

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dniar.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Głębokie na terenie gminy Międzyrzecz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr V/28/2015 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 20 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Głębokie na terenie gminy Międzyrzecz, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Głębokie na terenie gminy Międzyrzecz.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest sytuowanie budynków i wiat;
 - 3) „planie” – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
 - 4) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków i wiat liczoną po zewnętrznym obrysie najniższej kondygnacji nadziemnej lub wyższej, gdy jej obrys wykracza poza obrys kondygnacji najniższej;
 - 5) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeważającą kategorię przeznaczenia zagospodarowania;
 - 6) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia, które mogą być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, a także nie mogą uniemożliwiać realizacji przeznaczenia podstawowego;
 - 7) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych;
 - 8) „uciążliwości” – należy przez to rozumieć oddziaływanie w zakresie emisji zanieczyszczeń, hałasu, wibracji i promieniowania przekraczające wartości określone w przepisach odrębnych.
2. Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz, przyjętego uchwałą Nr XLIII/380/14 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 24 czerwca 2014 r.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.
4. Plan obejmuje obszar o powierzchni 24,37 ha, położony w obrębie geodezyjnym Święty Wojciech, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) ustala się, że przebudowa, rozbudowa i nadbudowa musi się odbywać zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) zakazuje się stosowania sidingu;
- 4) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków;
- 5) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 6) dopuszcza się budowę wyłącznie drewnianych ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 0,8 m, z uwzględnieniem pkt 7 lub gdy ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) na granicy planu dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 2,2m wykonane z dowolnych materiałów z uwzględnieniem pkt 5 i innych uregulowań w tym zakresie;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów, w formie tablicy reklamowej, na elewacjach budynków o maksymalnej powierzchni 3m²
- 9) ustala się, że wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków, werandami i ogrodami zimowymi;
- 10) ustala się, że szerokość lukarn nie może być większa niż 40% elewacji na której jest lukarna umieszczona;
- 11) ustala się, że odległość krawędzi lukarny od ściany szczytowej budynku musi być większa niż 1m;
- 12) ustala się, przykrywanie dachów:
 - a) o kącie nachylenia do 15° dowolnym materiałem,
 - b) o kącie nachylenia powyżej 15° dachówką lub gontem. Na dachach budynków istniejących, o kącie nachylenia powyżej 15°, dopuszcza się stosowanie blachy;
- 13) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie letniskowej nie może przekroczyć 60m²;
- 14) wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi.

§3. W zakresie podziału gruntów:

- 1) nakazuje się wydzielenie działek w sposób uwzględniający wymagania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej oraz zapewniający bezpośredni dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub poprzez drogę wewnętrzną;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o minimalnej powierzchni 110m², za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg dla których można wydzielać działki o dowolnych powierzchniach.

§4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się, że obszar planu jest objęty ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren rekreacyjno - wypoczynkowy, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się ograniczenie uciążliwości wynikającej z charakteru prowadzonej działalności usługowej do granic działki;
- 3) nakazuje się zachowanie wód powierzchniowych znajdujących się w granicach planu.

§5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia

przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

§6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w granicach planu lub poza jego granicami;
- 3) dopuszcza się parkowanie:
 - a) w granicach drogi wewnętrznej,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem KP;
 - c) na innych terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- 4) ustala się że liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 3) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej pod ziemią;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się czasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych zlokalizowanych na własnej działce lub posesji,
 - c) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu jeżeli wymagają tego przepisy odrębne; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zbiorników na deszczówkę;
- 6) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zlokalizowanej na terenie planu lub poza jego granicami;
- 7) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną na potrzeby własne w oparciu o indywidualne źródła grzewcze z wykorzystaniem paliw stałych, gazowych i płynnych, energii elektrycznej oraz energii odnawialnej z wyłączeniem energii otrzymywanej z biomasy, biogazów, biopłynów i wiatru;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci zlokalizowanej w granicach lub poza granicami planu;
- 9) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej lub ze źródeł indywidualnych zlokalizowanych na terenie planu lub poza jego granicami;
- 10) ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§9. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) nie zostały wyznaczone tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obowiązują przepisy odrębne w przypadku zagospodarowania terenów w odległości do 1,5 m od linii brzegu powierzchniowych wód publicznych.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§10.1. Ustala się tereny zabudowy lotniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami ML1, ML2, ML3, ML4, ML5, ML6, ML7, ML8, ML9, ML10, ML11, ML12, ML13, ML14, ML15 i ML16.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa lotniskowa;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni terenu,
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,6;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - minimalnie 50% powierzchni terenu;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla terenów ML1, ML4, ML8, ML9, – maksymalnie 5 m nad powierzchnią terenu, 1 kondygnacja,
 - b) dla terenów ML2, ML3, ML5, ML6, ML7, ML10, ML11, ML12, ML13, ML14, ML15 i ML16 – maksymalnie 9,5 m nad powierzchnią terenu, do 2 kondygnacji;
- 5) ustala się dachy:
 - a) dla terenów ML1, ML4, ML8, ML9 o dowolnej konstrukcji, i kącie nachylenia połaci do 15° ,
 - b) dla terenów ML2, ML3, ML7, ML10, ML11, ML13, ML14, ML15 i ML16 dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° ,
 - c) dla terenów ML5, ML6 i ML12 dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 70° ;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) nakazuje się wyznaczenie minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każdej działce;
- 2) w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt. 1 dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na terenie przyległych dróg wewnętrznych lub na terenach oznaczonych symbolem KP.

