DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 lipca 2022 r.

Poz. 3822

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 21.07.2022 12:25:45

UCHWAŁA NR XLIV/292/2022
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYBORZU

z dnia 13 lipca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Niwki Kraszowskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XLI/263/2018 Rady Miejskiej w Międzyborzu z dnia 17 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Niwki Kraszowskie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzybórz, przyjętego uchwałą nr XXIII/161/2017 r. 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 Niwki Kraszowskie, 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) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;

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

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

b) obiekt zabytkowy, ujęty w ewidencji zabytków,

c) kapliczka przydrożna.

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

1) obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

a) stanowiska archeologiczne wraz z nr AZP,

b) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 „Barycz – Głogów E”,

c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),

d) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);

2) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) strefy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV,

b) strefa bezpieczeństwa od rurociągu paliwowego DN 250 6,3 MPa.

4. Uwzględnia się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

5. 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 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.

§ 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 i innych form działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;

10) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;

11) 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) urządzeń infrastruktury technicznej,

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

   c) 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,

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

   e) docieplenia budynków;

12) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

13) dachu półpłaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 22°;

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

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

16) ogólnodostępnych ciągach pieszo - jezdnych, należy przez to rozumieć ogólnodostępne, tereny służące dla ruchu pieszego oraz dojazdu do posesji pojazdów właścicieli, służb komunalnych i porządkowych oraz terenów rolniczych i leśnych, wraz ze ścieżkami rowerowymi, urządzeniami towarzyszącymi, bez konieczności wydzielania chodników.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów w planie

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

1) ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;

2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

4) RM – tereny zabudowy zagrodowej;

5) U – tereny zabudowy usługowej;

6) G – teren infrastruktury gazowej i paliwowej;

7) R – tereny rolnicze;

8) ZL – tereny lasów;

9) ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody;

10) WS – tereny wód powierzchniowych;

11) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

12) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

13) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

14) KPJ – tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych;

15) KDW - tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów niewyznaczonych oraz niezbędnych dojazdów do obiektów budowlanych.

§ 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, 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 za wyjątkiem rozbudowy istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której, linie zabudowy określono;

3) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową;

4) dla terenów publicznych obejmujących drogi publiczne oraz usługi publiczne 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, dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym matowym;

5) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe;

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

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

8) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.

3. Ustala się, oznaczony na rysunku planu, obiekt zabytkowy, ujęty w ewidencji zabytków: budynek mieszkalny, Niwki Kraszowskie 23.

4. Dla obiektu zabytkowego, o których mowa w ust. 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. 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.

6. W granicach strefy, o której mowa w ust. 5 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) 6/6/74-35 AZP – osada kultura przeworska młodszy okres przedrzymski, osada kultura przeworska faza C_1 – C_2, osada XIV – XV w;

2) 1/7/74-35 AZP – osada XIV – XV w;

3) 2/8/74-35 AZP - osada kultura przeworska faza C_1 – C_2, osada XIV – XV w., osada okres wpływów rzymskich, XIV – XV w;

4) 3/9/74-35 AZP – wieś późne średniowiecze, okres nowożytny;

5) 2/12/74-35 AZP – skarb, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich po 268 r. (część stanowiska).

8. Dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 7 obowiązuje nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi podczas robót ziemnych lub w przypadku zmiany charakteru dotychczasowej działalności.

9. Ustala się ochronę, oznaczonej na rysunku planu, kapliczki przydrożnej.

10. Dla kapliczki, o której mowa w ust. 9, obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z kapliczką w promieniu 2 m od kapliczki za wyjątkiem przebudowy lub modernizacji pasów drogowych i infrastruktury podziemnej.

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 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 przedsięwzięć związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną;

4) działalność usługowa i produkcyjna 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) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

   c) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

   d) ML – 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 obszarów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

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

2. Uwzględnia się granice obszarów podlegających ochronie wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 „Barycz – Głogów E”;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);

3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%).

3. W granicach obszarów, o których nowa w ust. 1 i ust. 2 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. 1. Ustala się minimalną powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:

1) od 1MN do 15MN, od 1MNU do 16MNU – 800 m^2;

2) 2U – 1000 m^2;

3) 1ML – 1500 m^2;

4) 1U - 2000 m^2;

5) 1G - 15 m^2.

