UCHWAŁA NR XVIII/151/2004

RADY MIASTA MIĘDZYRZEC PODLASKI

z dnia 30 kwietnia 2004r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „ŻWIROWNI" w Międzyrzecu Podlaskim.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568), art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) oraz uchwały NR XLV/392/2002 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 29 maja 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żwirowni" w Międzyrzecu Podlaskim – Rada Miasta uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żwirowni" zwany dalej planem.

§ 2. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Granicę planu od północnego – wschodu stanowi ul. Zahajkowska, od południa granica miasta Międzyrzec Podlaski, od północy granice działek: 220, 219, 218, 217, 216 i 215 zaś od zachodu linia nieregularna przebiegająca po granicy naturalnego wyrobiska w odległości ok. 350 m do 500 m od ul. Berezowskiej.

2. Granica planu określona została na rysunku planu.

§ 4.Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica planu,
2) symbole przeznaczenia,
3) numery terenów,
4) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - tereny funkcjonalne,
5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
6) postulowane linie wewnętrznego podziału.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żwirowania" w Międzyrzecu Podlaskim,
2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Międzyrzec Podlaski,
3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

4) przepisach szczegółowych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
5) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne,
6) środowisku – należy przez to rozumieć środowisko, o którym mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska,
7) inwestycji celu publicznego – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, stanowiące realizację celów, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
8) obszarze przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta,
9) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
10) uzbrojeniu terenu – należy przez to rozumieć urządzenia, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
11) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
12) parametrach i wskaźnikach urbanistycznych – należy przez to rozumieć parametry i wskaźniki ustanawiane w dokumentach planistycznych, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
13) wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości,
14) zabudowie jednorodzinnej – rozumie się przez to jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
15) budynku letniskowym – rozumie się przez to budynek rekreacji indywidualnej przeznaczony do okresowego wypoczynku rodzinnego,
16) budynku gospodarczym – rozumie się przez to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia,
17) mieszkaniu – rozumie się przez to zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego,
18) poziomie terenu – rozumie się przez to rzędną projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części (klatki schodowej), niebędącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych,
19) kondygnacji – rozumie się przez to poziomą, nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu znajdującego się nad tą częścią, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze

z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle większą niż 1,9 m , przy czym za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa,

20) kondygnacji nadziemnej – rozumie się przez to kondygnację , której nie mniej niż połowa wysokości w świetle, co najmniej z jednej strony budynku, znajduje się powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą usytuowaną nad nią kondygnację,
21) powierzchni terenu biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2,
22) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia lub symbolem przeznaczenia i numerem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
23) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe poszczególnych terenów oznaczone na rysunku planu określające przeznaczenie danego terenu,
24) numerze terenu – należy przez to rozumieć poprzedzające symbol przeznaczenia oznaczenie cyfrowe dla wybranych terenów oznaczone na rysunku planu,
25) klasie drogi – rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
26) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu poza którą nie należy wyprowadzać elewacji budynku,
27) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
28) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suteren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
29) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a poziomem terenu,
30) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki,
31) sięgaczu dojazdowym – należy przez to rozumieć zamkniętą jednostronnie (ślepą) drogę wewnętrzną, która stanowi dojazd do więcej niż jednej działki budowlanej,
32) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenia ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa państwa i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,
33) zieleni – rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną,
34) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny funkcjonalne lub komunikacji o różnym przeznaczeniu oraz o różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy,

35) terenach, zabudowie i innych urządzeniach obsługi technicznej – należy przez to rozumieć wszelkie tereny, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w wodę, dostarczania ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji, transportu zbiorowego, utrzymania dróg i zieleni, melioracji, urządzenia przeciwpowodziowe i inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców, których realizacja finansowana jest ze środków publicznych.

§ 6.1. Każdy przepis lub ustalenie obowiązujące dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia jest obowiązujące również dla terenów oznaczonych tym samym symbolem, przed którym może znajdować się numer terenu.

2. Każdy przepis lub ustalenie obowiązujące dla terenów oznaczonych symbolem i numerem terenu jest obowiązujące tylko dla tych terenów.

3. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy - Prawa budowlane lub innych przepisów powszechnie obowiązujących wydanych na ich podstawie, które należy interpretować zgodnie z treścią właściwą dla tych ustaw w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania i przeznaczenia terenów na obszarze objętym ustaleniami planu.

§ 7. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:

1) tereny komunikacji, w tym w szczególności drogi publiczne oznaczone symbolem KD,
2) tereny usług użyteczności publicznej niezbędnych do zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w szczególności usług oświaty.

§ 8. Wprowadza się na obszarze objętym ustaleniami planu całkowity zakaz lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych, lokalizacji wież telefonii bezprzewodowej, rzemiosła uciążliwego oraz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko za wyjątkiem:

1) dróg publicznych i związanych z nim urządzeń,
2) obiektów obsługi technicznej tego terenu,
3) obiektów służących bezpieczeństwu państwa.

§ 9.1. Ustala się linie rozgraniczające określone na rysunku planu.

2. Za rzeczywiste położenie linii rozgraniczających należy przyjmować ich oś.

§ 10. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych poszczególnymi symbolami przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

1) zabudowa letniskowa – oznaczona symbolem ML,
2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczona symbolem MN,
3) pole namiotowe i campingowe – oznaczone symbolem PN,
4) boiska sportowe z parkingiem, kąpielisko – oznaczone symbolem US,
5) usługi turystyczne – oznaczone symbolem UT,
6) zieleń parkowa z wodami otwartymi – oznaczone symbolem ZP, W,
7) zieleń parkowa - oznaczona symbolem ZP,
8) parkingi samochodowe – oznaczone symbolem K,

9) tereny komunikacji – oznaczone symbolem K,
10) tereny ciągów pieszych – oznaczone symbolem CP.
11) tereny ciągów pieszo-jezdnych - oznaczone symbolem CPJ

§ 11. Ustala się następujące przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych poszczególnymi symbolami przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:
1) droga publiczna wojewódzka – oznaczona symbolem KG,
2) droga publiczna klasy drogi dojazdowej – oznaczona symbolem KD,
3) ciąg pieszy – oznaczony symbolem przeznaczenia CP,
4) ciąg pieszo-jezdny - oznaczony symbolem CPJ.

§ 12. Ustala się przebieg infrastruktury technicznej oznaczonymi liniami przerywanymi i oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:
1) sieć kanalizacji sanitarnej - oznaczona symbolem ks,
2) sieć wodociągowa - oznaczona symbolem w,
3) sieć energetyczna - oznaczony symbolem e (teren lokalizacji stacji transformatorowej oznaczony symbolem T).

Rozdział 3
Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 13. Wszelka zabudowa i zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:
1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
3) wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

§ 14.1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Rzeczywiste położenie nieprzekraczalnej linii zabudowy ustala się jako najmniejszą odległość mierzoną od krawędzi jezdni - dla terenów przy ul. Zahajkowskiej nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 20 m od krawędzi jezdni

§ 15. O ile linie zabudowy określone na rysunku planu nie wskazują inaczej, zabudowę mieszkaniową i letniskową należy lokalizować w odległości minimalnej:
1) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KD,
2) 4 m od linii rozgraniczającej ciągów pieszych i pieszo jezdnych oznaczonych symbolami CP i CPJ.

§ 16. Ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:
1) na terenie oznaczonym symbolem MN i ML ustala się spadek połaci dachowej w granicach 15^0 - 45^0 a na pozostałych terenach dopuszcza się stosowanie dachów o spadku w granicach 5^0 - 45^0,

2) zagospodarowanie terenów przeznaczonych na cele publiczne musi zapewnić obsługę osób niepełnosprawnych,
3) zaleca się stosowanie architektury nawiązującej do elementów architektury regionalnej,
4) celem wydzielenia normatywnych działek zabudowy letniskowej i mieszkaniowej dopuszcza się łączenie części i fragmentów działek oraz ich scalenia,
5) zakłada się 600 m^2 jako min. powierzchnia działek dla zabudowy letniskowej i mieszkaniowej, przy czym każda z wydzielonych działek winna mieć dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej,
6) na terenach przyległych do ul. Zahajkowskiej (z wyłączeniem terenów komunikacji KD i zjazdów na działki) między linią zabudowy a ulicą należy wprowadzić pas zieleni ochronnej wysokiej i niskiej.
7) wokół zbiornika wodnego zakazuje się budowy ogrodzeń, zarówno trwałych jak i tymczasowych, w pasie przybrzeżnym o szerokości 10,0 m.
8) zakazuje się zmiany istniejącej linii brzegowej zbiornika wodnego.

