**UCHWAŁA Nr XXXVIII/340/06**

Rady Miasta Międzyrzec Podlaski

z dnia 31 marca 2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Grzybowej w Międzyrzecu Podlaskim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) oraz uchwały Nr XXVI/215/2005 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 28 stycznia 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Grzybowej miasta Międzyrzeca Podlaskiego Rada Miasta uchwala, co następuje:

## ROZDZIAŁ 1 – PRZEPISY OGÓLNE

### § 1

1) Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Grzybowej w Międzyrzecu Podlaskim, nazywany dalej planem i składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w podziałce 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2) Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 13,5 ha położony przy ul. Grzybowej ograniczony od wschodu ulicą Grzybową, od południa po granicy z działkami: 440 i częścią działki nr 421/1 o długości 80 m, następnie prostopadle do granicy działki 421/1 w kierunku północnym przez działki 420/1, 419/5, 418/1 i 385, od północy po granicy z działkami 384, 386, 387/1, 387/2, 387/3, 387/4, 387/5, 387/6, 387/7, 387/8, 387/9, 388/2 i pas o szerokości ok. 4 m działki 388/2 przy ul. Grzybowej.

### § 2

**Załączniki**

Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

### § 3

**Słownik pojęć użytych w planie**

Ilekroć w dalszych częściach niniejszej uchwały mowa o:

**PLANIE** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, stanowiące treść niniejszej uchwały.

**UCHWALE**– należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Międzyrzec Podlaski.

**RYSUNKU PLANU** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w podziałce 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**TERENIE** – należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**LINII ZABUDOWY ŚCIŚLE OKREŚLONEJ** – należy przez to rozumieć należy przez to rozumieć obowiązującą linie usytuowania budynków od wskazanej strony.

**LINII ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNEJ** – należy przez to rozumieć linię określającą granicę terenów zabudowy, tj. najmniejszą dopuszczalna odległość budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu.

**DZIAŁCE BUDOWLANEJ** – należy przez to rozumieć teren wydzielony granicami własności, który zgodnie z ustaleniami planu może być wykorzystany na cele budowlane.

**ZABUDOWIE JEDNORODZINNEJ** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zawierający 4 i mniej samodzielnych lokali mieszkalnych lub zespół takich budynków.

**USŁUGACH** – należy przez to rozumieć urządzenia (obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach mieszkalnych) służące do działalności, których celem jest zaspokajanie stałych potrzeb ludności.

**USŁUGACH NIEUCIĄŻLIWYCH** – należy przez to rozumieć usługi spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego.

**STREFIE** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzennej.

**INFRASTRUKTURZE TECHNICZNEJ** – należy przez to rozumieć urządzenia i sieci, które służą do odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz zaopatrzenia w wodę, gaz, energie elektryczną, telekomunikację.

**TOPOGRAFICZNEJ POWIERZCHNI TERENU –** należy przez to rozumieć rodzimą powierzchnię terenu bez zmian spowodowanych wykonaniem nasypów lub wykopów.

## ROZDZIAŁ 2 – POSTANOWIENIA OGÓLNE

Na obszarze opracowania planu, o którym mowa w § 1 ustala się:

**§ 4**

**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

Wprowadza się następujące oznaczenia

**MN** – zabudowa jednorodzinna

**K-P** – przepompownia ścieków sanitarnych

**P** – parking

**WS** – rów melioracyjny

**ZP** – zieleń publiczna

**ZP-S** – tereny sportu i rekreacji

**E** – urządzenia elektroenergetyczne

**KD** – drogi dojazdowe

**KX** – ciąg pieszo rowerowy

**§ 5**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są pokazane na rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 6**

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

Część obszaru opracowania objęta jest strefą ochrony środowiska naturalnego, której granicę określono na rysunku planu w podziałce 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Granica oznaczona symbolem SO przechodzi przez tereny oznaczone symbolami 7MN (część południowa), 8ZP-S (część południowa), 5MN (część wschodnia wzdłuż ul. Grzybowej) oraz 6ZP i 10ZP w całości.
Dla terenów objętych strefą ochrony środowiska naturalnego, którą tworzy się na styku obszarów leśnych i łęgowych obowiązują następujące zakazy:

- lokalizacji i realizacji wszelkich obiektów kulturowych,
- zmiany istniejącej topograficznej powierzchni terenu przez wykonywanie wykopów i nasypów
- ograniczenie chemizacji upraw,

Dopuszcza się możliwość zakładania zieleni niskiej i wysokiej oraz upraw ogrodniczych.

Dla terenów oznaczonych symbolem ZP (6ZP, 8ZP-S, 10ZP) będących zielenią publiczną i pełniących funkcje izolacji terenów mieszkalnych od otaczających je terenów rolnych i łąkowych wprowadza się nakaz zachowania naturalnego topograficznego ukształtowania terenu.

**§ 7**

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Na obszarze opracowania objętym planem problematyka ta nie występuje.

