UCHWAŁA NR LVI/451/10
RADY MIASTA MIĘDZYRZEC PODLASKI

z dnia 24 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno-wschodniej części 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 późn. zm.), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 71 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLIV/366/09 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno-wschodniej części miasta Międzyrzec Podlaski, Rada Miasta Międzyrzec Podlaski uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania i zasięg terytorialny planu

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/148/2000 Rady Miejskiej Międzyrzeca Podlaskiego z dnia 15 marca 2000 r., zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/339/2006 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 31 marca 2006 r. oraz uchwałą Nr XL/329/2009 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 31 sierpnia 2009 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno-wschodniej części miasta Międzyrzec Podlaski, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny położone w mieście Międzyrzec Podlaski, w tym teren oznaczony w dotychczas obowiązującym planie miejscowym wyróżnikiem 22 MN oraz części terenów oznaczonych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym wyróżnikami 23 MNU, 24 MNU i 27 MS, znajdujące się w granicach obszarów objętych planem.

3. Przedmiot planu zgodny jest z ustaleniami zawartymi w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne nie wymagające uzyskania zgody, o której mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 3. Celem zawartych w planie regulacji jest planistyczne uporządkowanie obszaru objętego planem, ustalenie przeznaczenia terenów o wiodących funkcjach zabudowy usługowej oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy.

§ 4. Plan składa się z:

1) ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wyrażonych w formie tekstowej, stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) załącznika nr 1, który jest integralną częścią uchwały, zawierającego rysunek planu w skali 1 : 1000;

3) załącznika nr 2, który jest integralną częścią uchwały, zawierającego rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;

4) załącznika nr 3, który jest integralną częścią uchwały, określającego sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 5. 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

1) działalność nieuciążliwa – wszelka działalność nie zaliczona do działalności uciążliwej;

2) działalność uciążliwa – działalność utrudniająca życie lub dokuczliwa dla otaczającego środowiska, a w szczególności powodująca różnego rodzaju nadmierne emisje takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami;

3) działka budowlana – część terenu, która jest, będzie lub może być wydzielona geodezyjnie, której cechy umożliwiają przeznaczenie jej pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem tego terenu, przy czym może ona składać się kilku działek posiadających odrębne numery ewidencyjne;

4) linie rozgraniczające – ściśle określone linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz drogi, ulice i ciągi komunikacyjne;

5) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia określająca minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczających oraz ograniczająca część terenu, w granicach którego ustala się możliwość wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli kubaturowych naziemnych nie będących elementami uzbrojenia terenu lub urządzeniami towarzyszącymi;

6) linia zabudowy obowiązująca – umiejscowiona linia, wzdłuż której należy sytuować główne części określonych w ustaleniach planu budynków lub budowli kubaturowych naziemnych nie będących elementami uzbrojenia terenu lub urządzeniami towarzyszącymi;

7) plan – zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące niniejszą uchwałę wraz z załącznikami;

8) produkcja – wszelkie obiekty budowlane, które w całości lub części służą do działalności o znacznym rozmiarze, której celem jest wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych w celu zaspokojenia popytu konsumentów;

9) przepisy odrębne – obowiązujące przepisy ustaw oraz rozporządzeń;

10) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub działalności, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;

11) przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;

12) przeznaczenie uzupełniające terenu – przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu;

13) rysunek planu – graficzny załącznik do niniejszej uchwały w skali 1 : 1 000;

14) strefa – zbiór terenów, którym przypisano tą samą grupę ustaleń;

15) teren – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej, teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

16) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Międzyrzec Podlaski;

17) urządzenia towarzyszące – urządzenia budowlane ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektów budowlanych zlokalizowanych na poszczególnych terenach;

18) usługi – wszelkie obiekty budowlane, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

19) usługi nieuciążliwe – usługi, w ramach których prowadzona jest działalność nieuciążliwa;

20) usługi uciążliwe – usługi, w ramach których prowadzona jest działalność nieuciążliwa oraz uciążliwa;

21) usługi publiczne – budynki, obiekty i tereny użyteczności publicznej przeznaczone na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, ogólnodostępnego sportu i turystyki, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, zamieszkania zbiorowego typu dom dziecka, dom rencistów, dom pomocy społecznej oraz inne ogólnodostępne funkcje niekomercyjne;

22) usługi niepubliczne – budynki, obiekty i tereny przeznaczone na potrzeby handlu, gastronomii, nieuciążliwej działalności gospodarczej i rzemieślniczej, sportu, turystyki, opieki zdrowotnej, administracji niepublicznej, biur, zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko oraz inne ogólnodostępne funkcje komercyjne;

23) wskaźnik intensywności zabudowy – wskaźnik określający stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i planowanych w granicach działki budowlanej, do powierzchni tej działki;

24) wysokość zabudowy – określona przez podanie ilości kondygnacji nadziemnych, z ewentualnym określeniem jakie powinny one spełniać wymogi lub przez podanie wartości cyfrowej w metrach wysokość budynku od najniższego poziomu terenu do zwieńczenia attyki ścian lub najwyższej krawędzi dachu;

25) zieleń izolacyjna – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska, izolująca istniejącą i planowaną zabudowę od istniejących i planowanych terenów komunikacji oraz od terenów uciążliwych.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
System oznaczeń planu

§ 6. 1. Poszczególnym terenom, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przypisuje się określone przeznaczenie podstawowe, oznaczone na rysunku planu graficznie, wyróżnikami cyfrowymi określającymi kolejną liczbę porządkową oraz wyróżnikami literowymi określającymi kategorie przeznaczenia terenów przyjętymi w § 7 uchwały, które są ustaleniami obowiązującymi.

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

1) granice obszarów objętych planem;

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

3) linie zabudowy nieprzekraczalne.

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

1) napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia.

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

1) granice terenów, obszarów i stref oraz oznaczenia infrastruktury technicznej i wyróżniki przebiegające i oznaczone poza granicami obszaru objętego planem.

5. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów, terenów i stref biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

6. Przyjęte oznaczenia oraz wyróżniki są zgodne z treścią rysunku planu.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne i strefowe dla obszaru objętego planem
Rozdział 1.
Kategorie przeznaczenia terenów

§ 7. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz ich wyróżniki literowe, obowiązujące na obszarach objętych planem:

1) NUP – tereny zabudowy nowoczesnych usług i produkcji;

2) MSU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązujące na obszarach objętych planem:

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

2) ustala się możliwość inwestowania wyłącznie zgodnego z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenów oraz zasadami ich zabudowy i zagospodarowania;

3) przy projektowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenów inwestycji obowiązuje kształtowanie architektury oraz otoczenia uwzględniające ochronę wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego;

4) ustala się możliwość rozpoczęcia użytkowania nowych i przebudowywanych budynków po uprzednim lub co najmniej równoczesnym wykonaniu niezbędnego uzbrojenia terenu, na zasadach określonych w § 21 uchwały.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązujące na obszarach objętych planem:

1) zagospodarowanie obszarów objętych planem nie powinno spowodować przekroczeń standardów jakości środowiska;

2) zakaz przekształcania istniejącego ukształtowania terenów o wysokość większą niż plus minus jeden metr, poza przekształceniem związanym z budową obiektów budowlanych;

3) jakość odprowadzanych ścieków powinna spełniać wymagania przepisów w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;

4) zakaz odprowadzania ścieków do cieków wodnych, rowów melioracyjnych i wód gruntowych;

5) zakaz lokalizacji stacji paliw płynnych;

6) zakaz budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych oraz montażu urządzeń z przeznaczeniem na cele chowu i hodowli zwierząt;

7) nakaz budowy uzbrojenia terenu – zbiorczych urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej, niezbędnych do funkcjonowania budynków oraz obiektów budowlanych, dla których jest to ustalone w niniejszej uchwale;

8) obowiązuje sposób postępowania z odpadami określony w obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w mieście oraz obowiązujących planach gospodarki odpadami;

9) obowiązuje ochrona terenów zieleni i zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) ustala się obowiązek wprowadzania nowych zadrzewień tam, gdzie nie będą w kolizji z planowanym użytkowaniem – zwłaszcza wzdłuż dróg i ciągów komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie obiektów uciążliwych;

11) ustala się obowiązek uzupełnień zieleni izolacyjnej.

2. Ustala się nakaz przestrzegania ustaleń stref bezpieczeństwa – stref o określonym sposobie użytkowania linii napowietrznych średniego napięcia, określonych w § 21 ust. 3 uchwały, wyznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Na obszarach objętych planem nie znajdują się obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej objęte ochroną prawną lub wymagające ochrony planistycznej.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 11. Na obszarach objętych planem nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej.

Rozdział 6.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 12. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, obowiązujące na obszarach objętych planem:

1) ustala się możliwość lokalizacji dowolnych obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem w stosunku do dróg ustaleń określonych w § 20 uchwały;

2) ustala się możliwość lokalizacji wolnostojących obiektów reklamowych i tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem w stosunku do dróg ustaleń określonych w § 20 uchwały.

3) ogrodzenia działek należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz nie bliżej niż przy ustalonych liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 20; 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;

4) na terenach, na których ustala się zabudowę obiektami budowlanymi, ustala się również możliwość sytuowania urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, o ile nie jest to sprzeczne z ustaleniami planu;

5) na poszczególnych terenach ustala się możliwość lokalizacji, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem tych terenów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, uzbrojenia terenu, obiektów gospodarki odpadami (nie związanych z podłożem) oraz innych urządzeń towarzyszących służących bezpośredniej obsłudze tych terenów lub terenów sąsiednich;

6) szczegółowe ustalenia w powyższym zakresie dla poszczególnych terenów objętych planem określone zostały w dziale III rozdziale 1 uchwały.

Rozdział 7.
Inne obiekty i tereny podlegające ochronie

§ 13. Na obszarach objętych planem nie znajdują się tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ani inne obiekty i tereny podlegające ochronie.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 14. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązujące na obszarach objętych planem:

1) nie wyznacza się terenów wymagających konieczności scalania i podziału nieruchomości;

2) ustala się możliwość połączeń i podziałów nieruchomości według przepisów odrębnych;

3) na poszczególnych terenach ustala się możliwość wydzielenia działek dla dróg wewnętrznych lub ciągów komunikacyjnych pieszych i rowerowych, o parametrach określonych w § 20 uchwały;

4) zakaz ustanawiania służebności drogowej na działkach nie będących drogami i ciągami komunikacyjnymi;

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

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 15. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad obejmujących szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, obowiązujące na obszarach objętych planem, określone zostały w dziale III rozdziałach 1 – 3 uchwały.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obowiązujące na obszarach objętych planem:

1) powiązanie obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym planowane jest poprzez istniejące drogi publiczne, wewnętrzne i inne ciągi komunikacyjne, poprzez zjazdy indywidualne i publiczne na drogi oraz układ planowanych dróg publicznych, wewnętrznych i innych ciągów komunikacyjnych, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 20 uchwały;

2) dla poszczególnych budynków, obiektów i przestrzeni przeznaczonych na potrzeby wymienione poniżej ustala się minimalne wskaźniki stanowisk postojowych samochodów osobowych, z czego co najmniej 5% powinny stanowić stanowiska dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne:

   a) mieszkalnictwo – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,

   b) obiekty zamieszkania zbiorowego – 1 stanowisko na 1 pokój mieszkalny,

   c) gastronomia – 1 stanowisko na 5 miejsc konsumenckich,

   d) kultura, obsługa konferencyjna – 1 stanowisko na 6 użytkowników,

e) wypoczynek, rekreacja, sport – 1 stanowisko na 6 użytkowników,

f) opieka zdrowotna – 2 stanowiska na 1 zatrudnionego,

g) administracja, biura, oświata – 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,

h) produkcja, rzemiosło, składy, magazyny – 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,

i) handel i pozostałe niewymienione powyżej usługi – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m kw. powierzchni użytkowej;

3) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych samochodów osobowych oraz zabezpieczenie miejsc postojowych samochodów ciężarowych, autobusów i innych pojazdów w liniach rozgraniczających terenów zabudowy usługowej oraz terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej, z zastrzeżeniem w stosunku do dróg ustaleń określonych w § 20 uchwały;

4) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;

5) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznymi układami infrastruktury technicznej dotyczącymi zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, gaz oraz odbiór ścieków sanitarnych powinno odbywać się za pośrednictwem istniejących i planowanych zbiorczych systemów infrastruktury technicznej;

6) układ sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem stanowić będzie układ wyznaczony na rysunku planu;

7) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;

8) szczegółowe ustalenia w powyższym zakresie dla poszczególnych terenów objętych planem określone zostały w dziale III rozdział 2 i 3.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. 1. Tereny przewidziane do nowego przeznaczenia, do czasu jego realizacji, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem ich udostępnienia do budowy uzbrojenia terenu (sieci i urządzeń infrastruktury technicznej) oraz dróg i ciągów komunikacyjnych w zakresie wynikającym z ustaleń planu.

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

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów objętych planem

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 18. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy nowoczesnych usług i produkcji, oznaczonych wyróżnikiem cyfrowym 50 i wyróżnikiem literowym NUP – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę nowoczesnych usług i produkcji wraz z urządzeniami towarzyszącymi, w tym budynki, obiekty i przestrzenie przeznaczone na ww. potrzeby;

2) ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie przeznaczone na potrzeby:

a) mieszkalnictwa realizowanego wyłącznie na potrzeby właścicieli nieruchomości,

b) zamieszkania zbiorowego,

c) postoju oraz garażowania samochodów osobowych,

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

3) obiekty i urządzenia o przeznaczeniu uzupełniającym można realizować pod warunkiem, że nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu;

4) funkcje mieszkalne i zamieszkania zbiorowego nie mogą występować na nieruchomościach lub w budynkach samodzielnie oraz nie mogą przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków;

5) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy do 2 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;

6) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki usługowe i produkcyjne, również z funkcją mieszkalną i zamieszkania zbiorowego – dwie kondygnacje nadziemne i dodatkowo trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe oraz maksymalnie 10 m,

b) budynki garażowe i magazynowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz maksymalnie 6 m;

7) ustala się możliwość realizacji budynków podpiwniczonych i bez podpiwniczenia;

8) ustala się przekrycie budynków dachami płaskimi, spadzistymi dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem do 45 st., wielopołaciowymi oraz innymi dachami dostosowanymi do autorskich rozwiązań indywidualnej architektury planowanych budynków (np. naczółkowe, mansardowe, krzywiznowe, pilaste itp.);

9) funkcje usługowe i produkcyjne nie mogą powodować powstania zagrożeń dla środowiska i życia ludzi, a ewentualne uciążliwości muszą zamykać się w granicach dysponowania nieruchomością;

10) funkcja garażowania samochodów osobowych może być realizowana wyłącznie w wydzielonej części budynków o innych funkcjach, jako garaże otwarte lub zamknięte, jedno- lub wielopoziomowe, przy czym ustala się zakaz budowy wolnostojących budynków garażowych;

11) obowiązuje utwardzenie nawierzchni dróg wewnętrznych, ciągów komunikacyjnych, dojść, dojazdów, miejsc postojowych i placów, w technologii wykonania warstwy wierzchniej (ścieralnej) z elementów drobnowymiarowych;

12) obowiązuje odprowadzenie ścieków z odwodnienia dachów, utwardzonych nawierzchni dojazdów, miejsc postojowych i placów manewrowych oraz ścieków z mycia powierzchni w sposób zorganizowany poprzez kanalizację odwadniającą wyposażoną w separator z osadnikiem, przy czym wody opadowe „czyste” pochodzące z dachów budynków należy oddzielić od wód opadowych zanieczyszczonych z nawierzchni utwardzonych poprzez ich ewentualne zagospodarowanie w miejscu powstawania;

13) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w liniach zabudowy nieprzekraczalnych oraz w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 20 oraz zgodnie z oznaczeniami graficznymi i cyfrowymi na rysunku planu;

14) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II uchwały;

15) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 20 uchwały;

16) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 21 uchwały.

§ 19. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych wyróżnikiem cyfrowym 51 i wyróżnikiem literowym MSU – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, w tym budynki, obiekty i przestrzenie przeznaczone na ww. potrzeby;

2) ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie przeznaczone na potrzeby:

   a) postoju oraz garażowania samochodów osobowych,

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

3) obiekty i urządzenia o przeznaczeniu uzupełniającym można realizować pod warunkiem, że nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu;

4) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy do 1,5 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;

5) zaleca się aby funkcja usługowa była lokalizowana w parterach budynków mieszkalno-usługowych;

6) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:

   a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – trzy kondygnacje nadziemne i dodatkowo trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe oraz maksymalnie 12 m,

   b) budynki usługowe – dwie kondygnacje nadziemne i dodatkowo trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe oraz maksymalnie 10 m,

   c) budynki garażowe i magazynowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz maksymalnie 6 m;

7) ustala się możliwość realizacji budynków podpiwniczonych i bez podpiwniczenia;

8) ustala się przekrycie budynków dachami płaskimi, spadzistymi dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem do 45 st., wielopołaciowymi oraz innymi dachami dostosowanymi do autorskich rozwiązań indywidualnej architektury planowanych budynków (np. naczółkowe, mansardowe, krzywiznowe, pilaste itp.);

9) funkcje usługowe nie mogą powodować powstania zagrożeń dla środowiska i życia ludzi, a ewentualne uciążliwości muszą zamykać się w granicach dysponowania nieruchomością;

10) zakaz realizacji przedsięwzięć, lokalizacji, budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych oraz montażu urządzeń mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

11) funkcja garażowania samochodów osobowych może być realizowana wyłącznie w wydzielonej części budynków o innych funkcjach, jako garaże otwarte lub zamknięte, jedno- lub wielopoziomowe, przy czym ustala się zakaz budowy wolnostojących budynków garażowych;

12) obowiązuje utwardzenie nawierzchni dróg wewnętrznych, ciągów komunikacyjnych, dojść, dojazdów, miejsc postojowych i placów, w technologii wykonania warstwy wierzchniej (ścieralnej) z elementów drobnowymiarowych;

13) obowiązuje odprowadzenie ścieków z odwodnienia dachów, utwardzonych nawierzchni dojazdów, miejsc postojowych i placów manewrowych oraz ścieków z mycia powierzchni w sposób zorganizowany poprzez kanalizację odwadniającą wyposażoną w separator z osadnikiem, przy czym wody opadowe „czyste” pochodzące z dachów budynków należy oddzielić od wód opadowych

zanieczyszczonych z nawierzchni utwardzonych poprzez ich ewentualne zagospodarowanie w miejscu powstawania;

14) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w liniach zabudowy nieprzekraczalnych oraz w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 20 oraz zgodnie z oznaczeniami graficznymi i cyfrowymi na rysunku planu;

15) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II uchwały;

16) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 20 uchwały;

17) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 21 uchwały.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. 1. Na obszarach objętych planem nie wyznacza się terenów komunikacji.

2. Dla terenów przyległych do istniejących terenów komunikacji ustala się następujące szczegółowe zasady zagospodarowania:

1) lokalizacja, budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, remont, modernizacja i zmiana sposobu użytkowania wszelkich obiektów budowlanych istniejących i planowanych oraz montaż wszelkich urządzeń w odległościach od krawędzi jezdni mniejszych, niż określone poniżej lub wyznaczone linią zabudowy nieprzekraczalną, możliwe są jedynie zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę drogi;

2) lokalizacja nowych zjazdów oraz przebudowa i rozbudowa istniejących zjazdów z dróg na działki, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

3) dla zabudowy zlokalizowanej przy drogach i ciągach komunikacyjnych obowiązują linie zabudowy i minimalne odległości określone poniżej;

4) ogrodzenia działek na terenach przyległych do dróg i ciągów komunikacyjnych należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz nie bliżej niż przy ustalonych liniach rozgraniczających dróg;

5) przewiduje się realizację urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 21;

6) na poszczególnych terenach ustala się możliwość budowy dróg wewnętrznych o szerokości jezdni minimum 4,5 m lub przy zastosowaniu mijanek o szerokości jezdni minimum 3 m oraz ciągów komunikacyjnych pieszych i rowerowych; niebędących przestrzeniami publicznymi.

3. Ustala się linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drodze publicznej lokalnej, oznaczonej wyróżnikiem cyfrowym i literowym 3 KD-L:

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

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

3) minimalna odległość dla budowli na terenie zabudowanym – 6,0 m od krawędzi jezdni.

4. Ustala się linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drogach publicznych dojazdowych, oznaczonych wyróżnikami cyfrowymi i literowymi 4 KD-D, 5 KD-D i 6 KD- D.

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

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

3) minimalna odległość dla budowli na terenie zabudowanym – 6,0 m od krawędzi jezdni.

5. Ustala się linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy ciągu pieszo-rowerowym, oznaczonym wyróżnikiem cyfrowym i literowym 8 KX:

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

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

3) minimalna odległość dla budowli na terenie zabudowanym – 6,0 m od krawędzi jezdni.

6. Ustala się linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy ciągu pieszo-rowerowym z zielenią urządzoną, oznaczonym wyróżnikiem cyfrowym i literowym 4 KX,ZP:

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

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

3) minimalna odległość dla budowli na terenie zabudowanym – 6,0 m od krawędzi jezdni.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21. 1. Wyznaczone w planie systemy infrastruktury technicznej, wskazują program potrzeb infrastruktury technicznej; w zakresie ich szczegółowej lokalizacji obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady szczegółowe dotyczące wszystkich rodzajów urządzeń infrastruktury technicznej na obszarach objętych planem:

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 planowanych zbiorczych systemów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w przypadku braku możliwości podłączenia do zbiorczych systemów infrastruktury technicznej, ustala się możliwość skorzystania z rozwiązań indywidualnych;

3) planuje się utrzymanie przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i konserwacji oraz budowę nowej infrastruktury technicznej;

4) ustala się możliwość likwidacji lub przebudowy kolidującej z planowanym zagospodarowaniem istniejącej infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) zakazuje się sadzenia drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych w miejscach przebiegu podziemnych przewodów lub urządzeń infrastruktury technicznej;

6) wszelkie określone w ustaleniach planu dotyczące ograniczenia dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie mają zastosowania do lokalizacji systemów infrastruktury technicznej.

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

1) utrzymanie przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych 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 drogami i chodnikami lub w pasach zieleni w liniach rozgraniczających dróg lub równolegle do dróg;

3) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych przewodów i urządzeń elektroenergetycznych za pośrednictwem planowanych przyłączy niskiego napięcia;

4) zachowanie strefy o określonym sposobie użytkowania (strefy bezpieczeństwa) dla linii napowietrznych średniego napięcia – pozostawienie pasa technicznego o szerokości minimalnej 15,0 m (27,0 m dla linii podwójnej wł. PKP);

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

6) w wymienionych w pkt 4 i 5 pasach technicznych zakazuje się sadzenia drzew, budowy obiektów kubaturowych oraz składowania materiałów;

7) ustala się pozostawienie pasów terenu bez zadrzewień pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi o szerokości minimalnej określonej w przepisach odrębnych oraz w Polskich Normach;

8) w pozostawionych pasach bez zalesień i zadrzewień ustala się możliwość prowadzenia gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymywania pod linią drzew nie przekraczających 2 m wysokości oraz pozostawienia wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej i nie zadrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupa;

9) ustala się możliwość zbliżenia planowanych obiektów budowlanych do istniejących linii elektroenergetycznych oraz wykonanie obostrzeń w miejscach skrzyżowań, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) planowane stacje transformatorowe kubaturowe nadziemne należy lokalizować na wydzielonych do tego celu działkach, przy granicy działek z drogami oraz ustala się możliwość ich lokalizacji ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działek sąsiednich;

11) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu, wykonanie potrzebnych obostrzeń oraz wymaganej ochrony przeciwporażeniowej na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się będzie na warunkach zarządcy sieci elektroenergetycznych;

12) oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do wygaszania;

13) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej nowych obiektów lub zwiększenie mocy do istniejących obiektów będzie uzależnione od warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia i dostarczania energii elektrycznej, przy czym w przypadku odmowy przyłączenia z powodu braku ww. warunków oraz braku zastrzeżeń od tej odmowy ze strony Urzędu Regulacji Energetyki przyłączenie może być kontynuowane przez strony po zawarciu stosownej umowy, przy jednoczesnym spełnieniu wymagań efektywności inwestycji dla właściciela sieci;

14) ustala się możliwość stosowania indywidualnych agregatów prądotwórczych, w przypadku obiektów wymagających rezerwowych źródeł zaopatrzenia w energię elektryczną, a także w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci elektroenergetycznej, wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe, funkcjonujące do czasu podłączenia do sieci elektroenergetycznej.

4. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaruóww sieć wodociągową:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i planowanej miejskiej sieci wodociągowej;

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

3) sieć wodociągowa powinna zapewnić określone w przepisach odrębnych zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych obszaru objętego planem i terenów przyległych.

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

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

2) odprowadzanie ścieków z miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków;

3) obszary objęte planem znajdują się w granicach aglomeracji „Międzyrzec Podlaski" wyznaczonej w rozporządzeniu Nr 33 Wojewody Lubelskiego dnia 18 sierpnia 2005 r. sprawie wyznaczenia aglomeracji Międzyrzec Podlaski (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 188, poz. 3202, z dnia 16 września 2005 r.).

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

1) odprowadzanie wód opadowych do planowanej sieci kanalizacji deszczowej;

2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej ustala się możliwość odprowadzenia wód deszczowych powierzchniowo na własną działkę lub po ich oczyszczeniu do gruntu, cieków powierzchniowych i zbiorników wodnych, po uzyskaniu pozwoleń wymaganych przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszarów w sieć telefoniczną:

1) utrzymanie przebiegu istniejących linii telefonicznych z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i konserwacji;

2) podłączenie budynków i obiektów budowlanych do istniejącej i planowanej sieci telefonicznej.

8. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszarów w sieć gazową:

1) zasilanie obiektów budowlanych w gaz z planowanej sieci gazowej;

2) sieć gazowa powinna odpowiadać warunkom technicznym określonym w przepisach odrębnych (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) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony drogi) winny być 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) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci gazowej, ustala się możliwość wykonania indywidualnych zbiorników gazu.

9. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszarów w energię grzewczą:

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

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

3) ustala się możliwość zastosowania innych paliw o emisji spalin poniżej norm ustalonych w przepisach odrębnych.

10. 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 sposób postępowania z odpadami określony w obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w mieście oraz obowiązujących planach gospodarki odpadami.

DZIAŁ IV.
Postanowienia końcowe

§ 22. 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 obszaru objętego planem.

§ 23. Na obszarach objętych planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XXXV/306/2005 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 28 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno-wschodniej części miasta Międzyrzeca Podlaskiego (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2006r. Nr 64, poz. 1222).

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

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI...../...../10
Rady Miasta Międzyrzec Podlaski
z dnia ..... 2010 r.
Zalacznik1.jpg

Rysunek planu w skali 1 : 1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI/451/10

Rady Miasta Międzyrzec Podlaski

z dnia 24 września 2010 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno-wschodniej części miasta Międzyrzec Podlaski.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 71 z późn. zm.) stwierdza się, że do projektu planu w ustawowym terminie nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVI/451/10

Rady Miasta Międzyrzec Podlaski

z dnia 24 września 2010 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w uchwale w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno-wschodniej części miasta Międzyrzec Podlaski, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 71 z późn. zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, które będą realizowane przez miasto Międzyrzec Podlaski ze środków finansowych własnych, środków pomocowych Unii Europejskiej, środków właścicieli nieruchomości, środków Skarbu Państwa, pożyczek i kredytów, funduszy ochrony środowiska oraz ze środków finansowych wynikających z ustawy Prawo energetyczne.