UCHWAŁA NR V / 19 / 07

RADY MIASTA MIĘDZYRZEC PODLASKI

z dnia 2 lutego 2007 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski.

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, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337), 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 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635),

w związku z uchwałą Nr XXVIII/253/2005 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 22 kwietnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XLI/370/2002 Rady Miejskiej Międzyrzeca Podlaskiego z dnia 30 stycznia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 19, poz. 490 z 26 marca 2002 r.), a obejmującej teren położony po wschodniej stronie ulicy Berezowskiej oraz teren po południowo-wschodniej stronie ulicy Brzeskiej przy oczyszczalni ścieków w Międzyrzecu Podlaskim

oraz w związku z uchwałą Nr XXX/267/2005 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XLI/370/2002 Rady Miejskiej Międzyrzeca Podlaskiego z dnia 30 stycznia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 19, poz. 490 z 26 marca 2002 r.), a obejmującej teren działek 210/2 i 211 położonych przy ulicy Asnyka w Międzyrzecu Podlaskim,

Rada Miasta uchwala, co następuje:

DZIAŁ I - POSTANOWIENIA OGÓLNE

Rozdział 1. Zakres ustaleń i zasięg terytorialny planu

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzeca Podlaskiego" uchwalonym uchwałą Nr XVIII/148/2000 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 15 marca 2000 r., zmienionym uchwałą Nr XXXVIII/339/2006 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 31 marca 2006 r., uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski, zwane dalej planem, składającym się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załączniki od nr 1 do nr 3 do niniejszej uchwały:

1) terenów położonych przy ulicy Asnyka– załącznik nr 1;
2) terenów położonych po wschodniej stronie ulicy Berezowskiej – załącznik nr 2;
3) terenów położonych po południowo-wschodniej stronie ulicy Brzeskiej – załącznik nr 3.

2. Plan obejmuje tereny położone w Międzyrzecu Podlaskim:

1) działek nr geod. 210/2 i 211 o łącznej powierzchni ok. 0,89 ha przy ulicy Asnyka;
2) działek o łącznej powierzchni ok. 14,25 ha położonych po wschodniej stronie ulicy Berezowskiej;
3) działek przy oczyszczalni ścieków o łącznej powierzchni ok. 13,36 ha położonych po południowo-wschodniej stronie ulicy Brzeskiej.

§ 2.1. Część obszaru objętego planem obejmuje tereny przeznaczone pod zabudowę

w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski uchwalonym uchwałą nr XLI/370/2002 Rady Miejskiej Międzyrzeca Podlaskiego z dnia 30 stycznia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 19 poz. 490 z 26 marca 2002 r.) oraz posiadające zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne nie wymagające uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz 5,9349 ha gruntów rolnych (przy ulicy Berezowskiej), po uzyskaniu wymaganej zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych (w tym grunty mineralne R IV a – 0,2797 ha, R IV b – 5,6552 ha).

§ 3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 4 – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;

2) załącznik Nr 5 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 4. Celem regulacji zawartych w planie jest:

1) ustalenie funkcji oraz warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów;

2) planistyczne uporządkowanie obszaru objętego planem.

§ 5.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały i rysunku planu jest mowa bez bliższego określenia o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące treść niniejszej uchwały;

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Międzyrzec Podlaski;

3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1 : 1 000;

4) terenie – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej, należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz określony oznaczeniem cyfrowym i literowym określającym sposób jego użytkowania;

5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ściśle określone linie, które wyznaczają tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ulice i ciągi komunikacyjne;

6) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;

7) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu;

8) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linie ograniczające teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;

9) intensywność zabudowy netto – stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i projektowanych w granicach działki budowlanej, do powierzchni tej działki;

10) działce budowlanej – należy przez to rozumieć część terenu, która jest lub będzie wydzielona geodezyjnie, której cechy umożliwiają przeznaczenie jej pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem tego terenu oraz spełniającą inne warunki określone w przepisach szczególnych;

11) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

12) rzemiośle – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności polegającej na wytwarzaniu dóbr codziennego użytku, przy użyciu prostych narzędzi i maszyn, świadczeniu usług mających na celu naprawę i konserwację przedmiotów;

13) usługach i rzemiośle nieuciążliwym – należy przez to rozumieć usługi i rzemiosło, które nie powodują uciążliwej emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagany, a także nie będące inwestycjami wymienionymi w pkt 14;

14) usługach i rzemiośle uciążliwym – należy przez to rozumieć usługi i rzemiosło, które mogą powodować uciążliwą emisję substancji i energii, lub, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagany lub będące następującymi inwestycjami: stacje dystrybucji paliw płynnych i gazowych, piekarnie, zakłady rzemieślnicze i drobnej wytwórczości zatrudniające powyżej 5 pracowników, stacje obsługi samochodów, lakiernie i warsztaty samochodowe, stacje demontażu pojazdów, zakłady przetwarzania odpadów powstałych z pojazdów, punkty demontażu odpadów, zakłady przetwarzania odpadów, stolarnie, tartaki, usługi wymagające dostaw częściej niż raz na 2 dni i samochodami cięższymi niż 3,5 tony, hurtownie, magazyny i składy, usługi handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 300 m^2;

15) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan utrudniający życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a w szczególności różnego rodzaju emisje takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami;

16) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;

17) zieleni izolacyjnej i ochronnej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską, izolującą istniejącą i planowaną zabudowę od istniejących i planowanych terenów komunikacji oraz od terenów uciążliwych.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 2. System oznaczeń planu

§ 6.1. Poszczególnym terenom wyznaczonym w planie liniami rozgraniczającymi przypisuje się określone przeznaczenie podstawowe, oznaczone graficznie na rysunku planu symbolami, które są ustaleniami obowiązującymi i składają się z oznaczeń cyfrowych określających kolejną liczbę porządkową oraz poniższych oznaczeń literowych określających sposób użytkowania terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej:

   a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym;

2) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej:

   a) PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług i rzemiosła uciążliwego;

3) tereny zieleni:

   a) ZI – tereny zieleni izolacyjnej i ochronnej;

4) tereny infrastruktury technicznej:

   a) K – tereny urządzeń i obiektów kanalizacyjnych,

   b) E – tereny urządzeń i obiektów elektroenergetycznych;

5) tereny komunikacji:

a) KD-G – tereny dróg publicznych – drogi główne,

b) KD-L – tereny dróg publicznych – drogi lokalne,

c) KD-D – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,

d) KP – tereny ciągów pieszo-jezdnych,

e) KX – tereny ciągów pieszo-rowerowych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) granice obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone;

3) symbole identyfikujące tereny,

4) linie zabudowy nieprzekraczalne;

5) strefa ochrony sanitarnej wokół oczyszczalni ścieków;

6) granica obszaru zagrożenia powodziowego w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%;

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami orientacyjnymi:

1) granice podziału działek proponowane;

2) es – sieć kablowa elektroenergetyczna średniego napięcia;

3) en – sieć kablowa elektroenergetyczna niskiego napięcia;

4) w – sieć wodociągowa;

5) ks – sieć kanalizacji sanitarnej;

6) kd – sieć kanalizacji deszczowej;

7) g – sieć gazowa.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami informacyjnymi:

1) granice miasta;

2) granice obszarów, terenów i stref oraz infrastruktury technicznej przebiegające poza granicami obszaru objętego planem;

5. Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów z uwzględnieniem powyższych symboli literowych wraz z podziałem numerycznym zawarte są w dziale II niniejszej uchwały. Przyjęte oznaczenia są adekwatne z treścią rysunków planu.

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7 Ustalenia ogólne planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem muszą uwzględniać zasady zrównoważonego rozwoju; w szczególności nie mogą naruszać walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych miasta;

2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 3, jedynie inwestowanie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem (funkcją) oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu odrębnymi symbolami i wyodrębnionych za pomocą linii rozgraniczających;

3) w poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów oraz zgodnie z przepisami szczególnymi, nie przedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej, obiektów gospodarki odpadami (nie związanych z podłożem) oraz innych urządzeń towarzyszących służących bezpośredniej obsłudze tych terenów;

4) budowę infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu należy przewidzieć w pasach drogowych lub w terenach przyległych do pasów drogowych;

5) przy projektowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenów inwestycji obowiązuje kształtowanie architektury oraz krajobrazu uwzględniające tradycje regionalne, ochronę wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego;

6) w przypadku szerokości działki budowlanej poniżej 18 m dopuszcza się usytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy zachowaniu obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;

7) w oparciu o opracowania projektowe i ocenę oddziaływania danej inwestycji na środowisko dopuszcza się dokonywanie korekt przebiegu tras komunikacji kołowej oraz lokalizację urządzeń i obiektów zaplecza technicznego komunikacji – w uzgodnieniu z właściwymi dla projektowanej funkcji i obszaru organami, w tym z właściwym zarządem dróg;

8) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację obiektów i funkcji nie przewidzianych programem, a nie kolidujących z podstawowym lub uzupełniającym przeznaczeniem terenu;

9) dopuszcza się rozpoczęcie użytkowania nowych i przebudowywanych obiektów mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych po uprzednim lub, co najmniej równoczesnym uruchomieniu niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w §21, a w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę;

10) ustala się obowiązek przeprowadzenia badań geotechnicznych warunków gruntowo-wodnych dla ustalenia warunków posadowienia obiektów budowlanych o znacznej kubaturze oraz o znacznym zagłębieniu posadowienia oraz szczególnie na terenach sąsiadujących z terenami łąkowymi oraz z obszarem zagrożenia powodziowego;

11) dla poszczególnych funkcji terenów ustala się niżej podane minimalne wskaźniki miejsc postojowych samochodów osobowych (mp):

    a) mieszkalnictwo jednorodzinne – 2 mp / 1 działkę,

    b) administracja, rzemiosło, produkcja i składy – 1 mp / 5 zatrudnionych,

    c) handel, usługi – 1 mp / każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej,

    d) gastronomia – 1 mp / 5 konsumentów,

    e) obiekty kultury i sportu – 1 mp / 6 użytkowników jednocześnie;

12) ogrodzenia działek od strony ulic należy lokalizować nie bliżej niż w ustalonych liniach rozgraniczających terenów i ulic; ogrodzenia powinny nawiązywać charakterem i wysokością do ogrodzeń na sąsiadujących ze sobą działkach, z ograniczeniem ich wysokości do 2,2 m oraz zakazem stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych;

13) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz urządzeń budowlanych, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;

14) dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów reklamowych i tablic informacyjnych, z ograniczeniem ich powierzchni – na terenach zabudowy mieszkaniowej – do 2 m^2.

Rozdział 4. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 8.1. Tereny przewidziane do nowego przeznaczenia; do czasu jego realizacji, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem ich udostępnienia dla wykonania dojazdów i uzbrojenia; w zakresie wynikającym z ustaleń planu

2. Dla dotychczasowego użytkowania terenów nie ustala się terminów czasowych.

Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9.1. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego obowiązujące na całym obszarze określonym w §1:

1) zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do cieków wodnych i rowów melioracyjnych oraz wód gruntowych;
2) zakaz składowania odpadów poza urządzonymi miejscami do gromadzenia odpadów, obowiązuje wstępna segregacja oraz wywóz odpadów w sposób zorganizowany na miejskie składowisko odpadów;
3) zakaz lokalizacji masztów i wież radiolinii i telefonii komórkowej;
4) zakaz stosowania w budownictwie materiałów zagrażających zdrowiu ludzi i środowisku przyrodniczemu;
5) zakaz budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych oraz montażu urządzeń z przeznaczeniem na cele chowu i hodowli zwierząt;
6) nakaz ochrony istniejących drzew pomnikowych i zadrzewień oraz obowiązek wprowadzania nowych tam, gdzie nie będą w kolizji z istniejącym użytkowaniem – zwłaszcza wzdłuż dróg oraz w sąsiedztwie obiektów uciążliwych;
7) nakaz przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko dla obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz określenie szerokości stref izolacyjnych i sposobów ich zagospodarowania;
8) nakaz ochrony i uzupełnień zieleni izolacyjnej, ochronnej i przydrożnej;
9) nakaz objęcia kanalizacją wszystkich zwodociągowanych budynków oraz budowy sieci kanalizacyjnej równolegle z budową sieci wodociągowej;
10) przedstawione w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą ograniczać wymaganych ustawą Prawo wodne obowiązków administratora rzek i cieków, w zakresie utrzymania ich w należytym stanie technicznym;
11) nakaz dotrzymywania standardów jakości środowiska na granicy terenów działalności usługowej i produkcyjnej;
12) nakaz ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska następujących terenów:
    a) tereny zabudowy mieszkaniowej,
    b) tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Nakaz przestrzegania ustaleń strefy ochrony sanitarnej wokół oczyszczalni ścieków:

1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków i obiektów przeznaczonych do produkcji lub przechowywania żywności;
2) zakaz lokalizacji sieci wodociągowej oraz ujęć wody.

Rozdział 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§10. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie znajdują się obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony prawnej lub planistycznej.

Rozdział 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§11. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej.

Rozdział 8. Inne obiekty i tereny podlegające ochronie

§12.1. Obszar objęty planem znajduje się bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zagrożenia powodziowego w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, zgodnie „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwa powodzi”.

2. Na terenach sąsiadujących z obszarem zagrożenia powodziowego dopuszcza się wykonanie nasypu ziemnego zamkniętego skarpami ziemnymi umocnionymi o naturalnym pochyleniu stoku, zabezpieczającymi teren przed wystąpieniem bezpośredniego zagrożenia powodzią.

3. Na obszarze zagrożenia powodziowego zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności:

   1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,

   2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,

   3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.

4. Jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, na tych terenach:

   1) zwolnić od zakazów określonych w ust. 3,

   2) wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią,

   3) nakazać usunięcie drzew lub krzewów.

Rozdział 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§13.1. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązujące na całym obszarze określonym w §1:

1) nie wyznacza się terenów wymagających konieczności scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 3,

2) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości według przepisów szczególnych,

3) zakaz ustanawiania służebności drogowej działek nie będących ulicami i ciągami komunikacyjnymi,

4) zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do ulicy lub ciągu komunikacyjnego, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu nieruchomości składającej się z innej działki mającej dostęp do ulicy lub ciągu komunikacyjnego.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MN” oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym „MNU” obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się minimalną szerokość pojedynczej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

a) wolnostojącą – 20,0 m,

b) bliźniaczą – 16,0 m,

c) szeregową – 10,0 m;

2) ustala się minimalną wielkość pojedynczej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

a) wolnostojącą – 1000 m^2,

b) bliźniaczą – 800 m^2,

c) szeregową – 600 m^2,

przy czym w przypadku braku możliwości spełnienia powyższych warunków, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się mniejszą powierzchnie jednostkowej działki.

3. Zagospodarowanie działek nr ewid. 434/2 i 435 w częściach położonych w terenach C 66 MN i C 67 MN możliwe jest jedynie po dokonaniu scalenia i podziału tych działek, zgodnie z zasadami określonymi powyżej, z dopuszczeniem minimalnej wielkości pojedynczej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą – 700 m^2.

DZIAŁ II - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1. Przeznaczenie terenów. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów, wskaźniki.

§14. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „**MN**” oznaczonych symbolami C59 MN, C62 MN, C63 MN, C66 MN, C67 MN, C68 MN – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z urządzeniami towarzyszącymi;
2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:
   a) usługi i rzemiosło nieuciążliwe, związane z obsługą terenów,
   b) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę mieszkaniową,
   c) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
3) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 0,5 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;
4) maksymalna wysokość budynków – jedna kondygnacja nadziemna dodatkowo z poddaszem użytkowym w przypadku budynków podpiwniczonych i bez podpiwniczenia lub dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem nieużytkowym w przypadku budynków bez podpiwniczenia; w szczególnie uzasadnionych przypadkach związanych z kontynuacją zabudowy sąsiedniej dopuszcza się maksymalną wysokość dwie kondygnacje nadziemne dodatkowo z poddaszem nieużytkowym; wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia za wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych;
5) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°;
6) obowiązuje usytuowanie budynków w nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w §20;
7) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług w istniejących lub nowych budynkach, pod warunkiem, że nie spowodują one kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem;
8) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w tylnej części działki; zaleca się realizację budynków gospodarczych i garażowych we wspólnej bryle z budynkami mieszkalnymi;
9) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, stykających się z podobnymi budynkami zlokalizowanymi lub planowanymi wspólnie na działce sąsiedniej;
10) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w §21.

§15. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym „**MNU**” oznaczonych symbolami C61 MNU, C64 MNU, C65 MNU – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym oraz pod obiekty usług niepublicznych, mieszczące m. in. funkcje handlu i gastronomii, wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:
   a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
   b) usługi i rzemiosło nieuciążliwe, związane z obsługą terenów,
   c) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę podstawową,
   d) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy,

e) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

3) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 1,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;

4) maksymalna wysokość – dwie kondygnacje nadziemne dodatkowo z poddaszem użytkowym w przypadku budynków podpiwniczonych i bez podpiwniczenia; wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia za wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych;

5) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 45°;

6) obowiązuje usytuowanie budynków w nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w §20;

7) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług w istniejących lub nowych budynkach, pod warunkiem, że nie spowodują one kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem;

8) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w tylnej części działki; zaleca się realizację budynków gospodarczych i garażowych we wspólnej bryle z budynkami mieszkalnymi;

9) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, stykających się z podobnymi budynkami zlokalizowanymi lub planowanymi wspólnie na działce sąsiedniej;

10) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w §21.

§16. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług i rzemiosła uciążliwego „**PU**” oznaczonych symbolami A75 PU i A79 PU– obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług i rzemiosła uciążliwego;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów rzemiosła produkcyjnego, przetwórstwa płodów rolnych, produkcji materiałów budowlanych, zakładów produkcyjno-naprawczych, drobnych zakładów wytwórczych, motoryzacji i innych obiektów gospodarczych towarzyszących procesom produkcyjnym i usługowym, wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

3) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) usługi niepubliczne i usługi publiczne,

b) budynki socjalno-administracyjnego zaplecza działalności gospodarczej,

c) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące funkcję podstawową,

d) dojścia i dojazdy,

e) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji związane z obsługą obszaru planu;

4) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 2,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;

5) obowiązuje warunek jednoczesnego z realizacją inwestycji zagospodarowania działek zielenią izolacyjną;

6) należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 3 m wzdłuż granic działek o różnych funkcjach oraz wzdłuż terenów przyległych do dróg;

7) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – realizacja inwestycji może wymagać postępowania określonego w przepisach szczególnych;

8) obowiązuje zasada grupowania obiektów usługowo-produkcyjnych i strefowanie funkcjonalne oraz ograniczanie kolizyjności zagospodarowywania w granicach terenu;

9) obowiązuje zasada restrukturyzacji terenów zdegradowanych w kierunku zmniejszenia uciążliwości funkcji;

10) obowiązuje uwzględnienie w zagospodarowaniu warunków ochrony środowiska, szczególnie dotyczących ochrony wód i powietrza m.in. uszczelnienie podłoża, odwodnienie nawierzchni placów itp.;

11) obowiązuje urządzenie miejsc postojowych i parkingowych na własnych działkach dla potrzeb użytkowników terenu;

12) wysokość zabudowy maksymalnie 8,0 m do zwieńczenia ścian lub w określone indywidualnie w ustaleniach projektowych, z dopuszczeniem przekrycia budynków dachami dostosowanymi do rozwiązań architektonicznych;

13) wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w tylnej części działki; zaleca się realizację budynków gospodarczych i garażowych we wspólnej bryle z innymi budynkami;

14) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, stykających się z podobnymi budynkami zlokalizowanymi lub planowanymi wspólnie na działce sąsiedniej;

15) na terenie A79 PU dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych lub pomieszczeń mieszkalnych w budynkach o innych funkcjach, jedynie jako uzupełnienie zabudowy podstawowej w ramach działki budowlanej oraz pod warunkiem realizacji zieleni izolacyjnej od obiektów uciążliwych;

16) na terenie A75 PU obowiązuje zachowanie od strony południowo-zachodniej, wyłączonego spod zabudowy kubaturowej pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 20 m;

17) obowiązuje usytuowanie budynków w nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w §20;

18) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w §21.

§17. Na wyznaczonych w planie terenach zieleni izolacyjnej i ochronnej „**ZI**” oznaczonych symbolami A74 ZI, A76 ZI, A78 ZI – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod realizację i utrzymanie zieleni izolacyjnej, izolującej istniejącą i planowaną zabudowę od terenu oczyszczalni ścieków;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się liniowe i punktowe obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

3) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącej roślinności oraz realizację i utrzymanie zieleni izolacyjnej wysokiej i średniej, dobranej odpowiednio do roli, jaką ma spełniać, ze szczególnym uwzględnieniem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych;

4) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 0,1 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%.

§18. Na wyznaczonych w planie terenach urządzeń i obiektów kanalizacyjnych „**K**” oznaczonych symbolami A77 K – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę urządzeń i obiektów

kanalizacyjnych – oczyszczalni ścieków, wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:
   a) budynki zaplecza socjalnego dla pracowników,
   b) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące funkcję podstawową,
   c) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy,
   d) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu;
3) istniejąca oczyszczalnia ścieków, z możliwością przebudowy i rozbudowy, po przeprowadzeniu postępowania oceny oddziaływania na środowisko;
4) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 1,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
5) wysokość zabudowy maksymalnie 8,0 m do zwieńczenia ścian lub w określone indywidualnie w ustaleniach projektowych, z dopuszczeniem przekrycia budynków dachami dostosowanymi do rozwiązań architektonicznych;
6) nakaz przestrzegania ustaleń strefy ochrony sanitarnej wokół przepompowni ścieków;
7) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w §21.

§19. Na wyznaczonych w planie terenach urządzeń i obiektów elektroenergetycznych „**E**” oznaczonych symbolami C60 E, C69 E, C70 E – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod urządzenia i obiekty elektroenergetyczne, wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:
   a) dojścia i dojazdy,
   b) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą obszaru planu;
3) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
4) pod nowe stacje transformatorowe należy wydzielić geodezyjnie działki o wymiarach minimalnych 12 x 9 m;
5) maksymalna wysokość - jedna kondygnacja nadziemna;
6) projektowane stacje transformatorowe kubaturowe nadziemne należy lokalizować przy granicy działek z drogami oraz ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działek sąsiednich;
7) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia.

Rozdział 2. Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§20.1. Wyznaczone w planie tereny komunikacji, określone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami, z przeznaczeniem pod:

a) KD-G – tereny dróg publicznych – drogi główne,

b) KD-L – tereny dróg publicznych – drogi lokalne,

c) KD-D – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,

d) KP – tereny ciągów pieszo-jezdnych,

e) KX – tereny ciągów pieszo-rowerowych.

2. Ustala się następujące zasady ogólne na terenach komunikacji:

1) lokalizacja nowych zjazdów oraz przebudowa i rozbudowa istniejących zjazdów z dróg na działki, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę drogi;

2) przewiduje się realizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 21;

3) zabrania się lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, za wyjątkiem przystanków komunikacji zbiorowej;

4) w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w pasie drogowym oraz w odległościach mniejszych niż określone poniżej, wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

5) dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako uzupełnienie programu ich zabezpieczenia na terenach sąsiednich, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

6) ogrodzenia terenów przyległych do dróg i ciągów komunikacyjnych należy lokalizować w liniach rozgraniczających, z dopuszczeniem cofnięcia ogrodzenia w głąb działki.

3. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolem **KD-L** – drogi publiczne lokalne – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) tereny dróg publicznych lokalnych;

2) podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy ciągu dróg publicznych lokalnych:

a) projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min. 12,0 m,

b) minimalna szerokość jezdni – 7,0 m,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz innych przeznaczonych na pobyt ludzi i nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 6,0 m o d linii rozgraniczającej,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 20,0 m od linii rozgraniczającej,

e) minimalna odległość dla obiektów budowlanych na terenie zabudowy – 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

f) minimalna odległość dla obiektów budowlanych poza terenem zabudowy – 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

4. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami **KD-D** – drogi publiczne dojazdowe – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) tereny dróg publicznych dojazdowych;

2) podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy ciągu dróg publicznych dojazdowych:

a) projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min. 10,0 m,

b) minimalna szerokość jezdni – 6,0 m,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz innych przeznaczonych na pobyt ludzi i nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 6,0 m od linii

rozgraniczającej,

d) minimalna odległość dla obiektów budowlanych na terenie zabudowy – 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

e) minimalna odległość dla obiektów budowlanych poza terenem zabudowy – 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

5. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami **KX** – ciągi pieszo-rowerowe – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) tereny ciągów pieszo-rowerowych;

2) podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy ciągach pieszo-rowerowych:

a) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających – min. 5,0 m,

b) minimalna szerokość powierzchni ruchu – 2,5 m,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz innych przeznaczonych na pobyt ludzi i nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 6,0 m od linii rozgraniczającej,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 20,0 m od linii rozgraniczającej,

e) minimalna odległość dla obiektów budowlanych – 6,0 m od zewnętrznej krawędzi powierzchni ruchu.

6. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami **KP** – ciągi pieszo-jezdne – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) tereny ciągów pieszo-jezdnych;

2) podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy ciągach pieszo-jezdnych:

a) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających – min. 6,0 m,

b) minimalna szerokość powierzchni ruchu – 4,0 - 5,0 m,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz innych przeznaczonych na pobyt ludzi i nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 6,0 m od linii rozgraniczającej,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 20,0 m od linii rozgraniczającej,

e) minimalna odległość dla obiektów budowlanych – 6,0 m od zewnętrznej krawędzi powierzchni ruchu.

7. Ustalenia dotyczące terenów położonych przy planowanej wschodniej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 813 (Międzyrzec Podlaski - Parczew - Ostrów Lubelski - Łęczna) od ulicy Brzeskiej w kierunku południowym – oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-G** – droga publiczna główna:

1) podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy ciągu drogi wojewódzkiej Nr 813 – oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-G:

a) projektowana szerokość drogi wojewódzkiej Nr 813 w liniach rozgraniczających – minimum 25,0 m,

b) minimalna odległość budynków mieszkalnych i przeznaczonych na pobyt ludzi, od zewnętrznej krawędzi jezdni – 30,0 m dla budynków jednokondygnacyjnych,

c) minimalna odległość budynków mieszkalnych i przeznaczonych na pobyt ludzi, od zewnętrznej krawędzi jezdni – 40,0 m dla budynków wielokondygnacyjnych,

d) minimalna odległość budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony, od zewnętrznej krawędzi jezdni – 130,0 m,

e) minimalna odległość dla obiektów budowlanych na terenie zabudowy – 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

f) minimalna odległość dla obiektów budowlanych poza terenem zabudowy – 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

2) sytuowanie budynków w odległości mniejszej niż określone wyżej pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości – będzie możliwe w szczególnie uzasadnionych przypadkach za zgodą zarządcy drogi.

§21.1. Wyznaczone w planie sieci i linie infrastruktury technicznej, określone symbolami na rysunku planu oraz w sposób graficzny, mający charakter orientacyjny, z przeznaczeniem pod:

1) es – sieć kablowa elektroenergetyczna średniego napięcia;

2) en – sieć kablowa elektroenergetyczna niskiego napięcia;

3) w – sieć wodociągowa;

4) ks – sieć kanalizacji sanitarnej;

5) kd – sieć kanalizacji deszczowej;

6) g – sieć gazowa.

2. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia obszaru objętego planem w infrastrukturę techniczną:

1) zaopatrzenie budynków i obiektów budowlanych w energię elektryczną, wodę, gaz oraz odbiór ścieków sanitarnych i wód deszczowych powinno odbywać się za pośrednictwem istniejących i projektowanych zbiorczych systemów sieci uzbrojenia terenu;

2) planuje się utrzymanie przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i konserwacji oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu;

3) wszelkie przewody uzbrojenia podziemnego (poza przyłączami do posesji) mogą być lokalizowane wyłącznie w istniejących i projektowanych ciągach komunikacyjnych w granicach ich linii rozgraniczających;

4) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się likwidację lub przebudowę kolidujących z planowaną zabudową istniejących sieci uzbrojenia terenu za zgodą i na warunkach określonych przez ich gestorów;

5) zakazuje się sadzenia drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych w miejscach przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w energię elektryczną:

1) utrzymanie przebiegu istniejących linii średniego i niskiego napięcia z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i konserwacji;

2) budowa nowych linii kablowych średniego i niskiego napięcia, będzie realizowana w pasach technicznych pod chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających dróg;

3) dopuszcza się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu, wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę linii;

4) lokalizacja linii kablowych średniego i niskiego napięcia, określona graficzne i oznaczona symbolami „es” i „en”, na rysunku planu ma charakter ustaleń orientacyjnych;

5) zasilanie w energię elektryczną budynków i obiektów budowlanych z istniejących urządzeń i sieci elektrycznych za pośrednictwem projektowanych przyłączy kablowych niskiego napięcia;

6) zachowanie strefy bezpieczeństwa dla linii napowietrznych średniego napięcia – pozostawienie pasa technicznego o szerokości minimalnej 12,0 m;

7) zachowanie strefy bezpieczeństwa dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz złącz kablowych – pozostawienie pasa technicznego o szerokości minimalnej 1,0 m;

8) pozostawienie pasów bez zadrzewień – zgodnie z PN-E-05IOO-J pozostawienie pod istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi bez zadrzewiania pas o szerokości min. 9,3 m;

9) projektowane stacje transformatorowe kubaturowe nadziemne należy lokalizować, z zastrzeżeniem pkt 10, na wydzielonych do tego celu działkach, przy granicy działek z drogami oraz ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych z dopuszczeniem w odległości 1,5 m od granicy działek sąsiednich;

10) na terenach oznaczonych w planie symbolami PU oraz K, dopuszcza się na warunkach określonych przez zarządcę sieci, lokalizację stacji transformatorowych kubaturowych nadziemnych w granicach działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług i rzemiosła uciążliwego oraz urządzeń i obiektów kanalizacyjnych;

11) oświetlenie dróg wykonać jedno- lub dwustronnie w zależności od klasy i szerokości drogi;

12) oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do wygaszania.

4. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w sieć wodociągową:

1) zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej;

2) wszelkie nowobudowane odcinki wodociągów powinny posiadać pełne uzbrojenie komunalne tj. hydranty, zasuwy w studzienkach, studzienki chłonne itp.;

3) przebieg sieci wodociągowej, określony graficzne i oznaczony symbolem „w", na rysunku planu ma charakter ustaleń orientacyjnych.

5. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej:

1) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) odprowadzenie ścieków z miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej do istniejącej oczyszczalni ścieków w Międzyrzecu Podlaskim;

3) przebieg sieci kanalizacji sanitarnej, określony graficzne i oznaczony symbolem „ks", na rysunku planu ma charakter ustaleń orientacyjnych.

6. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w sieć kanalizacji deszczowej:

1) odprowadzanie wód opadowych do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej;

2) na terenach pozbawionych sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do gruntu na własna działkę oraz cieków powierzchniowych, po uzyskaniu pozwoleń wymaganych przepisami szczególnymi;

3) nie dopuszcza się do odprowadzania wód opadowych na nawierzchnie wszelkich ciągów komunikacyjnych;

4) przebieg sieci kanalizacji deszczowej, określony graficzne i oznaczony symbolem „kd", na rysunku planu ma charakter ustaleń orientacyjnych.

7. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w sieć gazową:

1) zasilanie budynków i obiektów budowlanych w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;

2) sieć gazowa powinna odpowiadać warunkom technicznym określonym w przepisach szczególnych (Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe - Dz.U. Nr 97, poz. 1055);

3) linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;

4) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;

5) gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą i odbiorcą gazu po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla przedsiębiorstwa gazowniczego;

6) przebieg sieci gazowej, określony graficzne i oznaczony symbolem „g", na rysunku planu ma charakter ustaleń orientacyjnych.

8. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru w energię grzewczą:

1) energię do ogrzewania budynków, wentylacji, przygotowania ciepłej wody, posiłków i potrzeb technologicznych należy przewidywać z projektowanej sieci cieplnej lub wytwarzać w indywidualnych bądź lokalnych źródłach ciepła z wykorzystaniem paliw i technologii nie powodujących pogorszenia stanu środowiska;

2) jako paliwo dopuszcza się olej opałowy niskosiarkowy, gaz ziemny, gaz propan-butan, energię elektryczną, pompy cieplne lub systemy solarne;

3) dopuszcza się zastosowanie innych paliw, a w szczególności emitujących zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego ze źródeł o wydajności większej niż 20 kW, pod warunkiem wykonania opisu w projekcie architektoniczno-budowlanym w formie analizy, z uwzględnieniem wpływu zanieczyszczeń na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i oddziaływanie na obiekty sąsiednie z podaniem rodzaju emitowanych substancji, wielkości emisji i zasięgu rozprzestrzeniania.

9. Ustala się następujące zasady zorganizowanego gromadzenia odpadów:

1) gromadzenie odpadów w indywidualnie urządzonych miejscach do tego celu;

2) zbiorcze kontenery do selektywnej zbiórki odpadów należy umieszczać na ogólnodostępnych terenach przy ciągach komunikacyjnych.

3) obowiązuje wstępna segregacja oraz wywóz odpadów w sposób zorganizowany na miejskie składowisko odpadów.

§22. Ustalenia z zakresu obrony cywilnej:

1) w przyziemiach budynków należy przewidzieć ukrycia typu II wykonywane przez użytkowników obiektów w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa;

2) oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do wygaszania i zaciemniania.

DZIAŁ III - POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 23. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 20 % (słownie: dwadzieścia procent) dla całego terenu objętego planem.

§24. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski uchwalonego uchwałą Nr XLI/370/2002 Rady Miejskiej Międzyrzeca Podlaskiego z dnia 30 stycznia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002r. Nr 19, poz. 490).

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

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