§ 17. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w pasie dróg, placów i ciągów pieszych.

§ 18. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie elektroenergetyki:
1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
2) wszystkie tereny dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych muszą posiadać oświetlenie,
3) sieć elektroenergetyczna powinna być realizowana jako podziemna,
4) stacje transformatorowe w zależności od potrzeb będą realizowane jako wolnostojące lub wbudowane wraz z wydzieleniem dla nich niezbędnej działki budowlanej i dojazdu.
5) postulowane linie przebiegu oznaczono symbolem e.

§ 19. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
1) wszystkie budowle, budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
2) sieć wodociągową zaopatrzyć w hydranty p.pożarowe nadziemne o średnicy 80 mm lokalizowane w miejscach łatwo dostępnych.
3) postulowane linie przebiegu oznaczono symbolem w.

§ 20. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:
1) wszystkie budowle, budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
2) na całym terenie wprowadza się zakaz budowy bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, dołów ustępowych i kompostowników oraz przydomowych oczyszczalni ścieków,
3) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia US, UT i PN muszą być wyposażone w zorganizowany system odprowadzenia wód deszczowych,

4) wszystkie tereny wykorzystane do grupowego przebywania ludzi należy wyposażyć w sanitariaty,
5) postulowane linie przebiegu oznaczono symbolem ks.

§ 21. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odpadów:
1) całkowity zakaz składowania odpadów stałych lub ciekłych na terenie objętym ustaleniami planu,
2) całkowity zakaz wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych za wyjątkiem wytwarzanych w gospodarstwach domowych,
3) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów każda działka musi być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki na odpady zmieszane, surowce wtórne i odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
4) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenie obsługującym kilka działek budowlanych.

§ 22. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ciepłownictwa:
1) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
2) preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy lub inne odnawialne źródła energii.

Rozdział 4
Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy terenów objętych niniejszym planem.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **UT**, **US** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) teren oznaczony symbolem: **1UT** – teren usług turystycznych:
a) przeznaczenie podstawowe – budynki usług turystycznych: gastronomia, hotele, motele,
b) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia sportowe, komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
c) max. wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
d) przynajmniej 60 % terenu należy przeznaczyć na teren biologicznie czynny.

2) teren oznaczony symbolem: **2US, UT** – teren usług sportu, rekreacji i turystyki:
a) przeznaczenie podstawowe – usługi sportowe: boiska i zieleń rekreacyjna,
b) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia komunikacji (parkingi) i mała gastronomia, usługi rekreacji i rozrywki,
c) max. wysokość zabudowy nie może przekroczyć 5 m,
d) przynajmniej 80 % terenu należy przeznaczyć na teren biologicznie czynny.

3) teren oznaczony symbolem: **8 UT** – teren usług turystycznych:
a) adaptacja istniejącego gospodarstwa rolnego,
b) przeznaczenie podstawowe – produkcja ogrodniczo-rolna, agroturystyka,
c) przeznaczenie uzupełniające – usługi turystyczne i gastronomiczne, baza noclegowa,

d) adaptacja i możliwość rozbudowy i budowy nowych obiektów o max. wysokości 2 $^{1}/_{2}$ kondygnacji,
e) przynajmniej 50 % terenu należy przeznaczyć na teren biologicznie czynny

4) teren oznaczony symbolem: **10 UT, US – 1** – usługi turystyki, sportu i rekreacji:
a) możliwość adaptacji istniejącej zabudowy pod usługi oświaty, turystyki i sportu,
b) przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty (baza dydaktyczna),
c) przeznaczenie uzupełniające – usługi sportu i turystyki,
d) adaptacja i możliwość rozbudowy oraz budowy nowych obiektów o max. wysokości 2 $^{1}/_{2}$ kondygnacji,
e) urządzenie zieleni,
f) przynajmniej 30 % terenu należy przeznaczyć na teren biologicznie czynny,
g) zakaz dokonywania wtórnego podziału terenu.