**§ 8**

**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.**

Do przestrzeni publicznej zaliczane są tereny sportu i rekreacji, na których przewiduje się realizację boisk do gier małych, (siatkówka, koszykówka itp.), placu zabaw dla dzieci oraz budowę pawilonu.

**§ 9**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.**

Na obszarze opracowania objętym planem problematyka ta nie występuje.

## ROZDZIAŁ 3 – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.**

### § 10

Tereny oznaczone symbolami 1MN, 5MN, 7MN, 11MN i 12MN przeznacza się pod zabudowę jednorodzinną. W skład poszczególnych terenów wchodzą działki o następujących numerach ewidencyjnych:

- dla terenu 1MN – część działki o numerze ewidencyjnym 389,
- dla terenu 5MN – części działek o numerze ewidencyjnym 389 i 439 oraz 417,
- dla terenu 7MN – część działki o numerze ewidencyjnym 439,
- dla terenu 11MN – część działki o numerze ewidencyjnym 385,
- dla terenu 12MN – działka o numerze ewidencyjnym 419/6 oraz części działek o numerze ewidencyjnym 419/5 i 418/1.

Na terenie oznaczonym symbolem MN obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Ustala się zasady podziału terenu wg rysunku planu w podziałce 1:1000. Powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 $m^2$ (tysiąc pięćset metrów kwadratowych).

2) Ustala się następujące wymiary działek: szerokość od 20 do 30 m, długość od 60 do 75 m.

3) Dla terenów oznaczonych symbolem MN, ustala się maksymalny udział procentowy zabudowy działki na 25%, (dwadzieścia pięć procent). Wielkość ta oznacza powierzchnię zabudowy liczoną wg zewnętrznego obrysu budynków zlokalizowanych na działce do całkowitej powierzchni działki budowlanej.

4) Dla terenów oznaczonych symbolami MN ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy mieszkalnej na dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym, jako zabudowę wolnostojącą. Określa się wysokość budynku na 12 m (dwanaście) od topograficznej powierzchni terenu do najwyższego elementu konstrukcji budynku (np. główki kominowej).

5) Dopuszcza się zabudowę gospodarczą (garaże, magazyny lub budynki przeznaczone pod produkcję nieuciążliwą) w jednej granicy ustalonej planem działki.

6) Na terenach oznaczonych symbolem MN dopuszcza się w budynkach mieszkalnych umieszczenie usług handlowych, rzemieślniczych i produkcyjnych, które nie podlegają postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko przyrodnicze w oparciu o obowiązujące przepisy.

7) Na terenach oznaczonych symbolem MN dopuszcza się lokalizację w obiektach wolnostojących nieuciążliwych usług handlowych, rzemieślniczych i produkcyjnych.

8) Ustala się odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od osi ulic oznaczonych symbolem KD na 10 m.

### § 11

Teren oznaczony symbolem 2K-P o wymiarach 6 m x 6 m i powierzchni 36 $m^2$ przeznacza się pod przepompownię ścieków. W skład terenu wchodzi część działki o numerze ewidencyjnym 389.

**§ 12**

Teren oznaczony symbolem 3P przeznacza się pod parking. W skład terenu wchodzi część działki o numerze ewidencyjnym 389.

**§ 13**

Teren oznaczony symbolem 4WS jest istniejącym rowem melioracyjnym do odbioru wód opadowych.

**§ 14**

Teren oznaczony symbolem 6ZP i 10ZP przeznacza się pod zieleń publiczną – izolacyjną. W skład terenu wchodzą części działek o numerze ewidencyjnym 389 i 439.

**§ 15**

Teren oznaczony symbolem 8ZP-S przeznacza się pod usługi sportu i rekreacji (lokalizacja boisk, placu zabaw dla dzieci oraz pawilonu). W skład terenu wchodzi część działki o numerze ewidencyjnym 439.

**§ 16**

Teren oznaczony symbolem 9E o wymiarach 5 m x 6 m i powierzchni 30 $m^2$ przeznacza się pod urządzenia zaopatrzenia w energie elektryczną. Nie obowiązuje linia zabudowy od ulicy oznaczonej symbolem 02KD. W skład terenu wchodzi część działki o numerze ewidencyjnym 389.

**§ 17**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

Podział terenu na działki budowlane jest możliwy przy spełnieniu następujących warunków:

1) Podstawę do podziału na działki budowlane stanowi rysunek planu w podziałce 1:1000, stanowiący integralną część całego planu zagospodarowania przestrzennego.

2) Dopuszczalny jest inny niż w rysunku planu podział jednak pod warunkiem, że nie narusza układu przestrzennego i warunku minimalnej powierzchni działki.

**§ 18**

**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

1) Zakaz zabudowy dotyczy terenów w obrębie strefy ochrony środowiska SO oraz terenów zieleni ZP. Dla terenów tych obowiązuje nakaz utrzymania topograficznej powierzchni terenu (zakaz wykonywania wykopów i nasypów).

