

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Międzyrzecz dla miejscowości Zamostowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIII/288/21 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz dla miejscowości Zamostowo, zmienionej Uchwałą Nr LII/517/22 z dnia 31 maja 2022 r., po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz, przyjętego Uchwałą Nr XXVI/231/20 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 października 2020 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz dla miejscowości Zamostowo.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków, z dopuszczeniem wysunięcia na odległość nie większą niż 2m elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy i schody zewnętrzne;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie 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) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych do planu.

3. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar o powierzchni ok. 76 ha położony pomiędzy jeziorami Długie i Kursko, w granicach którego ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW**;
- 2) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML i 18ML**.
- 3) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami **1US, 2US i 3US**;
- 4) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 5) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR i 3KR**;
- 7) teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
- 8) teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**;

- 9) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN**, **2RN**, **3RN** i **4RN**;
- 10) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami **1L** i **2L**;
- 11) tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN**, **2ZN**, **3ZN**, **4ZN**, **5ZN**, **6ZN**, **7ZN**, **8ZN** i **9ZN**;
- 12) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP**, **2ZP** i **3ZP**.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
 - a) zasad kształtowania i ochrony krajobrazu,
 - b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - c) minimalnej intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami **MNW** i **ML**;
- 2) nie występują:
 - a) dobra kultury współczesnej,
 - b) udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze i obszary górnicze,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków na terenach oznaczonych symbolami **MNW** i **ML**, zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz szczegółowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację wiat na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **ML**, **US**, **ZP** o wysokości maksymalnie 5m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych:
 - a) nie dotyczą wiat, lukarn, wykuszy, tarasów, wejść, werand, ogrodów zimowych i klatek schodowych,
 - b) nie obowiązują w momencie przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych z uwzględnieniem pozostałych ustaleń, z zastrzeżeniem **pkt 6**;
- 5) nakazuje się lokalizację nowych przewodów elektroenergetycznych i teletechnicznych pod ziemią;
- 6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ustala się, że przestrzeń publiczną stanowią:

- 1) teren oznaczony symbolem **1US**;
- 2) teren oznaczony symbolem **KDL**;
- 3) teren oznaczony symbolem **KDD**;
- 4) teren oznaczony symbolem **KP**;
- 5) tereny oznaczone symbolami **1ZP**, **2ZP** i **3ZP**.

§ 4. Wskazuje się stanowiska archeologiczne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla których w zakresie prowadzenia prac ziemnych obowiązują przepisy odrębne.

§ 5. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obrzy”;
- 2) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się:
 - a) tereny oznaczone symbolami **MNW** i **ML** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny oznaczone symbolami **US** jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 6. Ustala się korytarz techniczny wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV – po 7m na stronę od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie którego:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącej napowietrznej linii 15kV,
- 2) ustala się wysokość obiektów infrastruktury elektroenergetycznej maksymalnie 15m;
- 3) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń na pobyt stały ludzi z zastrzeżeniem **pkt 5**,
- 4) dopuszcza się skablowanie istniejącej linii 15kV po innej trasie z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) w przypadku skablowania lub likwidacji napowierzchnnej linii elektroenergetycznej 15kV zakaz, o którym mowa w **pkt 3** nie ma zastosowania.

§ 7. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych poprzez teren oznaczony symbolem **KDL** – droga gminna 003502F;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez wyznaczone w planie tereny dróg publicznych i tereny dróg wewnętrznych oraz drogi przyległe do granic planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 8. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) ustala się poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie w sposób indywidualny, przy czym zakazuje się oczyszczania w przydomowych oczyszczalniach ścieków;
- 2) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się do gruntu w granicach własnej działki, w sposób uniemożliwiający wpływ na nieruchomości sąsiednie, w tym drogi;
 - b) dopuszcza się do sieci kanalizacji deszczowej;
 - c) dopuszcza się do zbiorników retencyjnych lub chłonnych zlokalizowanych na własnej działce;
- 3) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) nakazuje się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub w sposób indywidualny;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z urządzeń indywidualnych, w tym wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni, urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni, urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych;
- 7) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na własnej działce.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 9.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW**.

2. Ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się intensywność zabudowy maksymalnie 0,3;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat maksymalnie 6m;
 - 2) ustala się dachy:
 - a) o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - b) w odcieniach brązu, czerwieni, szarości lub czarnego.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek minimalnie 10m;
 - 2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek minimalnie 4000m²;
 - 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90° z tolerancją 15°.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 4000m².
7. Nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania minimalnie 2 na 1 budynek mieszkalny.

§ 10.1. Ustala się tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML i 18ML**.

2. W zakresie przeznaczenia:
 - 1) ustala się lokalizację zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem **5ML** dopuszcza się usługi gastronomii oraz usługi sportu i rekreacji.
3. W zakresie zagospodarowania:
 - 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) ustala się intensywność zabudowy maksymalnie 0,8;
 - 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej maksymalnie 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat maksymalnie 6m;
 - 2) ustala się dachy:
 - a) o kącie nachylenia od 25° do 50°,
 - b) w odcieniach brązu, czerwieni, szarości lub czarnego.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek minimalnie 10m;
 - 2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek minimalnie 600m²;
 - 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90° z tolerancją 20°.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 600 m².
7. Nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania minimalnie 1 na 1 budynek letniskowy.

§ 11.1. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1US, 2US i 3US**.

2. W zakresie przeznaczenia:
 - 1) ustala się lokalizację:
 - a) obiektów związanych ze sportem i rekreacją,
 - b) ścieżek spacerowych, dróg rowerowych;
 - c) urządzeń turystycznych,
 - d) plaż,
 - e) pól kempingowych i namiotowych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację parkingów na maksymalnie 10% powierzchni terenu.

3. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 80% powierzchni działki.

4. W zakresie zasad dotyczących parkowania:

- 1) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnej, z wyłączeniem miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową minimalnie 1 na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania, z wyłączeniem parkingów mniejszych niż 6 miejsc do parkowania.

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

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga lokalna;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 13. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga dojazdowa;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 14. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR** i **3KR**, dla których:

- 1) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 15. Ustala się teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**, dla którego:

- 1) ustala się przeznaczenie – ciąg pieszy i rowerowy;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 5% powierzchni terenu.

§ 16. Ustala się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację kontenerowej stacji transformatorowej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na minimalnie 5% powierzchni terenu;
- 3) ustala się wysokość obiektów i urządzeń maksymalnie 3m.

§ 17. Ustala się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN**, **2RN**, **3RN** i **4RN**, dla których:

- 1) ustala się prowadzenie działalności związanej z uprawą i wypasem;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie wymagają trwałego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 95% powierzchni terenu.

§ 18. Ustala się tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami **1L** i **2L**, na których:

- 1) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej z zakazem lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się zieleń wielopiętrową z dominującym udziałem samoistnych procesów przyrodniczych;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych lub dróg rowerowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych;
- 5) zakazuje się wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

§ 19. Ustala się tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN**, **2ZN**, **3ZN**, **4ZN**, **5ZN**, **6ZN**, **7ZN**, **8ZN** i **9ZN**, na których:

- 1) ustala się lokalizację zieleni wielopiętrowej z dominującym udziałem samoistnych procesów przyrodniczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych lub dróg rowerowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych;
- 4) zakazuje się lokalizacji parkingów;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną 90% powierzchni terenu.

§ 20.1. Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP**, **2ZP** i **3ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) zieleni parkowej,
 - b) obiektów związanych ze sportem i rekreacją,
 - c) ścieżek spacerowych lub dróg rowerowych,
 - d) urządzeń turystycznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni wielopiętrowej z dominującym udziałem samoistnych procesów przyrodniczych;
 - b) na terenie **2ZP** parkingów ogólnodostępnych na maksymalnie 5% powierzchni terenu.

3. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 70% powierzchni terenu.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 21. 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 30%.

§ 22. W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia:

- 1) uchwały Nr XXXVII/310/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz w miejscowości Gorzyca;
- 2) uchwały Nr XXXVII/311/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz w miejscowości Gorzyca.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

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