



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 stycznia 2022 r.

Poz. 153

UCHWAŁA NR XXXV/246/2021 RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYBORZU

z dnia 28 grudnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Oska Piła

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), Rada Miejskiej w Międzyborzu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Oska Piła, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzybórz”, uchwalonego uchwałą nr XXVII/158/17 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 29 grudnia 2017 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Oska Piła”, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzybórz – w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyborzu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyborzu o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;

- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) nadzorce archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni budynków mierzonej po obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych i wiat do powierzchni działki budowlanej;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące normy branżowe;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych lub wysokość innych obiektów budowlanych, mierzona od najniższej projektowanej rzędnej terenu położonej przy nadziemnej części obiektu budowlanego do najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM;
- 3) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony symbolem RU;
- 4) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem US;
- 5) tereny leśne oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL;
- 6) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami 1WS, 2WS, 3WS;
- 8) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi oznaczone symbolami 1W, 2W;
- 9) tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja oznaczone symbolami 1T, 2T;
- 10) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem KD-G;
- 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L;
- 12) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonymi na rysunku planu,
 - c) w przypadku wydzielania dodatkowych dróg wewnętrznych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy pasa drogowego,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) ustala się nakaz zachowania minimalnych odległości budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej określonych w niniejszej uchwale.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN/U, US, ZL, R, WS, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami RM, RU, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony gruntów i wód:
 - a) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń melioracji wodnych w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów;
- 4) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
 - a) nakaz uwzględnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji budynków od skrajnych przewodów elektrycznych na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt a).

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującą obszar historycznego układu ruralistycznego wsi, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:
 - a) nakaz nawiązania zabudowy w zakresie gabarytów, bryły i materiałów elewacyjnych do tradycji architektonicznej w trakcie inwestycji związanych z remontem, rozbudową i przebudową istniejących obiektów,
 - b) nakaz dostosowania nowej zabudowy w zakresie lokalizacji, formy zabudowy, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału do historycznej zabudowy miejscowości Ośka Piła,
 - c) nakaz kształtowania elewacji w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w sąsiednich budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych poprzez stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych,
 - d) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych, okładzin drewnianych i drewnopodobnych oraz z płytek kamiennych i ceramicznych, z dopuszczeniem stosowania płytek kamiennych i ceramicznych w partiach cokołowych budynków,
 - e) nakaz stosowania kolorów pastelowych, stonowanych, nawiązujących do historycznej kolorystyki budynków,
 - f) zakaz lokalizacji elementów dysharmonizujących, w tym napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych,
 - g) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu, układu dróg i cieków wodnych,
 - h) zakaz lokalizacji wolno stojących silosów, z wyjątkiem wbudowanych w bryłę budynków;
- 2) w zakresie ochrony zabytków:
 - a) nakaz ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - zespół mieszkalno-gospodarczy nr 6, obejmujący budynek mieszkalny i stodołę,
 - zespół mieszkalno-gospodarczy nr 7, obejmujący budynek mieszkalny i stodołę,
 - b) dla ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - nakaz zachowania bryły obiektu, kształtu i geometrii dachu oraz historycznego rodzaju pokrycia dachowego,
 - nakaz zachowania detali architektonicznych oraz odtworzenia zniszczonych detali,
 - nakaz zachowania lub odtworzenia kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - nakaz zachowania lub odtworzenia oryginalnego wykończenia elewacji oraz oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, a w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, nakaz ich zharmonizowania z zabytkową elewacją budynku,
 - nakaz stosowania kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości lub kolorystyki nawiązującej do kolorystyki zachowanych budynków historycznych,
 - nakaz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych,
 - zakaz stosowania na elewacjach budynków okładzin i paneli z tworzyw sztucznych;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:
 - a) nakaz ochrony stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi poprzez nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi podczas robót ziemnych lub w przypadku zmiany charakteru dotychczasowej działalności:

- stanowisko nr 1/37/74-34 AZP – ślad osadniczy z okresu neolitu,
- stanowisko nr 2/38/74-34 AZP – ślad osadniczy z okresu neolitu,
- stanowisko nr 3/39/74-34 AZP – ślad osadniczy z okresu neolitu,
- stanowisko nr 4/40/74-34 AZP – osada średniowieczna z XIV-XV w.,

b) strefę „OW” ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje nakaz uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego podczas robót ziemnych lub w przypadku zmiany charakteru dotychczasowej działalności;

4) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy głównej i lokalnej zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 2 i 3.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach:

- 1) obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”;
- 2) strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody podziemnej.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dodatkowych dróg wewnętrznych, dojazdów i dojść, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami,
 - b) dla terenów innych niż rolnicze i leśne, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia – 2 m²,
 - minimalna szerokości frontów – 2,0 m,
 - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 7 oraz zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości przekraczającej 3,0 m.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez:

- układ dróg publicznych klasy lokalnej i dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu, powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - drogę publiczną klasy głównej wyłącznie dla terenów nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych niższych klas technicznych lub dróg wewnętrznych;
- c) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
- 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - 2 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- d) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KD-G:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KD-L – od 4 do 8 m,
 - 2KD-L – od 4 do 7 m,
 - 3KD-L – od 6 do 10 m,
 - b) dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) parametry dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 1KDW – od 2 do 4 m,
 - 2KDW – od 4 do 9 m,
 - 3KDW – od 4 do 8 m,
 - 4KDW – od 4 do 6 m,
 - 5KDW – od 6 do 10 m,
 - 6KDW – od 6 do 10 m,
 - 7KDW – od 6 do 10 m,
 - 8KDW – od 6 do 10 m,
 - 9KDW – od 7 do 8 m,
 - 10KDW – od 6 do 7 m,
 - 11KDW – od 5 do 6 m,
 - 12KDW – od 4 do 6 m,
 - b) dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,

- d) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) docelowe odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych,
 - b) docelowe podłączenie wszystkich terenów objętych planem do sieci gazowej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji gazowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych,
 - c) budynków usługowych,
 - d) budynku garażowo-gospodarczego i wiaty,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dojazdów i miejsc postojowych,
 - g) dodatkowych dróg wewnętrznych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,05,

- minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość: budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 9,0 m, budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji: dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych: dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy strome dwuspadowe o nachyleniu 38° – 45° , dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty o wysokości powyżej 4,0 m – dachy strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 38° – 45° , dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty o wysokości do 4,0 m – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna matowa w kolorze ceglстым,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) minimalna powierzchnia – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° .
- § 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków inwentarskich,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - d) budowli rolniczych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
 - 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,50,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 9,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych: dla budynku mieszkalnego – dachy strome dwuspadowe o nachyleniu 38° – 45° , dla budynku inwentarskiego, budynku garażowo-gospodarczego i wiaty o wysokości powyżej 4,0 m – dachy strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 38° – 45° , dla budynku inwentarskiego, budynku garażowo-gospodarczego i wiaty o wysokości do 4,0 m – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna matowa w kolorze ceglonym,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem RU:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych i produkcyjnych związanych z działalnością rolniczą,
 - b) budynków inwentarskich,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - d) budowli rolniczych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,50,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 9,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych: dla budynku usługowego, budynku produkcyjnego i budynku inwentarskiego – dachy strome dwuspadowe o nachyleniu 38° – 45° , dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna matowa w kolorze ceglonym,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem US:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków usługowych o funkcji sportu i rekreacji,
- b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
- c) boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
- f) dodatkowych dróg wewnętrznych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,90,
- minimalny – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 9,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

d) geometria głównych połaci dachowych: dla budynku usługowego – dachy strome dwuspadowe o nachyleniu 38° – 45° , dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45° ,

e) pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna matowa w kolorze ceglonym,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

4) ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia – 5000 m²,

b) minimalna szerokość frontu – 25,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° .