2. Ustala się minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:

1) od 1MN do 15MN, od 1MNU do 16MNU – 16 m;

2) 2U – 18 m;

3) 1ML, 1U – 25 m;

4) 1G – 3 m.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 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, oznaczone na rysunku planu, strefy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 20 kV, obejmujące pas terenu o szerokości 10 m licząc w obie strony od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii.

2. W granicach stref, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności zagrażającej bezpieczeństwu linii.

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

4. W granicach strefy, o której mowa w ust. 3 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, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;

2) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym będzie odbywać się poprzez drogi, oznaczone symbolami KDZ i KDL;

3) bezpośredniej obsłudze terenów objętych granicami planu służą drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, ogólnodostępne ciągi pieszo – jezdne oznaczone symbolem KPJ 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 lub są realizowane na terenach oznaczonych symbolami PU,

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 lub innych terenach położonych w granicach planu, do których inwestor posiada tytuł prawny,

b) minimalne wskaźniki parkingowe:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 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 oraz usług 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,
- dla usług obsługi komunikacji, w tym stacji obsługi pojazdów i stacji paliw - 1 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych,

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, KDL, KDD 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;

4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

   a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęcia wody, położonego poza granicami planu,

   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 odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,

   b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych,

   c) dopuszczenie realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, za wyjątkiem terenów położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

   d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych i wewnętrznych, utwardzonych dojazdów niewyznaczonych, terenów o powierzchni trwałej na terenach usługowych, składowo – magazynowych i produkcyjnych oraz parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha do rowów przydrożnych, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji,

   e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nie wymienionych w lit. c na teren własnej działki oraz zbiorników na wody opadowe, z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do zbiorczej kanalizacji deszczowej, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów 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) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej,

   c) zachowanie istniejących stacji transformatorowych SN/nN,

d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym jedynie na terenach położonych poza zasięgiem granic strefy „A” ochrony konserwatorskiej historycznego założenia zespołu dworsko – folwarcznego oraz strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Niwki Kraszowskie,

e) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru;

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. e;

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 zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ML**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym boisk, kortów tenisowych, placów zabaw,

b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

c) ze względu na położenie części terenu w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 2 i pkt 3 obowiązują ograniczenia określone w § 10 ust. 3, w tym w zakresie nakazu realizacji inwestycji w technologii uwzględniającej możliwość zalaniem wodami powodziowymi, obejmującym także odpowiednie zabezpieczenie obiektów budowlanych i przepuszczalności podłoża;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35^{o} do 50^{o},

c) kolorystyka, wystrój i dekor architektoniczny zabudowy:

- stosowanie na dachach dachówki w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z dopuszczeniem materiałów imitujących dachówkę, w tym blachodachówki,
- dopuszczenie stosowania wyłącznie elewacji tynkowanych lub ceglanych, z dopuszczeniem stosowania detalu architektonicznego z drewna,
- zakaz stosowania tworzyw sztucznych na elewacjach budynków jako materiałów okładzinowych,
- stosowanie na elewacjach budynków wyłącznie barw pastelowych, z zakresu rozbielonych odcieni kolorów piaskowych i beżu, odcieni barwy białej i szarej oraz barw ceglastych,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku rekreacji indywidualnej – 20 m,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m^2.

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

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

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) dopuszczony zakres usług - handel detaliczny, działalność biurowa i administracyjna, odnowa biologiczna i ochrona zdrowia, sport i rekreacja, kultura, projektowanie i praca twórcza, gastronomia oraz usługi rzemieślnicze,

c) ze względu na położenie części terenów 14MN, 15MN w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 2 i pkt 3 obowiązują ograniczenia określone w § 10 ust. 3, w tym w zakresie nakazu realizacji inwestycji w technologii uwzględniającej możliwość zalaniem wodami powodziowymi, obejmującym także odpowiednie zabezpieczenie obiektów budowlanych i przepuszczalności podłoża;

4) 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^o do 45^o,
- poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35^o do 50^o,

c) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 150 m^2,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m^2.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU**, 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 lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej,

