

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dniar.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie
miejscowości Jagielnik, pomiędzy drogą ekspresową S3 i drogą wojewódzką nr 137**

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 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XVI/124/19 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 października 2019 r. i uchwałą Nr XXXIII/286/21 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 30 marca 2021r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Jagielnik, pomiędzy drogą ekspresową S3 i drogą wojewódzką nr 137.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „działce” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest sytuowanie budynków i wiat;
- 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) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem 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 – plik zawierający dane przestrzenne dotyczące planu.

3. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar o powierzchni około 72,6 ha.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:
 - a) dobra kultury współczesnej,
 - b) tereny górnicze i obszary górnicze,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe,
 - f) obszary przestrzeni publicznych;
- 3) przyjmuje się iż wszystkie ustalenia planu mające wpływ na przestrzeń stanowią zasady ochrony i kształtowania krajobrazu.

5. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz, przyjętego uchwałą Nr XXVI/231/20 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 października 2020 r.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w granicach całego planu dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, a także zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w granicach stref ograniczonego użytkowania napowietrznych linii elektroenergetycznych. W przypadku skablowania linii napowietrznej ograniczenia dotyczące zabudowy przestają obowiązywać;
- 4) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy.

§3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakazuje się, aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji funkcji objętych ochroną przed hałasem:
 - a) szpitali,
 - b) domów opieki społecznej,
 - c) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) część obszaru objętego 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 nakazuje się prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach planu są zlokalizowane i oznaczone na rysunku 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.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału dopuszcza się wydzielanie działek o następujących parametrach:
 - a) minimalna powierzchnia działki 500 m² za wyjątkiem terenów PU/UC, dla których dopuszcza się działki o minimalnej powierzchni 3500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 10 m,
 - c) kąt nachylenia granic działki do przyległej drogi wynoszący od 60° do 120°;
- 3) parametry działek określone w pkt 2) nie dotyczą działek wydzielonych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów oraz dla poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej dla których można wydzielać działki o dowolnych parametrach.

§6. 1. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów.

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielonych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów oraz dla poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

§7. W zakresie dostępności komunikacyjnej:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych poprzez teren KDS;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów usług i produkcji poprzez drogi publiczne i wewnętrzne zlokalizowane w granicach planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji zjazdów, z terenów PU/UC, bezpośrednio na tereny poza granicami planu.

§8. W zakresie miejsc parkingowych ustala się:

- 1) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde 200 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, usługowych lub o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² za wyjątkiem budynków magazynowych;
- 2) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde 500 m² powierzchni użytkowej budynków magazynowych;
- 3) minimalnie 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania;
- 4) dowolną formę realizacji miejsc do parkowania samochodów.

§9. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) ustala się odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do momentu doprowadzenia do działki sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na własnej działce;
 - c) ścieki przemysłowe odprowadzane do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie do gruntu w granicach własnej działki w sposób uniemożliwiający spływ na nieruchomości sąsiednie, w tym drogi. Dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników retencyjnych,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) dopuszcza się przebudowę lub zmianę przebiegu rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z własnych ujęć wód zlokalizowanych na własnej działce;
- 4) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 5) w zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną;
 - b) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń o mocy powyżej 100 kW, wytwarzających energię elektryczną z energii słońca, umiejscowionych na dachach budynków. Obszar lokalizacji elektrowni wykorzystujących energię słońca wraz ze strefą ochronną został wyznaczony na rysunku planu,
 - d) ustala się iż całkowita moc urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii słońca, w granicach planu, wynosi 16 MW,

- e) nakazuje się lokalizację nowych przewodów średniego i niskiego napięcia pod ziemią,
- f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych typu kontenerowego lub słupowego;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej oraz ze źródeł indywidualnych;
- 7) w zakresie gospodarowania odpadami nakazuje się postępować zgodnie z gminnym systemem składowania i utylizacji odpadów oraz przepisami odrębnymi.

§10. 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%.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§11.1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczone na rysunku planu symbolami **PU/UC1** i **PU/UC2** dla których:

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynowej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) dopuszcza się dowolne proporcje funkcji wymienionych w pkt 1) w granicach terenów;
- 3) zakazuje się otwartego składowania surowców lub produktów.

3. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 1,8;
- 4) ustala się wysokość budynków i wiat: maksymalnie 25 m;
- 5) ustala się wysokość obiektów infrastruktury oraz urządzeń technologicznych: maksymalnie 40 m;
- 6) dopuszcza się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 3500 m².

§12.1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej związanej z obsługą komunikacji samochodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **UKS**, dla którego:

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej związanej z obsługą komunikacji oraz handlem;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy magazynowej;
- 3) zakazuje się otwartego składowania surowców lub produktów.

3. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 1,8;
- 4) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 15 m;
- 5) dopuszcza się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 500 m².

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

- 1) ustala się lokalizację drogi ekspresowej;

- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 25 m.

§ 14. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację drogi lokalnej;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 15 m.

§ 15. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 15 m.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 16. Dla ha gruntów rolnych uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr z dnia..... na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 17. Dla ha gruntów leśnych uzyskano zgodę Marszałka Województwa Lubuskiego Nr z dnia..... na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

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