§11.1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U1, U2, U3, U4, U5 i U6.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa w tym: handel, gastronomia, hotelarstwo, usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni terenu;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,5;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - minimalnie 50% powierzchni terenu;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu U1 – maksymalnie 5 m nad powierzchnią terenu, 1 kondygnacja,
 - b) dla terenu U2, U3, U4 – maksymalnie 9,5 m nad powierzchnią terenu; do 2 kondygnacji,
 - c) dla terenu U5 – maksymalnie 13 m nad powierzchnią terenu, do 3 kondygnacji
- 5) ustala się dachy:
 - a) dla terenu U1 – jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 15° ,
 - b) dla terenu U2, U3, U4 - jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° ,

- c) dla terenu U5 – jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30 ° do 45°. Dla budynków technicznych i sanitariatów dopuszcza się dachy o nachyleniu do 45 ° i o dowolnym pokryciu,
 - d) dla terenu U6 – jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45 °;
 - 6) dla terenów U5 i U6 dopuszcza się budowę ogrodzeń o wysokości do 1,8m z materiałów: drewno, metal, cegła lub kamień;
 - 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
- 3) na terenie U2 ustala się lokalizację minimum 4 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - 4) na terenie U4 ustala się lokalizację minimum 4 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - 5) na terenie U5 ustala się lokalizację minimum 25 miejsc do parkowania,
 - 6) na terenie U6 ustala się lokalizację minimum 4 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

§12.1. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami US1, US2, US3 i US4.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – usługi związane ze sportem i rekreacją, infrastruktura techniczna, sanitariaty oraz i budynki techniczne.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni terenu;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,2;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - minimalnie 50% powierzchni terenu;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu US1, US2 i US3 – maksymalnie 5 m nad powierzchnią terenu, 1 kondygnacja,
 - b) dla terenu US4 – maksymalnie 9 m nad powierzchnią terenu, do 2 kondygnacji. Dla budynków, technicznych i sanitariatów wysokość do 5m, 1 kondygnacja.
- 5) ustala się dachy:
 - a) dla terenu US1, US2 i US3 – jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - b) dla terenu US4 - dwuspadowe i o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°. Dla budynków technicznych lub sanitariatów dachy jedno lub dwuspadowe;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 7) zakazuje się grodzenia terenu US2 za wyjątkiem obiektów sportowych dla których dopuszcza się ogrodzenia o wysokości maksymalnej 5m wykonane z metalu lub drewniane;
- 8) dopuszcza się grodzenie terenu US4 ogrodzeniami o wysokości maksymalnej 2,2 m wykonanymi z metalu lub drewna.

4. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na terenie US1 i US4.

§13.1. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami US5 i US6.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - minimalnie 80% powierzchni terenu.

§14. Ustala się tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami KP1, KP2, KP3, KP4 i KP5 dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe - parkingi;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna oraz zieleni urządzona;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5%;
- 4) dopuszcza się grodzenie terenu o wysokości do 2,2 m wykonane z metalu lub drewniane.

§15. 1. Ustala się tereny infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami E1 i E2:

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – inne obiekty infrastruktury;

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni terenu;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,8;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - minimalnie 10% powierzchni terenu;
- 4) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 5 m nad powierzchnią terenu, 1 kondygnacja,
- 5) ustala się dachy– jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.
- 7) dopuszcza się grodzenie terenu ogrodzeniami o wysokości maksymalnej 2,2 m wykonanymi z metalu lub drewna.

§16. 1. Ustala się teren ujęcia wód podziemnych, oznaczony na rysunku planu symbolem W.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – ujęcie wód podziemnych;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej;

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni terenu;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,8;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - minimalnie 15% powierzchni terenu;
- 4) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 5 m nad powierzchnią terenu, 1 kondygnacja,
- 5) ustala się dachy– jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.
- 7) dopuszcza się grodzenie terenu ogrodzeniami o wysokości maksymalnej 2,2 m wykonanymi z metalu lub drewna.

§17. Ustala się teren publicznej drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL, dla którego:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczna droga lokalna ;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – inne obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§18. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW, dla którego:

- 4) ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 5) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – inne obiekty infrastruktury technicznej;

- 6) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§19. Ustala się teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS, dla którego:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej oraz obiekty sportu i rekreacji;
- 3) obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§20. W granicach planu tracą moc ustalenia uchwał:

- 1) Nr V/48/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Głębokie;
- 2) Nr V/50/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Święty Wojciech i Głębokie.

§21. Dla gruntów leśnych w granicach planu wydana została zgoda Ministra Środowiska z dnia 23 lutego 2007 r. (znak: ZS-D-2120/18/2007) na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

§22. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 1% dla wszystkich terenów w granicach planu.

§23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

§24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.