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

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^o do 45^o,

- poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35^o do 50^o,

c) intensywność zabudowy od 0,01 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.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM**, 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:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży,

b) ze względu na położenie części terenów 3RM, 18RM w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 2 i pkt 3 obowiązują ograniczenia określone w § 10 ust. 3, w tym w zakresie nakazu realizacji inwestycji w technologii uwzględniającej możliwość zalaniem wodami powodziowymi, obejmującym także odpowiednie zabezpieczenie obiektów budowlanych i przepuszczalności podłoża;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

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

- 12 m dla budynków mieszkalnych i usługowych, budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży oraz budowli lokalizowanych poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej,

b) forma dachów:

- w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 38^{o} do 45^{o},

- poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35^{o} do 50^{o},

c) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% 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 **1U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) dopuszczony zakres usług - bezpieczeństwo powszechne, w tym remiza strażacka, administracja publiczna oraz kultura;

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^{o} do 45^{o}, z wyłączeniem obiektów historycznych, które posiadały inną geometrię dachu, dla których należy stosować formy właściwe dla danego obiektu,

c) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,

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

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

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m^{2}.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) wykluczenie realizacji usług transportowych i logistycznych;

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^{o} do 45^{o},

c) intensywność zabudowy od 0,01 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 – 1000 m^2,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m^2.

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

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura gazowa i paliwowa;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej inne niż określone w pkt 1, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym terenu;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,

b) forma dachów - dachy dwuspadowe, wielospadowe i półpłaskie, o kącie nachylenia połaci do 50^{o} oraz dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 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, 18R, 19R**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zakaz realizacji zabudowy,

b) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub w przypadku gdy są niezbędne do uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną lub służą ochronie przeciwpowodziowej, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

c) ze względu na położenie części terenów 7R, 8R, 13R, 18R, 19R w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 2 i pkt 3 obowiązują ograniczenia określone w § 10 ust. 3, w tym w zakresie nakazu realizacji inwestycji w technologii uwzględniającej możliwość zalaniem wodami powodziowymi, obejmującym także odpowiednie zabezpieczenie obiektów budowlanych i przepuszczalności podłoża.

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

1) przeznaczenie podstawowe: lasy;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zakaz realizacji zabudowy,

b) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki leśnej lub w przypadku gdy są niezbędne do uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń objęta formami ochrony przyrody;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zakaz realizacji zabudowy,

b) dopuszczenie rolniczego wykorzystania terenów,

c) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub w przypadku gdy są niezbędne do uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną lub służą ochronie przeciwpowodziowej, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

d) dopuszczenie realizacji zbiorników retencyjnych i innych zbiorników wodnych oraz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, o ile jest to zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

e) ze względu na położenie części terenów 7ZN, 8ZN, 10ZN, 12ZN, 13ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 22ZN w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 2 i pkt 3 obowiązują ograniczenia określone w § 10 ust. 3, w tym w zakresie nakazu realizacji inwestycji w technologii uwzględniającej możliwość zalaniem wodami powodziowymi, obejmującym także odpowiednie zabezpieczenie obiektów budowlanych i przepuszczalności podłoża.

§ 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 lub odprowadzaniem wód opadowych i 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:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt 1 i pkt 3,

b) ze względu na położenie części terenu w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 2 i pkt 3 obowiązują ograniczenia określone w § 10 ust. 3, w tym w zakresie nakazu realizacji inwestycji w technologii uwzględniającej możliwość zalaniem wodami powodziowymi, obejmującym także odpowiednie zabezpieczenie obiektów budowlanych i przepuszczalności podłoża;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna 2 - 19 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym droga do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem.