5) teren oznaczony symbolem: **10 UT, US – 2** – usługi turystyki, sportu i rekreacji:
a) możliwość adaptacji istniejącej zabudowy pod usługi sportu i rekreacji,
b) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji,
c) przeznaczenie uzupełniające – usługi turystyki,
d) adaptacja i możliwość rozbudowy oraz budowy nowych obiektów o max. wysokości 2 $^{1}/_{2}$ kondygnacji,
e) urządzenie zieleni,
f) przynajmniej 30 % terenu należy przeznaczyć na teren biologicznie czynny
g) zakaz dokonywania wtórnego podziału terenu.

6) teren oznaczony symbolem: **10 UT, US – 3** – usługi turystyki, sportu i rekreacji:
a) możliwość adaptacji istniejącej zabudowy pod usługi rekreacyjno - turystyczne,
b) przeznaczenie podstawowe – baza noclegowa z gastronomią, usługi turystyki i rekreacji,
c) przeznaczenie uzupełniające – usługi sportu,
d) możliwość budowy nowych obiektów do max. wysokości 2 $^{1}/_{2}$ kondygnacji,
e) urządzenie zieleni,
f) przynajmniej 30 % terenu należy przeznaczyć na teren biologicznie czynny,
g) zakaz dokonywania wtórnego podziału terenu.

7) teren oznaczony symbolem: **10 UT, US – 4** – usługi turystyki, sportu i rekreacji:
a) możliwość adaptacji istniejącej zabudowy pod usługi rekreacyjno - turystyczne,
b) przeznaczenie podstawowe – usługi turystyki i rekreacji,
c) przeznaczenie uzupełniające – baza noclegowa z gastronomią i usługi sportu,
d) możliwość budowy nowych obiektów do max. wysokości 2 $^{1}/_{2}$ kondygnacji,
e) urządzenie zieleni,
f) przynajmniej 30 % terenu należy przeznaczyć na teren biologicznie czynny,
g) zakaz dokonywania wtórnego podziału terenu.

8) teren oznaczony symbolem: **19 UT** – teren usług turystycznych:
a) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy,
b) przeznaczenie podstawowe – rekreacja – urządzenie zieleni parkowej,
c) przeznaczenie uzupełniające – baza noclegowa z gastronomią,
d) możliwość budowy nowych obiektów o max. wysokości 2 $^{1}/_{2}$ kondygnacji,
e) urządzenie zieleni parkowej,
f) przynajmniej 30 % terenu należy przeznaczyć na teren biologicznie czynny.

9) teren oznaczony symbolem: **43 US** – teren usług sportu i rekreacji:
   a) adaptacja istniejącego kąpieliska ogólnodostępnego,
   b) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy trwałej i tymczasowej,
   c) urządzenie zieleni,
   d) przebudowa i budowa nowych pomostów służących do cumowania niewielkich jednostek pływających jak łodzie, kajaki, jachty oraz pomostów do uprawiania wędkarstwa i rekreacji.

§ 24. Dla terenów zieleni i usług turystycznych oznaczonych symbolem przeznaczenia **20 ZP, UT** i **21 ZP, UT** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa,
2) przeznaczenie uzupełniające – mała gastronomia,
3) budynki parterowe o architekturze nawiązującej do architektury regionalnej,
4) max. wysokość zabudowy nie może przekroczyć 5 m,
5) przynajmniej 80% terenu przeznaczyć na teren biologicznie czynny.

§ 25. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem przeznaczenia **11 MN, 13 MN, 15 MN, 24 MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) na jednej działce budowlanej można zrealizować tylko jeden budynek zabudowy jednorodzinnej wraz z garażem lub bez oraz jeden budynek garażowo-gospodarczy,
2) budynek zabudowy jednorodzinnej realizowany na jednej działce budowlanej nie może mieć więcej niż 2 mieszkania,
3) w parterze budynku zabudowy jednorodzinnej można zrealizować funkcję usługową na powierzchni użytkowej nie przekraczającej 150 m^2 i o uciążliwości nie przekraczającej granic lokalu w jakim jest wykonywana,
4) budynki mieszkalne należy lokalizować równolegle, kalenicowo do ulic i dróg przy których są położone działki.
5) nie wolno realizować budynku gospodarczego od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych,
6) ogrodzenie działki od strony linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych powinno być wykonane jako ażurowe z prześwitami na minimalnie 50 % powierzchni,
7) całkowita wysokość ogrodzenia od strony linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych powinna wynosić do 180 cm,
8) zaleca się aby całkowita wysokość ogrodzenia działki od strony sąsiada nie była większa niż 180 cm,
9) wolnostojąca zabudowa garażowo-gospodarcza musi być realizowana jako jednokondygnacyjna bez podpiwniczenia i o max. wysokości:
   a) 6 m dla budynków z dachami o spadkach powyżej 25^o,
   b) 5 m dla budynków z dachami o spadkach poniżej 25^o,
10) maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej nie może przekroczyć 12 m,
11) maksymalna liczba kondygnacji nie może być większa niż 2 pełne kondygnacje nadziemne i jedna w poddaszu użytkowym,