2) W obrębie niniejszego planu wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń i wież telefonii komórkowej.

**§ 19**

**Zasady modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji.**

Dla terenu objętego planem przewiduje się układ komunikacyjny składający się z ulic dojazdowych oznaczonych symbolami KD i ciągów pieszo jezdnych oznaczonych symbolami KX powiązany z istniejącym układem komunikacyjnym – ulicą Grzybową oraz projektowanym układem – obwodnicą.

Miejsca postoju pojazdów w granicach działek z dopuszczeniem parkowania przykrawężnikowego na ulicach. Dla obsługi użytkowników ogrodów działkowych sąsiadujących z terenami objętymi planem przewiduje się wydzielony parking oznaczony symbolem 3P i zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego ulicy Grzybowej.

W pasach drogowym w miarę potrzeb należy uwzględnić następujące elementy: jezdnia, chodniki, sieci systemów uzbrojenia technicznego. Przy lokalizacji zabudowy w rejonie skrzyżowania ulic należy zachować warunki bezpieczeństwa dla trójkąta widoczności.

Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące terenów komunikacji:

1) Dla ulic dojazdowych obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej i oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KD, 02KD, 03KD, 04KD, 05KD, 06KD, 07KD, 08KD, 010KD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m. Linia zabudowy w odległości 10 m od projektowanej osi jezdni. Dla ulicy o symbolu 011KX ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6 m.

2) Ustala się symbol 09KX dla ciągu pieszo – rowerowego, szerokość w liniach rozgraniczających 2,5 m.

## § 20

## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

Wprowadza się następujące zasady dotyczące uzbrojenia technicznego:

1) Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego wodociągu w ulicy Siteńskiej. Sieć wodociągowa prowadzona w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdnią.

2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych – w pierwszym etapie lokalnie na poszczególnych działkach. W drugim etapie poprzez system sieci kanalizacji grawitacyjnej do przepompowni oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KP i dalej do projektowanego kolektora w ulicy Siteńskiej. Sieć kanalizacji sanitarnej prowadzona w liniach rozgraniczających ulic, pod jezdniami ciągów komunikacyjnych.

3) Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo, z wykorzystaniem istniejącego rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 4WS, oraz do terenów leśnych i łąkowych, otaczających południowo wschodni obszar obszaru objętego planem zagospodarowania.

4) Usuwanie odpadów stałych - wywóz zgromadzonych odpadów taborem specjalistycznym na komunalne wysypisko nieczystości stałych. Sukcesywne wprowadzanie selektywnego gromadzenia odpadów w miejscu ich powstawania.

5) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) zasilanie obszarów zabudowy na poziomie średnich oraz niskich napięć - siecią kablową, zlokalizowaną pod chodnikami ulic.;
   b) istniejąca linia napowietrzna Nn zlokalizowana wzdłuż ul. Grzybowej będzie skablowana przed lub w trakcie modernizacji tej ulicy. Przewiduje się lokalizacje linii kablowej w poszerzonym pasie drogowym;
   c) lokalizacja obiektów budowlanych w pobliżu czynnej linii napowietrznej Sn zgodnie z warunkami określonymi w PN-E-05100-1 i PN-76/E-05125, z ustaleniem strefy bezpieczeństwa wynoszącej 6 m od osi toru linii elektroenergetycznej.

d) Po skablowaniu linii napowietrznej SN w obrębie planu miejscowego przestaną obowiązywać obostrzenia wynikające z ustalonej wcześniej strefy bezpieczeństwa.

6) Zaopatrzenie w gaz

Nie przewiduje się sieci gazowej w obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego. Zaopatrzenie w gaz – bezprzewodowo.

7) Zaopatrzenie w ciepło.

a) obszary zabudowy objęte będą indywidualnymi systemami grzewczymi niskoemisyjnymi (gaz, mazut, olej, brykiety, wierzba energetyczna itp.);

b) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów grzewczych energii elektrycznej przy zapewnieniu właściwego zasilania na poziomie Sn 15 kV i Nn 0,4 kV.

8) Telekomunikacja.

Nie przewiduje się kablowej sieci telekomunikacyjnej w pierwszym etapie. Łączność zapewni telefonia komórkowa lub stacjonarna z przesyłaniem sygnału drogą radiową. W drugim etapie należy przewidzieć sieć kablową zlokalizowaną w liniach rozgraniczających ulic.

**§ 21**

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów**

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z niniejszym planem utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie lub przeznaczenie pod uprawy rolne.

**§ 22**

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4**

W zakresie wzrostu wartości nieruchomości w wyniku zmiany przeznaczenia terenu określa się stawkę procentową służącą naliczaniu wysokości jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości

Ustala się stawkę w wysokości 0 % dla terenu będącego przedmiotem uchwały.

## ROZDZIAŁ 4 – USTALENIA KOŃCOWE

**§ 23**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Międzyrzec Podlaski.

**§ 24**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**§ 25**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.