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

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;

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 i pkt 3;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna 12 – 22,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne 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 i pkt 3;

3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

a) 1KDD – nieregularna 12 – 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 2KDD – nieregularna 10 - 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 3KDD – nieregularna 8 – 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) 4KDD – nieregularna 8 – 13,5 m, , zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ, 7KPJ, 8KPJ, 9KPJ, 10KPJ, 11KPJ,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – ogólnodostępne ciągi pieszo - jezdne;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt 1 i pkt 3,

b) ze względu na położenie części terenów 8KPJ, 9KPJ w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 2 i pkt 3 obowiązują ograniczenia określone w § 10 ust. 3, w tym w zakresie nakazu realizacji inwestycji w technologii uwzględniającej możliwość zalaniem wodami powodziowymi, obejmującym także odpowiednie zabezpieczenie obiektów budowlanych i przepuszczalności podłoża;

3) szerokość ciagów w liniach rozgraniczających:

a) 1KPJ – 6 m,

b) 2KPJ – nieregularna 2,5 – 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym droga do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem,

c) 3KPJ – nieregularna 8 – 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) 4KPJ – nieregularna 4 - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

e) 5KPJ – nieregularna 5 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

f) 6KPJ – 6 m,

g) 7KPJ – nieregularna 5 - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

h) 8KPJ – nieregularna 5 - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

i) 9KPJ – 5 m,

j) 10KPJ – nieregularna 4,5 - 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

k) 11KPJ – nieregularna 5 - 7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW**, 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 i pkt 3;

3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

a) 1KDW – 8 m, zakończona placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,

b) 2KDW – nieregularna 5 - 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 3KDW – 6 m,

d) 4KDW – 6 m, zakończona placem do zawracania o wymiarach 11x12,5 m,

e) 5KDW – 6 m,

f) 6KDW – 5 m,

g) 7KDW - 6 m, zakończona placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,

h) 8KDW - 6 m, zakończona placem do zawracania o wymiarach 10,5x11 m,

i) 9KDW – 5 m,

j) 10KDW - 6 m,

k) 11KDW – 8 m,

l) 12KDW – 5 m.

Rozdział 13.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala sie opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 32. 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 1ML, od 1MN do 15MN, od 1MNU do 16MNU, od 1RM do 23RM, 2U;

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

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

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

§ 34. 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 NIWKI KRASZOWSKIE

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIV/292/2022
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYBORZU Z DNIA 13 LIPCA 2022 R.
SKALA 1:2000

Obowiązujące ustalenia planu:
- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Przeznaczenie terenów:
- ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- RM – tereny zabudowy zagrodowej
- U – tereny zabudowy usługowej
- G – teren infrastruktury gazowej i paliwowej
- R – tereny rolnicze
- ZL – tereny lasów
- ZN – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody
- WS – tereny wód powierzchniowych
- KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KPJ – tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

Obiekty i obszary podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:
- granice strefy „E" ochrony konserwatorskiej, tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW" - obserwacji archeologicznej oraz obszarem ujętym w ewidencji zabytków
- obiekt zabytkowy, ujęty w wykazie zabytków
- kapliczka przydrożna

Oznaczenia informacyjne lub wynikają z przepisów odrębnych:

Obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
- stanowiska archeologiczne wraz z nr 6/8/74-35 AZP, 1/7/74-35 AZP, 2/8/74-35 AZP, 3/9/74-35 AZP, 2/12/74-35 AZP
- granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 303 „Barycz – Głogów E"
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- strefy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV
- strefa bezpieczeństwa od rurociągu paliwowego DN 250 6,3 MPa

Pozostałe oznaczenia informacyjne:
- granice administracyjne gminy Międzybórz
- granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)
- rurociąg paliwowy DN 250 6,3 MPa
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV

Wynos ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzybórz

granice planu

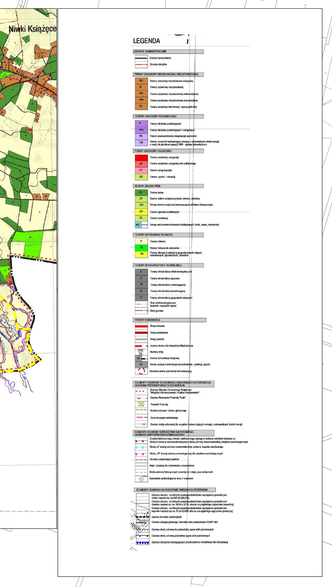
Niwki Książęce

Międzybórz

Niwki Kraszowskie

Kraszów

Ługowa Rybińska



0 50 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1 000 m

N

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/292/2022
Rady Miejskiej w Międzyborzu
z dnia 13 lipca 2022 r.