§ 26. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** ustala się, że przynajmniej 50 % powierzchni działki budowlanej należy pozostawić jako teren biologicznie czynny.

§ 27. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** ustala się zasady i warunki podziału na działki budowlane:
1) minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 600 m^2,
2) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych dla działek wydzielonych przed wejściem w życie planu,
3) zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów działek budowlanych na działki mniejsze niż 600 m^2,
4) każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej zgodny z ustaleniami planu.

§ 28. Dla terenów zabudowy letniskowej oznaczonych symbolami **4ML, 12ML, 16ML, 17ML, 18ML, 23 ML** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) na jednej działce można zlokalizować tylko jeden budynek zabudowy letniskowej i jeden garaż stanowiące jedną bryłę zabudowy,
2) budynek letniskowy może posiadać max. 2 mieszkania letniskowe,
3) budynek letniskowy może posiadać max. 1 pełną kondygnację nadziemną z poddaszem użytkowym, bez podpiwniczenia,
4) budynki letniskowe należy lokalizować równolegle, kalenicowo do ulic i dróg przy których są położone działki.
5) zakaz budowy budynków gospodarczych,
6) ogrodzenie działki od strony linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych powinno być wykonane jako ażurowe z prześwitami na minimalnie 50 % powierzchni,
7) całkowita wysokość ogrodzenia od strony linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych powinna wynosić do 180 cm,
8) zaleca się aby całkowita wysokość ogrodzenia działki od strony sąsiada nie była większa niż 180 cm.

§ 29. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **ML** ustala się, że przynajmniej 80 % powierzchni działki budowlanej należy pozostawić jako teren biologicznie czynny.

§ 30. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **ML** ustala się zasady i warunki podziału na działki budowlane:
1) minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 600 m^2,
2) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych dla działek wydzielonych przed wejściem w życie planu,
3) zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów działek budowlanych na działki mniejsze niż 600 m^2,
4) każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej zgodny z ustaleniami planu.

§ 31. Dla terenów przeznaczonych pod pola namiotowe i campingowe oznaczonych symbolem **14 PN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenie podstawowe – usługi turystyczne: pole namiotowe i campingowe,
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi gastronomiczne i usługi sportu
3) lokalizacja budynków parterowych bez podpiwniczenia, związanych z obsługą turystyki i rekreacji, o architekturze nawiązującej do architektury regionalnej,
4) max. wysokość zabudowy nie może przekroczyć 5 m,
5) wydzielenie strefy parkingowej oraz spełnienie wymogów określonych w § 17, 18, 19, 20 i 21.

6) zakaz podziału działek pod działki letniskowe.

§ 32. Dla terenów zieleni parkowej i wód otwartych oznaczonych symbolem **22 ZP, W** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) urządzenie zieleni parkowej wraz z ciągami pieszymi i mała architekturą,
2) dopuszcza się urządzenie nowych kąpielisk i pomostów służących do cumowania niewielkich jednostek pływających jak łodzie, kajaki, jachty oraz pomostów do uprawiania wędkarstwa i rekreacji,
3) zakaz budowy obiektów kubaturowych,
4) należy przestrzegać przepisów dotyczących ochrony środowiska, a w szczególności:
   – całkowity zakaz składowania odpadów stałych lub ciekłych,
   – możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów przy trasach komunikacyjnych,
   – zakaz stosowania nawozów sztucznych oraz niszczenia drzew i krzewów a także ich usuwania bez wymaganego prawem pozwolenia,
5) dopuszcza się czasowo wykorzystanie terenów w sposób dotychczasowy tj. pod użytki i uprawy rolne,
6) na terenie tym, na rysunku planu, wyznaczono ciągi piesze i pieszo-jezdne
7) należy przestrzegać przepisów ochrony środowiska o ochronie wód powierzchniowych.

§ 33. Dla terenów zieleni parkowej oznaczonych symbolem **25ZP, 26ZP, 27ZP, 28ZP, 29ZP, 30ZP** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) urządzenie zieleni parkowej z małą architekturą,
2) na terenie tym, na rysunku planu, wyznaczono ciągi piesze i pieszo-jezdne,
3) dopuszcza się czasowo wykorzystanie terenów w sposób dotychczasowy tj. pod użytki i uprawy rolne,
4) należy przestrzegać przepisów dotyczących ochrony środowiska, a w szczególności wymienionych w § 32 pkt 4 niniejszej uchwały.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **31 KG,** droga wojewódzka Nr 813 Międzyrzec Podlaski - Parczew - Ostrów Lubelski - Łęczna, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
1) szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniejsza jak 25,0 m - pożądana 35,0m,
2) minimalna szerokość jezdni wynosi 6,0 m,
3) jezdnia musi być wyposażona w dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,
4) minimalna szerokość chodnika wynosi 1,5 m,
5) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń pomocniczych,
6) zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych i obiektów małej architektury,
7) nieprzekraczalna linia zabudowy 20,0 m od krawędzi jezdni.

§ 35. Dla terenów dróg publicznych realizowanych na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolem **32KD, 33KD, 34KD, 35KD, 36KD, 37KD, 38KD, 39KD, 40KD, 41KD** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 4,5 m,
2) teren musi być oświetlony w sposób właściwy,

3) najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg publicznych nowo projektowanych wynosi 8 m,
4) włączenie oznaczone symbolem 40KD do ul. Zahajkowskiej należy zaprojektować jako zjazd publiczny z zachowaniem parametrów technicznych jak dla tego typu zjazdów tj. o szerokości jezdni nie mniejszej niż 5,0 m i szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10,0 m.

§ 36. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **K** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) teren oznaczony symbolem: **3 K** – teren komunikacji:
   a) adaptacja istniejącego parkingu samochodowego,
   b) urządzenie zieleni wysokiej i niskiej oraz małej architektury,

2) teren oznaczony symbolem: **5 K** – teren komunikacji:
   a) urządzenie parkingów dla motocykli i rowerów oraz samochodów,
   b) urządzenie zieleni wysokiej i niskiej oraz małej architektury,

3) teren oznaczony symbolem: **9 K** – teren komunikacji:
   a) urządzenie parkingu samochodowego,
   b) urządzenie zieleni wysokiej i niskiej oraz małej architektury.

§ 37. Dla terenów oznaczonych **CP** i **CPJ** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) teren oznaczony **CP** – ciągi piesze:
   a) adaptacja istniejących i urządzenie nowych ciągów pieszych,
   b) ciągi piesze podlegają wyznaczeniu i wydzieleniu w terenie,
   c) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m,
   d) teren musi być właściwie oświetlony.

2) teren oznaczony **CPJ** - ciągi pieszo-jezdne
   a) urządzenie nowych ciągów pieszo jezdnych,
   b) wyznaczenie i wydzielenie ciągów pieszo-jezdnych z terenu,
   c) szerokość w liniach rozgraniczających 7 m,
   d) teren musi być właściwie oświetlony.

Rozdział 5
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 38. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 39. Ustala się, iż infrastruktura techniczna określona na rysunku planu, tj. drogi kołowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowe oraz sieci energetyczne ze stacją trafo, będzie realizowana przez Miasto Międzyrzec Podlaski ze środków finansowych własnych, środków pomocowych Unii Europejskiej, środków Skarbu Państwa , pożyczek i kredytów funduszy ochrony środowiska. oraz środków finansowych wynikających z ustawy Prawo energetyczne.

§ 40. Dla terenu objętego ustaleniami planu ustala się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20 %, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 41. Z chwilą wejścia w życie niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski zatwierdzony uchwałą Nr XLI/370/2002 z dnia 30 stycznia 2002r. w części dotyczącej obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem C 20 ZP/US.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Międzyrzec Podlaski.

§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.