UCHWAŁA NR III / 12 / 10
RADY MIASTA MIĘDZYRZEC PODLASKI
z dnia 30 grudnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicą Warszawską, ulicą Żytnią i obwodnicą 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 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 XLVII/389/10 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ul. Warszawską, Żytnią i obwodnicą 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulica Warszawską, ulicą Żytnią i obwodnicą miasta Międzyrzec Podlaski, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje obszar położony w mieście Międzyrzec Podlaski, ograniczony od północnego wschodu ulicą Warszawską, od południa ulicą Żytnią, od południowego zachodu granicą miasta oraz od północy obwodnicą miasta.

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 mieszkaniowej, usługowej i cmentarnej 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 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący niniejszą uchwałę wraz z załącznikami;

8) przepisy odrębne – obowiązujące przepisy ustaw oraz rozporządzeń;

9) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub działalności, które jako jedyne są możliwe do realizacji na danym terenie;

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

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

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

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

14) teren – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej, teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz określony wyróżnikiem cyfrowym i literowym określającym sposób jego użytkowania;

15) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Międzyrzec Podlaski;

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

17) 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;

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

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

20) 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;

21) 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;

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

23) 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;

24) 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 obszaru objętego planem;

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

3) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące;

4) granice stref ochronnych i stref o określonym sposobie użytkowania:

a) strefa ochronna wokół cmentarza,

b) strefa bezpieczeństwa – strefa o określonym sposobie użytkowania linii napowietrznych średniego napięcia.

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

1) es – sieć kablowa elektroenergetyczna średniego napięcia;

2) en – sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia;

3) w – sieć wodociągowa;

4) ks – sieć kanalizacji sanitarnej;

5) kd – sieć kanalizacji deszczowej;

6) g – sieć gazowa;

7) napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia.

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

1) granice gmin, 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 obszarze objętym planem::

1) tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

2) tereny zabudowy usługowej:

a) U – tereny zabudowy usługowej;

3) tereny zieleni:

a) ZC – tereny cmentarzy czynnych,

b) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;

4) tereny o funkcjach mieszanych:
   a) ZI,U – tereny zieleni izolacyjnej i zabudowy usługowej;
5) tereny komunikacji:
   a) KD-D – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
   b) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
   c) KS – parkingi samochodów osobowych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego 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 § 26 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 obszarze objętym planem:

1) zagospodarowanie obszaru objętego 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 nieoczyszczonych 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 urządzenia i uzupełnień zieleni izolacyjnej;

12) nakaz utrzymania w sprawności istniejących drenaży, a w przypadku kolizji z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, należy je przebudować w taki sposób, aby zachować funkcjonalność drenowania na gruntach położonych poza terenami przeznaczonymi w planie pod zabudowę;

13) nakaz ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustala się nakaz przestrzegania ustaleń strefy ochronnej wokół cmentarza, wyznaczonej na rysunku planu:

1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków i obiektów przeznaczonych do produkcji lub przechowywania żywności w odległości mniejszej niż 50,0 m od granic cmentarza;

2) zakaz lokalizacji przewodów sieci wodociągowej w odległości mniejszej niż 50,0 m od granic cmentarza;

3) zakaz lokalizacji ujęć wody w odległości mniejszej niż 150,0 m od granic cmentarza;

4) nakaz utrzymania zieleni izolacyjnej, izolującej istniejącą i projektowaną zabudowę od terenu cmentarza.

3. 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 obszarze objętym 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 obszarze objętym 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 obszarze objętym planem:

1) ustala się możliwość lokalizacji dowolnych obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem w stosunku do dróg ustaleń określonych w § 25 uchwały;
2) ustala się możliwość lokalizacji wolnostojących obiektów reklamowych i tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem w stosunku do dróg ustaleń określonych w § 25 uchwały;
3) ogrodzenia działek należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz nie bliżej niż przy ustalonych liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 25; 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 obszarze objętym 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. 1. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązujące na obszarze objętym 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 § 25 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.

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 m2,
   b) bliźniaczą – 800 m2,
   c) szeregową – 600 m2;

przy czym w przypadku braku możliwości spełnienia powyższych warunków, w uzasadnionych przypadkach możliwa jest mniejsza szerokość lub powierzchnia jednostkowej działki.

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 obszarze objętym 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 obszarze objętym planem:

1) powiązanie obszaru objętego 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 § 25 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) 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 § 25 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 i wód opadowych i roztopowych deszczowych 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych wyróżnikami cyfrowo-literowymi i literowymi Az1 MN i Az4 MN – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na ww. potrzeby;
2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby:
   a) usługi i rzemiosło nieuciążliwe, związane z obsługą terenów,
   b) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę mieszkaniową,
   c) postoju oraz garażowania samochodów osobowych,
   d) infrastruktury technicznej i komunikacji (liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty oraz urządzenia);
3) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 0,5 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;
4) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe – dwie kondygnacje nadziemne (w tym druga kondygnacja to poddasze użytkowe) oraz maksymalnie 10 m,
   b) budynki garażowe i gospodarcze – jedna kondygnacja nadziemna oraz maksymalnie 6 m;
5) ustala się możliwość realizacji budynków podpiwniczonych i bez podpiwniczenia, przy czym wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia za wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych;
6) ustala się przekrycie budynków dachami spadzistymi dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem 20° - 45°;
7) funkcje usług i rzemiosła nieuciążliwego mogą być realizowane wyłącznie w wydzielonej części budynków o innych funkcjach oraz pod warunkiem, że nie spowodują one kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem;