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

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Międzyborzu rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Niwki Kraszowskie,** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Międzybórz w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Międzyborzu w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	08.03.22	Osoba fizyczna	Przeznaczenie części działek na cele zabudowy zagrodowej (2 działki siedliskowe)	22, 23 Niwki Kraszowskie	10R	**X część**	**X część**	**X część**	**X część**	Działki w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzybórz są położone w całości w strefie funkcjonalnej R (tereny rolnicze). Studium dopuszcza realizację w zasięgu terenów rolniczych zabudowy zagrodowej. Zmiana przeznaczenia działek jest możliwa w zakresie niepowodującym

										rozproszenia zabudowy, tj. w części przylegającej do układu przestrzennego wsi.
2	08.03.22	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na cele zabudowy zagrodowej	26 Niwki Kraszowskie	10R	**X część**	**X część**	**X część**	**X część**	Działka w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzybórz jest położona w całości w strefie funkcjonalnej R (tereny rolnicze). Studium dopuszcza realizację w zasięgu terenów rolniczych zabudowy zagrodowej. Zmiana przeznaczenia działki jest możliwa w zakresie niepowodującym rozproszenia zabudowy, tj. w części przylegającej do układu przestrzennego wsi.
3	08.03.22	Osoba fizyczna	1. Przeznaczenie działek na cele zabudowy zagrodowej, w tym działki 138 w całości 2. Wprowadzenie do projektu planu ustaleń umożliwiających utrzymanie istniejącej geometrii dachów w przypadku rozbudowy	138, 7/1, 25, 29/1, 93/1 Niwki Kraszowskie, obszar planu	2R, 10R, 11R, 16R, obszar planu	**X pkt. 1 część**	**X pkt. 1 część, 2**	**X pkt. 1 część**	**X pkt. 1 część, 2**	1. Działki w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzybórz są położone w całości w strefie funkcjonalnej R (tereny rolnicze). Studium dopuszcza realizację w zasięgu terenów rolniczych zabudowy zagrodowej. Zmiana przeznaczenia działek jest możliwa w zakresie niepowodującym rozproszenia zabudowy, tj. w części przylegającej do układu przestrzennego wsi. 2. Uwzględnienie uwagi powodowałoby warunki uzgodnienia projektu planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu.

			istniejącego budynku							
4	11.03.22	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działek na cele zabudowy zagrodowej	34/1, 48 Niwki Kraszowskie	10R	**X część**	**X część**	**X część**	**X część**	Działki w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzybórz są położone w całości w strefie funkcjonalnej R (tereny rolnicze). Studium dopuszcza realizację w zasięgu terenów rolniczych zabudowy zagrodowej. Zmiana przeznaczenia działek jest możliwa w zakresie niepowodującym rozproszenia zabudowy, tj. w części przylegającej do układu przestrzennego wsi lub istniejącej drogi publicznej o funkcji układu podstawowego.
5	08.03.22	Osoby fizyczne	1. zmiana długości i szerokości drogi wewnętrznej 13KDW na drogę o szerokości do 5m; długość – od drogi 8KPJ tylko do pierwszego załamania - zgodnie z załączonym rysunkiem	86/6 Niwki Kraszowskie	1ML, 13KDW	**X pkt 1, 2**	**X pkt 3**	**X pkt 1, 2**	**X pkt 3**	1. zmiana nie spowoduje utrudnień w obsłudze komunikacyjnej innych działek przeznaczonych na cele budowlane 2. zmiana będzie wynikać z korekty przebiegu drogi objętej uwagą 3. zmiana spowodowałaby naruszenie warunków uzgodnienia planu w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, przedstawionych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie RZGW Wrocław

			2. zmiana obszaru do zabudowy, wyznaczenie linii zabudowy 4 m od granicy działki 86/6, zgodnie z załączonym rysunkiem 3. dodatkowe powiększenie obszaru do zabudowy – zgodnie z załączonym rysunkiem							

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/292/2022
Rady Miejskiej w Międzyborzu
z dnia 13 lipca 2022 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 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Międzyborzu postanawia co następuje:

1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Niwki Kraszowskie**, 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 KDL, KDD,
   b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami KDL, KDD oraz terenie oznaczonym symbolem 1U,
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 XLIV/292/2022
Rady Miejskiej w Międzyborzu
z dnia 13 lipca 2022 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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę