

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla północnej części miejscowości Kalsko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LII/518/22 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 31 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miejscowości Kalsko, po stwierdzeniu że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz przyjętego uchwałą Nr XXVI/231/20 z dnia 27 października 2020 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miejscowości Kalsko.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy lub gospodarczy;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której musi zostać zlokalizowane minimalnie 50% ściany frontowej budynku, przy czym dla budynków pomocniczych i wiat linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie nadziemnych elementów budynków i wiat, z dopuszczeniem wysunięcia na odległość maksymalnie 2 m elementów takich jak: balkony, galerie, ganki, gzymsy, okapy, pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, tarasy, i werandy;
- 4) 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 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 – zbiór danych przestrzennych.

3. W granicach planu ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW** i **2MNW**;
- 2) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN**, **2RN** i **3RN**;
- 3) teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem **C**;
- 4) teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**;
- 5) teren gazownictwa oznaczony na rysunku planu symbolem **IG**;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:

- a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:
- a) dobra kultury współczesnej,
 - b) tereny górnicze i obszary górnicze,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) główne zbiorniki wód podziemnych,
 - e) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - f) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków na terenach oznaczonych symbolami **MNW** zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz obowiązującymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu dopuszcza się zachowanie parametrów zagospodarowania i kształtowania zabudowy;
- 3) wymagania dotyczące geometrii dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą klatek schodowych, lukarn, ogrodów zimowych, tarasów, wejść, werand, wiat, i wykuszy.

§ 3. Ustala się, że tereny na których dopuszczona jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej są objęte ochroną przed hałasem i pod względem akustycznym kwalifikują się jako teren mieszkaniowy jednorodzinny.

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

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

- 1) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków i nieobjętych ochroną w ramach rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zakazuje się wyburzenia o ile stan techniczny pozwala na użytkowanie,
 - b) dopuszcza się stosowanie zewnętrznej termoizolacji za wyjątkiem elewacji posiadających elementy historycznego wystroju,
 - c) zakazuje się zmiany geometrii dachu, za wyjątkiem lokalizacji lukarn na maksymalnie 20% powierzchni poszczególnych połaci oraz w odległości minimalnie 1,5 m od ściany szczytowej, przy czym zakaz ten nie dotyczy rozbudowy, o której mowa w pkt a),
 - d) zakazuje się zmiany wymiarów i podziałów oraz umiejscowienia otworów okiennych i drzwiowych, zlokalizowanych na elewacji frontowej, za wyjątkiem przywrócenia układu historycznego,
 - e) nakazuje się stosowanie jednolitej stolarki okiennej w ramach jednego budynku;
- 2) w przypadku usunięcia obiektu z gminnej ewidencji zabytków ustalenia, o których mowa w pkt 2 przestają obowiązywać;
- 3) dla stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne;
- 4) w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prac budowlanych i ziemnych obowiązują przepisy odrębne;

- 5) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kalsko, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

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

- 1) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 10m;
- 2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 500m²;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90° z tolerancją 15°;
- 4) ustalenia z pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej.

§ 7. Ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych poprzez drogi powiatowe nr 1321F oraz 1326 F, przyległe do granic planu.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się wszelkie roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub źródeł indywidualnych, z uwzględnieniem zakazu o którym mowa w **par. 9 pkt 3**;
- 3) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
- 4) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się do gruntu w granicach własnej działki,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów;
- 5) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 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) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni, urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych;
- 8) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na własnej działce.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się strefę ochrony sanitarnej - do 50 m od granicy terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem C, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której zakazuje się lokalizacji, z zastrzeżeniem **pkt 4**:
 - a) zabudowy mieszkaniowej i lokali mieszkalnych,
 - b) zakładów produkujących artykuły żywności,
 - c) zakładów zbiorowego żywienia,
 - d) zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 2) ustala się strefę ochrony sanitarnej - od 50 m do 150 m od granicy terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem C, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie której po uwzględnieniu ustaleń szczegółowych dopuszcza się lokalizację wyłącznie po podłączeniu do sieci wodociągowej:
 - a) zabudowy mieszkaniowej i lokali mieszkalnych,
 - b) zakładów produkujących artykuły żywności,
 - c) zakładów zbiorowego żywienia,
 - d) zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 3) w obrębie stref, o których mowa w **pkt 1 i 2** zakazuje się lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 4) w obrębie strefy, o której mowa w **pkt 1** dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy

mieszkaniowej bez prawa do zmiany powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;

- 5) ustala się korytarze techniczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie których:
 - a) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę linii 15kV, przy czym oddziaływania związane z ich funkcjonowaniem nie mogą wykraczać poza wyznaczone korytarze;
 - b) dopuszcza się skablowanie linii 15kV po innej trasie z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
 - c) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zagospodarowania zagrażającego funkcjonowaniu linii;
 - d) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej zakaz, o którym mowa w **lit. c** nie ma zastosowania;
- 6) dla strefy kontrolowanej wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 relacji odbocznika Przytoczna – Międzyrzecz, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 11.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW** i **2MNW**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych i wiat.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się, że obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych lokalizowanych co najmniej 30m od niej,
 - b) budynków pomocniczych;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych na przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej z uwzględnieniem określonych obowiązujących linii zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,75;
- 2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 11m;
- 3) ustala się dachy w odcieniach czerwonego lub brązowego:
 - a) dla budynków mieszkalnych o kącie nachylenia od 40° do 45°,
 - b) dla pozostałych budynków i wiat dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia do 45°.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się zapewnienie dojazdu z przyległych dróg;
- 2) dopuszcza się zapewnienie dojazdów poprzez tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolem **RN**;

- 3) ustala się liczbę miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimalnie 2 na 1 lokal.

§ 12. Ustala się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem **C**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację cmentarza komunalnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się lokalizację wiaty o wysokości maksymalnie 5m;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania na maksymalnie 20% powierzchni terenu;
- 5) w przypadku realizacji miejsc do parkowania nakazuje się zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania.

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

- 1) ustala się prowadzenie działalności związanej z uprawą i wyпасem;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, których realizacja nie wymaga trwałego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

§ 14. Ustala się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**.

§ 15. Ustala się teren gazownictwa oznaczony na rysunku planu symbolem **IG**.

§ 16. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu