

**UCHWAŁA NR XII/96/19
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU**

z dnia 11 czerwca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz pomiędzy ulicą Zachodnią i ulicą Ożoga

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 2018 r., poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.¹⁾) Rada Miejska w Międzyrzeczu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LV/507/2018 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz w rejonie ulic Stanisława Ożoga, Pięciu Świętych Braci Międzyrzeckich, Zachodniej oraz drogi ekspresowej S3 uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz pomiędzy ulicą Zachodnią i ulicą Ożoga.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest sytuowanie budynków i wiat; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą podziemnych części budynków;
- 2) „planie” – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) „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;
- 4) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeważającą kategorię przeznaczenia zagospodarowania;
- 5) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia, które mogą być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, a także nie mogą uniemożliwiać realizacji przeznaczenia podstawowego.

3. 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.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz;
- 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.

5. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 12 ha, położony w granicach miasta Międzyrzecz, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

**Rozdział 2.
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;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r., poz. 60, 235, 730.

2) intensywność zabudowy, powierzchnia terenów biologicznie czynnych oraz powierzchnia zabudowy nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 3. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 2000 m²;
 - b) minimalną szerokość frontu działki na 30 m;
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Ustalenia ust. 1 pkt. 2) nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i dróg, dla których można wydzielać działki o dowolnych parametrach.

§ 4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się lokalizacji funkcji objętych ochroną przed hałasem:
 - a) szpitali,
 - b) domów opieki społecznej,
 - c) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży;
- 2) nakazuje się, aby poziom uciążliwości inwestycji spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych i kanałów.

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

- 1) obszar objęty 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 należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach planu są zlokalizowane i oznaczone na rysunku planu stanowiska archeologiczne. W przypadku prowadzenia inwestycji w granicach stanowiska należy postępować zgodnie z 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 obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną planu z terenu **KDD** oraz ul. Zachodniej;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia dla zabudowy usługowej, w tym usług publicznych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 4) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 3 i 4 należy realizować w formie stanowisk postojowych, placów parkingowych lub garaży podziemnych;
- 5) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wynosi nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych.

§ 7. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 2) nakazuje się lokalizację nowych liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej pod ziemią;
- 3) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 4) nakazuje się podczyszczenie ścieków przemysłowych niespełniających norm do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) ustala się zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych na własnym terenie;
- 6) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci;
- 9) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o indywidualne źródła grzewcze z wykorzystaniem paliw stałych, gazowych i płynnych, energii elektrycznej oraz energii odnawialnej z urządzeń o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem energii otrzymywanej z biomasy, biogazów, biopłynów i wiatru;
- 10) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci;
- 11) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci;
- 12) ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w granicach strefy ograniczonego użytkowania linii elektroenergetycznej oznaczonej na rysunku planu. Zakaz nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii napowietrznej;
- 13) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej lub ze źródeł indywidualnych;
- 14) ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów lub zabudowy tymczasowej zgodnie z przeznaczeniem terenu i ustaleniami szczegółowymi.

§ 9. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) nie zostały wyznaczone tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 10. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1,8;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - minimalnie 15% powierzchni działki;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – maksymalnie 16 m nad powierzchnią terenu,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – maksymalnie 40 m nad powierzchnią terenu;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 15°, pokryte dowolnym materiałem i w dowolnej kolorystyce. Nad lukarnami lub wejściami dopuszcza się dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci;
- 7) dopuszcza się zabudowę na granicy działki jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy.

§ 11. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – usługi publiczne;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna, zieleni urządzona.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1,8;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - minimalnie 25% powierzchni działki;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – maksymalnie 16 m nad powierzchnią terenu,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – maksymalnie 40 m nad powierzchnią terenu;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 15° pokryte dowolnym materiałem i w dowolnej kolorystyce. Nad lukarnami lub wejściami dopuszcza się dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci;
- 7) dopuszcza się zabudowę przy granicy działki jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy.

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

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – droga ekspresowa, dla której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – inne obiekty infrastruktury technicznej, zieleni urządzona;
- 3) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 40 m nad powierzchnią terenu.

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

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa, dla której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – inne obiekty infrastruktury technicznej, zieleni urządzona;
- 3) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 20 m nad powierzchnią terenu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 14. W granicach planu tracą moc ustalenia uchwały nr V/52/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.

§ 15. 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% dla wszystkich terenów w granicach planu.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Międzyrzeczu

Katarzyna Budyh

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/96/19
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia 11 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz pomiędzy ulicą Zachodnią i ulicą Ożoga

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Międzyrzeczu rozstrzyga, co następuje:

Wobec braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz pomiędzy ulicą Zachodnią i ulicą Ożoga, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz pomiędzy ulicą Zachodnią i ulicą Ożoga

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Międzyrzeczu rozstrzyga, co następuje:

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowiące zadania własne gminy w obszarze planu to:
 - budowa odcinka sieci wodociągowej;
 - budowa odcinka kanalizacji sanitarnej.
- 2) Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania tych środków ze źródeł określonych w punkcie 3).
- 3) Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji należących do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania następujących źródeł:
 - środki pomocowe;
 - kredyty i pożyczki;
 - obligacje komunalne;
 - udział inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.