

**UCHWAŁA NR XXIV/216/16
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU**

z dnia 18 sierpnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Międzyrzecz w rejonie „Osiedla Nad Obrą” i ulicy Poznańskiej**

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), 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.¹⁾) oraz w związku z uchwałą Nr XIV/122/15 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz w rejonie „Osiedla Nad Obrą”, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz w rejonie „Osiedla Nad Obrą” i ulicy Poznańskiej.

**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) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowane nie mniej niż 60% ściany budynku. Ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu i wykusze, które mogą być wysunięte poza linię zabudowy jednak nie więcej niż 1,5 m;
- 3) „planie” – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie najniższej kondygnacji nadziemnej lub wyższej, gdy jej obrys wykracza poza obrys kondygnacji najniższej;
- 5) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeważającą kategorię przeznaczenia zagospodarowania;
- 6) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia, które mogą być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, a także nie mogą uniemożliwiać realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 7) „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;
- 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 1,1 ha, położony na terenie miasta Międzyrzecz, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r., poz. 904 i poz. 961.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 2. 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 – miejsca parkingowe oraz infrastruktura techniczna.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zagospodarowania przestrzennego i zabudowy:

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) ustala się, że wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków, werandami i ogrodami zimowymi;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek na 1200 m²;
- 4) wymagania dotyczące minimalnej powierzchni, intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną lub ciągi komunikacyjne.

4. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki;
- 2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1,4;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków maksymalnie 12 m i od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla wiat maksymalnie 3,5 m;
- 5) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 6) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówkopodobnym w kolorze dachówki ceramicznej niebarwionej. Dla wiat dopuszcza się dachy o dowolnym kącie nachylenia i pokryciu.

5. 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:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1200 m²;
 - b) minimalną szerokość frontu działki na 30 m;
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego od 75° do 105°.

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

6. 1. W zakresie ochrony środowiska i przyrody 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. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także warsztatów samochodowych i myjni samochodowych.

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

- 1) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych;

2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części obszaru planu.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną planu z terenu przyległych dróg publicznych;
- 2) ustala się 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 20 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 3) liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. 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; z zastrzeżeniem pkt. 4);
- 4) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych. Po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek likwidacji zbiorników bezodpływowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną 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 otrzymywanej z biomasy, biogazów, biopłynów i wiatru;
- 9) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci;
- 10) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej lub ze źródeł indywidualnych;
- 11) ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. 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;
- 3) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 3. W granicach planu tracą moc ustalenia uchwały Nr XXIX/190/2009 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 3 marca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz w rejonie „Osiedla nad Obrą”.

§ 4. 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 25%.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Międzyrzeczu

Maria Kijak