

**UCHWAŁA NR XXIX/286/16
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU**

z dnia 28 grudnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz
w rejonie ulic Marcinkowskiego, Kwiatowej i Rolnej**

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 2016 r., poz. 446 ze zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.²⁾) Rada Miejska w Międzyrzeczu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/174/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz w rejonie ulic Marcinkowskiego, Kwiatowej i Rolnej, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz w rejonie ulic Marcinkowskiego, Kwiatowej i Rolnej.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków, za wyjątkiem elementów takich jak: okapy, gzymsy, wykusze, balkony i schody zewnętrzne, dla których dopuszcza się lokalizację maksymalnie 2,00 m poza wyznaczoną linię oraz zakazuje się lokalizacji wiat;
- 2) „planie” – należy przez to rozumieć uchwalany niniejszą uchwałą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej, gdy jej obrys wykracza poza obrys kondygnacji przyziemnej;
- 4) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeważającą kategorię zagospodarowania;
- 5) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć kategorię zagospodarowania, która może być realizowana jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, a także nie może uniemożliwiać realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 6) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:500;
- 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, 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. 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.

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2016 r., poz. 1579.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r., poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579.

5. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,68 ha, położony w południowej części miasta Międzyrzecz, a jego granice zostały określone na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.

§ 3. Ustala się, że obszar objęty planem jest objęty ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

§ 4. Wskazuje się grunty o niekorzystnych warunkach geotechnicznych – w granicach niezabudowanych działek budowlanych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach otoczenia historycznego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Międzyrzecz wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla których obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) Międzyrzecz nr 107, AZP 51-15/124 – ślady osadnictwa pradziejowego, późnego średniowiecza i z okresu nowożytności,
 - b) Międzyrzecz nr 34, AZP 51-15/132 – osada kultury pucharów lejkowatych, wczesnego średniowiecza i z okresu nowożytności;
- 3) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę z:
 - a) terenu publicznej drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**,
 - b) terenów publicznych dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD1** i **KDD2**,
 - c) dróg przyległych do granic planu;
- 2) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) ustala się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się czasowe gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez sieć ciepłowniczą lub w oparciu o indywidualne źródła grzewcze, w tym urządzenia wytwarzające i wykorzystujące energię ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej wielkości 100kW, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

§ 8. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze, obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego;
- 3) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe**

§ 9. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolami MN1, MN2 i MN3.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, istniejącej w momencie wejścia w życie planu, z uwzględnieniem zasad określonych w planie.

3. W zakresie zasad zagospodarowania:

- 1) ustala się intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°;
- 2) dla wiat dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°;
- 3) dopuszcza się zachowanie geometrii dachów na obiektach istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu;
- 4) wymagania geometrii, nie dotyczą dachów nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami, ogrodami zimowymi;
- 5) nakazuje się zastosowanie na pokryciach dachowych kolorów w odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego;
- 6) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 10,00 m i maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych,
 - b) maksymalnie 5,00 m dla budynków gospodarczych i wiat;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i wiat w odległości 1,50 m od granicy działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

5. W zakresie procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek:
 - a) od 14,00 m do 27,00 m na terenach MN1 i MN2;
 - b) od 24,00 m do 42,00 m na terenie MN3;
- 2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek minimalnie 700 m²;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°, z tolerancją 10°;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach innych niż określone w pkt 1, 2 i 3 na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.

6. Nakazuje się wyznaczenie minimalnie 2 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na każdy budynek mieszkalny, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach.

§ 10. Wyznacza się teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – urządzenia elektroenergetyczne, w tym stacje transformatorowe;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – inne obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na minimalnie 10% powierzchni terenu;
- 5) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 3,00 m.

§ 11. Wyznacza się teren publicznej drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**, dla którego:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza, dla której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się, że teren stanowi powierzchnię na poszerzenie pasa drogowego przyległego do granic planu – ulicy Marcinkowskiego.

§ 12. Wyznacza się tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1**, **KDD2** i **KDD3**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa, dla której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu **KDD1** ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonymi na rysunku planu oraz wymiarowaniem;
- 4) ustala się, że tereny **KDD2** i **KDD3** stanowią powierzchnię na poszerzenie pasa drogowego przyległego do granic planu – ulicy Rolnej.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 13. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz uchwalonego uchwałą Nr XXIII/189/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26 września 2000 r.

§ 14. Określa się stawkę w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach planu, dla ustalenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Międzyrzeczu

Maria Kijak