

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Międzyrzeczu**  
**z dnia .....r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy drogą ekspresową S3 i drogą wojewódzką nr 137 w Międzyrzeczu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XVI/124/19 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 października 2019 r. i uchwałą Nr XXXIII/286/21 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 30 marca 2021 r., po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz, przyjętego Uchwałą Nr XXVII/231/20 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 października 2020 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pomiędzy drogą ekspresową S3 i drogą wojewódzką nr 137 w Międzyrzeczu.

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 sytuowanie budynków i wiat;
- 2) „planie” – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 wraz z 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 – dane przestrzenne dotyczące planu.

3. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar o powierzchni około 72,6 ha położony na zachód od drogi S3 oraz południe od drogi wojewódzkiej nr 137, w granicach którego ustala się:

- 1) tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-P** oraz **2U-P**;
- 2) teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) teren drogi ekspresowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**;
- 4) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 5) teren komunikacji wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
  - a) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - b) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;
- 2) nie występują:
  - a) tereny górnicze i obszary górnicze,
  - b) obszary osuwania się mas ziemnych,

- c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- e) obszary przestrzeni publicznych.

## Rozdział II Ustalenia ogólne

### §2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w granicach całego planu dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych;
- 3) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy.

### §3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakazuje się, aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji funkcji objętych ochroną przed hałasem:
  - a) szpitali,
  - b) domów opieki społecznej,
  - c) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

### §4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

### §5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach otoczenia zabytku jakim jest zespół urbanistyczno – krajobrazowy miasta Międzyrzecz, wpisany do rejestru zabytków, wobec czego wszelkie działania na tym obszarze nakazuje się prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach planu są zlokalizowane i oznaczone na rysunku stanowiska archeologiczne. W przypadku prowadzenia inwestycji w granicach stanowiska należy postępować zgodnie przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

### §6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 10 m;
- 2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 500 m<sup>2</sup> za wyjątkiem terenów 1U-P i 2U-P, dla których dopuszcza się działki o minimalnej powierzchni 3500 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi od 60° do 120°;
- 4) ustalenia zawarte w pkt 1-3) nie dotyczą działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i komunikacji.

### §7. W zakresie dostępności komunikacyjnej:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych poprzez teren KDS;

- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu U oraz terenów U-P poprzez drogi publiczne i wewnętrzne.

§8. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:

- 1) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, usługowych lub o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem pkt 2);
- 2) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków magazynowych;
- 3) minimalnie 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania;
- 4) dowolną formę realizacji miejsc do parkowania samochodów.

§9. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych:
  - a) ustala się odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do momentu doprowadzenia do działki sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych
  - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na własnej działce;
  - d) dopuszcza się zagospodarowanie wód popłucznych i pochłodniczych w granicach własnej działki,
  - e) zakazuje się lokalizacji oczyszczalni drenażowych lub biologicznych odprowadzających ścieki do gruntu;
- 2) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się odprowadzanie do gruntu w granicach własnej działki w sposób uniemożliwiający spływ na nieruchomości sąsiednie, w tym drogi. Dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników retencyjnych,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej,
  - c) dopuszcza się przebudowę lub zmianę przebiegu rowów melioracyjnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z własnych ujęć wód zlokalizowanych na własnej działce;
- 4) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych;
- 5) w zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną;
  - b) zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej oraz ze źródeł indywidualnych;
- 7) w zakresie gospodarowania odpadami nakazuje się postępować zgodnie z gminnym systemem składowania i utylizacji odpadów.

§10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) zakazuje lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w granicach korytarzy technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 2) w przypadku skablowania lub przebudowy linii napowietrznej ograniczenia dotyczące zabudowy przestają obowiązywać lub obowiązują odpowiednio w nowej lokalizacji.

§11. 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%.

### Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§12.1. Wyznacza się tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-P** i **2U-P**, dla których:

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) zakazuje się otwartego składowania surowców lub produktów.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków i wiat: 25 m;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów innych niż budynki i wiaty: 40 m;
- 3) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 1,8;
- 4) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 3500 m<sup>2</sup>.

§13.1. Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**, dla którego:

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji paliw płynnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obsługi komunikacji;
- 4) zakazuje się lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego;
- 5) zakazuje się otwartego składowania surowców lub produktów.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;
- 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 1,8;
- 3) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 500 m<sup>2</sup>.

§ 14. Wyznacza się teren drogi ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację drogi ekspresowej;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 25 m.

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

- 1) ustala się lokalizację drogi lokalnej;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 25 m.

§ 16. Wyznacza się teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację komunikacji wewnętrznej;
- 2) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 15 m.

#### Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 17. Dla 0,1890 ha gruntów leśnych uzyskano zgodę Marszałka Województwa Lubuskiego Nr DW.V.7151.1.12.2021 z dnia 16 czerwca 2021 r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

§ 18. W granicach planu moc traci uchwała Nr XXV/246/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

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