   a) budowę i przebudowę dróg publicznych oraz oznaczonych symbolami KDD,

   b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami KDD oraz terenie oznaczonym symbolem UP,

2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;

3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będzie finansowane z budżetu Gminy Międzybórz, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/368/2023
Rady Miejskiej w Międzyborzu
z dnia 27 lipca 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę