

Projekt

z dnia 31 marca 2016 r.

Zatwierdzony przez .....

BR

31.03.2016r

Sauha

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU

z dnia ..... 2016 r.

31.03.2016r  
DNR  
WPRZYNEŁO  
BIURO RADY

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Międzyrzecz – rejon ulic Wita Stwosza i Krasińskiego**

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 2015 r. poz. 1515 ze zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.<sup>2)</sup>) oraz w związku z uchwałą Nr IV/20/2015 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 21 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz – rejon ulic Wita Stwosza i Krasińskiego, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz – rejon ulic Wita Stwosza i Krasińskiego.

**Rozdział 1.  
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; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą podziemnych części obiektów budowlanych;
- 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;
- 6) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych.

2. 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.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r., poz. 1045 i 1890.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r., poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890.

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. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,06 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;
- 2) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa musi się odbywać zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 5) na elewacjach budynków dopuszcza się lokalizację szyldów o maksymalnej powierzchni 3 m<sup>2</sup>;
- 6) ustala się, że wymagania geometrii dachu nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków, werandami i ogrodami zimowymi;
- 7) dopuszcza się budowę ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek na 1500 m<sup>2</sup>;
- 9) wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą 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 wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki na 30 m;
  - 3) 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) ustala się, że obszar planu jest objęty ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się ograniczenie uciążliwości wynikającej z charakteru prowadzonej działalności usługowej do granic działki.

**§ 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) 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 i wewnętrznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną planu z terenu KDL oraz przyległych dróg publicznych;
- 3) liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 7. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 2) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej pod ziemią;
- 3) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, po uprzednim podczyszczeniu, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci. Dopuszcza się zaopatrzenie w oparciu o indywidualne źródła grzewcze z wykorzystaniem paliw stałych, gazowych i płynnych, energii elektrycznej oraz energii odnawialnej z wyłączeniem energii otrzymanej z biomasy, biogazów, biopłynów i wiatru;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci;
- 8) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej lub ze źródeł indywidualnych;
- 9) ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 9. Na obszarze objętym planem:

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

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 10. 1. Ustala się teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem UK.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług kultu religijnego;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – usługi hotelarskie – dom pielgrzyma, usługi gastronomiczne, usługi handlu, wiaty i infrastruktura techniczna.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,6;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
  - a) maksymalnie 25 m nad powierzchnią terenu i do 5 kondygnacji dla zabudowy usług kultu religijnego,
  - b) maksymalnie 15 m nad powierzchnią terenu i od 2 do 4 kondygnacji dla zabudowy innej niż usługi kultu religijnego; wysokość elewacji frontowej do dolnej krawędzi dachu minimalnie 4 m;
  - c) maksymalnie 5 m i 1 kondygnacja dla wiat;
- 5) ustala się dachy:
  - a) dla zabudowy usług kultu religijnego o dowolnej konstrukcji i dowolnym kącie nachylenia dachu, pokryte blachą lub dachówką w kolorach stanowiących odcienie koloru szarego, czerwonego lub pomarańczowego,

- b) dla zabudowy innej niż usługi kultu religijnego: dwuspadowe o kącie nachylenia dachu od 30° do 45°, pokryte dachówką w kolorach stanowiących odcienie koloru czerwonego lub pomarańczowego,
- c) dla wiat: dwuspadowe o kącie nachylenia dachu od 20° do 45°, pokryte dowolnym materiałem w kolorach stanowiących odcienie koloru czerwonego lub pomarańczowego.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się lokalizację minimalnie 1 miejsca parkingowego na każde 8 miejsc noclegowych zlokalizowanych w terenie.

§ 11. 1. Ustala się teren infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem E, dla którego:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura elektroenergetyczna;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – inne obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się lokalizację budynków o maksymalnej wysokości 3,5 m i kącie nachylenia dachu do 45° przy czym:
  - a) dachy o kącie nachylenia do 15° można przykrywać dowolnym materiałem,
  - b) dachy o kącie powyżej 15° należy pokrywać blachą lub dachówką w kolorach stanowiących odcienie koloru czerwonego lub pomarańczowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 5) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki;
- 6) ustala się intensywności zabudowy od 0 do 0,5.
- 7) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 5% powierzchni działki.

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

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczna droga lokalna, dla której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – inne obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 13. W granicach planu tracą moc ustalenia uchwały Nr XXV/246/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz – „Osiedle Zachodnie”.

§ 14. 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 1% dla wszystkich terenów w granicach 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.

Brak zastrzeżeń pod względem  
formalno-prawnym

*Marek Zabrowski*  
RADCA PRAWNY