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL:

1) zachowuje się istniejące grunty leśne;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dróg dojazdowych do gruntów leśnych.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R:

- 1) zachowuje się istniejące użytki rolne;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS:

- 1) zachowuje się istniejący ciek wodny;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojeżdż i dojazdów.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1W, 2W:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągi,
 - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,80,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 9,0 m,
 - b) geometria głównych połączeń dachowych – dowolna,
 - c) pokrycie dachów stromych – dachówka ceramiczna matowa w kolorze ceglonym,
 - d) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia – 100 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 5,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1T, 2T:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – telekomunikacja,
 - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,80,
 - minimalny – 0,01,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 50,0 m,
 - b) geometria głównych połączeń dachowych – dowolna;
- 4) ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia – 100 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 5,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 24. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) w wysokości 30%.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyborza.

§ 26. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Międzyborzu:
Krystyna Lemiesz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU OSKA PIŁA

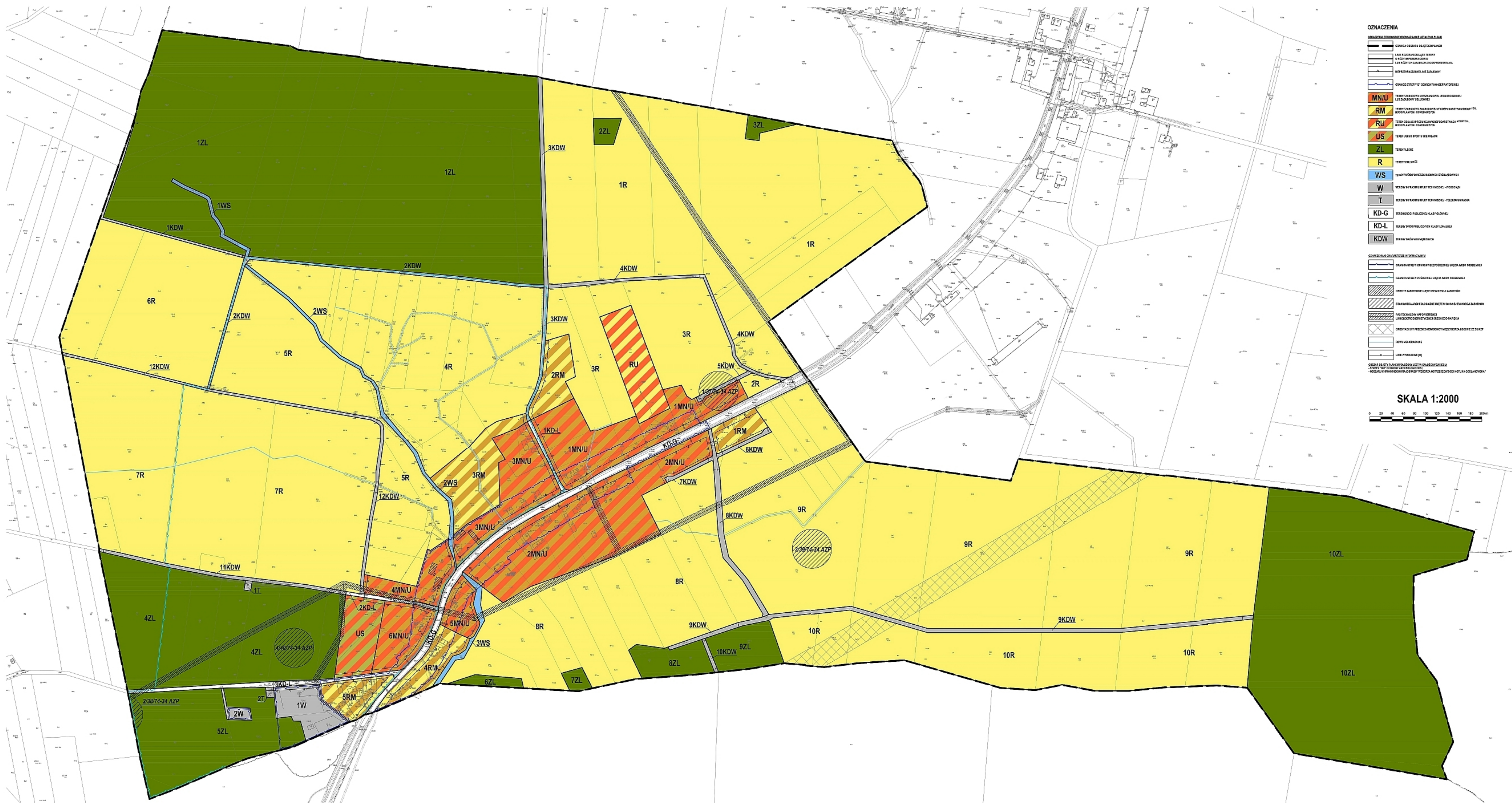
ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XXXV/246/2021 RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYBORZU Z DNIA 28 GRUDNIA 2021 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYBÓRZ Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM SKALA 1:20 000



- | | |
|-------|---|
| MU | Tereny zabudowy mieszkaniowej usługowej |
| M | Tereny zabudowy mieszkaniowej |
| MN | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| MW | Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej |
| ML | Tereny zabudowy letniskowej i wypoczynkowej |
| P | Tereny obiektów produkcyjnych |
| PU | Tereny obiektów produkcyjnych i usługowych |
| PE | Tereny powierzchniowej eksploatacji surowców |
| EW | Tereny urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 2 MW - ogniska fotowoltaiczne |
| U | Tereny zabudowy usługowej |
| UP | Tereny zabudowy usługowej celu publicznego |
| UT | Tereny usług turystyki |
| US | Tereny sportu i rekreacji |
| ZL | Tereny lasów |
| ZP | Tereny zielone urządzonej (parki, skłony, zieleńce) |
| ZPh | Tereny zielone urządzonej towarzyszącej obiektom historycznym |
| ZD | Tereny ogrodów działkowych |
| ZC | Tereny cmentarzy |
| WS | Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, stawy, stumienieł) |
| R | Tereny rolnicze |
| RL | Tereny rolnicze do zalesienia |
| RU | Tereny obsłogi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, rybactw |
| E | Tereny infrastruktury elektroenergetycznej |
| G | Tereny infrastruktury gazowej |
| W | Tereny infrastruktury wodociągowej |
| K | Tereny infrastruktury kanalizacyjnej |
| O | Tereny infrastruktury gospodarki odpadami |
| - - - | Granica obszaru objętego planem |



OZNACZENIA

[Symbol]	OZNACZENIA
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
[Symbol]	GRANICA WŁASNOŚCI
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY ŚRODOWISKA
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY ZWIĘKOPŁOŚCI
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY KRAJOBRAZU
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY WŁASNOŚCI
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY KRAJOBRAZU
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY WŁASNOŚCI
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY KRAJOBRAZU
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY WŁASNOŚCI
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY KRAJOBRAZU
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY WŁASNOŚCI
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY KRAJOBRAZU
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY WŁASNOŚCI
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY KRAJOBRAZU
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY WŁASNOŚCI
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY KRAJOBRAZU
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY WŁASNOŚCI
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY KRAJOBRAZU
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY WŁASNOŚCI
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY KRAJOBRAZU
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY WŁASNOŚCI
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY KRAJOBRAZU
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY WŁASNOŚCI
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY KRAJOBRAZU
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY WŁASNOŚCI
[Symbol]	GRANICA OBSZARU OCHRONY KRAJOBRAZU

SKALA 1:2000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXV/246/2021
Rady Miejskiej w Międzyborzu
z dnia 28 grudnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYBORZU

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obrębu Oska Piła**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) oraz rozstrzygnięcia Burmistrza Międzyborza w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Oska Piła** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach w dniach od 29 września 2021 r. do 22 października 2021 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 5 listopada 2021 r., Rada Miejska w Międzyborzu nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXV/246/2021
Rady Miejskiej w Międzyborzu
z dnia 28 grudnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYBORZU

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Ośka Piła inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami), Rada Miejska w Międzyborzu rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Ośka Piła inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Międzybórz;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Międzybórz;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/246/2021
Rady Miejskiej w Międzyborzu
z dnia 28 grudnia 2021 r.
Zalacznik4.gml