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

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

10) ustala się możliwość usytuowania 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;

11) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w liniach zabudowy nieprzekraczalnych oraz w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 25 oraz zgodnie z oznaczeniami graficznymi i cyfrowymi na rysunku planu;

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

13) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 25 uchwały;

§ 19. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym, oznaczonych wyróżnikami cyfrowo-literowymi i literowymi Az2 MNU i Az3 MNU – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami niepublicznymi i rzemiosłem nieuciążliwym, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na ww. potrzeby;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby:
   a) usługi publiczne, związane z obsługą terenów,
   b) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę podstawową,
   c) magazynowe obsługujące zabudowę podstawową,
   d) postoju oraz garażowania samochodów osobowych,
   e) infrastruktury technicznej i komunikacji (liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty oraz urządzenia);

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

4) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe i rzemieślnicze – dwie kondygnacje nadziemne (w tym druga kondygnacja pełna lub poddasze użytkowe) oraz maksymalnie 12 m,
   b) budynki gospodarcze, garażowe i magazynowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz maksymalnie 6 m;

5) ustala się możliwość realizacji budynków podpiwniczonych i bez podpiwniczenia, przy czym wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia za wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych;

6) 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.);

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

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) ustala się możliwość usytuowania budynków gospodarczych, garażowych i magazynowych 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) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w liniach zabudowy nieprzekraczalnych oraz w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 25 oraz zgodnie z oznaczeniami graficznymi i cyfrowymi na rysunku planu;

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

12) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 25 uchwały;

13) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 26 uchwały.

§ 20. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy usługowej, oznaczonych wyróżnikiem cyfrowo-literowym i literowym Az5 U – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby:
   a) usług publicznych, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenów,
   b) usług o uciążliwej działalności gospodarczej i rzemieślniczej,
   c) magazynowe obsługujące zabudowę podstawową,
   d) postoju oraz garażowania samochodów osobowych i ciężarowych,
   e) infrastruktury technicznej i komunikacji (liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty oraz urządzenia);

3) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;

4) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynki usługowe – dwie kondygnacje nadziemne oraz maksymalnie 10 m,
   b) budynki garażowe i magazynowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz maksymalnie 6 m;

5) ustala się możliwość realizacji budynków podpiwniczonych i bez podpiwniczenia, przy czym wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia za wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych;

6) 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.);

7) budynki magazynowe i garażowe należy realizować w środkowej lub tylnej części terenu; zaleca się realizację wyżej wymienionych budynków we wspólnej bryle z budynkami podstawowego przeznaczenia terenu;

8) ustala się możliwość usytuowania budynków garażowych i magazynowych ścianą oddzielenia pożarowego bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3 m lecz nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;

9) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w liniach zabudowy nieprzekraczalnych oraz w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 25 oraz zgodnie z oznaczeniami graficznymi i cyfrowymi na rysunku planu;

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

11) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 25 uchwały;

12) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 26 uchwały.

§ 21. Na wyznaczonych w planie terenach zieleni izolacyjnej i zabudowy usługowej, oznaczonych wyróżnikiem cyfrowo-literowym i literowym Az6 ZI,U – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu pod realizację i utrzymanie zieleni izolacyjnej, izolującej istniejącą zabudowę od terenów mogących stwarzać uciążliwości, z możliwością realizacji zabudowy usługowej – usług niepublicznych, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na ww. potrzeby;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby:
   a) usług publicznych, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenów,
   b) usług o uciążliwej działalności gospodarczej i rzemieślniczej,
   c) magazynowe obsługujące zabudowę podstawową,
   d) postoju oraz garażowania samochodów osobowych i ciężarowych,
   e) infrastruktury technicznej i komunikacji (liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty oraz urządzenia);

3) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;

4) nakazuje się realizację i utrzymanie zieleni izolacyjnej wysokiej i średniej, dobranej odpowiednio do roli, jaką ma spełniać;

5) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynki usługowe – dwie kondygnacje nadziemne oraz maksymalnie 10 m,

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

6) ustala się możliwość realizacji budynków podpiwniczonych i bez podpiwniczenia, przy czym wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia za wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych;

7) 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.);

8) budynki magazynowe i garażowe należy realizować w środkowej lub tylnej części terenu; zaleca się realizację wyżej wymienionych budynków we wspólnej bryle z budynkami podstawowego przeznaczenia terenu;

9) ustala się możliwość usytuowania budynków garażowych i magazynowych ścianą oddzielenia pożarowego bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3 m lecz nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;

10) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w liniach zabudowy nieprzekraczalnych oraz w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 25 oraz zgodnie z oznaczeniami graficznymi i cyfrowymi na rysunku planu;

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

12) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 25 uchwały;

13) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 26 uchwały.

§ 22. Na wyznaczonych w planie terenach cmentarzy czynnych, oznaczonych wyróżnikiem cyfrowo-literowym i literowym Az9 ZC – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby:
   a) sakralne i usługi przedpogrzebowe,
   b) spopielarni zwłok (krematorium),
   c) zaplecza związanego z konserwacją cmentarza,
   d) zaplecza socjalnego dla pracowników,
   e) postoju samochodów osobowych,
   f) postoju autobusów obsługujących ceremonie,
   g) infrastruktury technicznej i komunikacji (liniowe i punktowe obiekty oraz urządzenia);

3) obowiązuje intensywność zabudowy do 0,1 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;

4) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne (w tym druga

kondygnacja to poddasze użytkowe) oraz maksymalnie 12 m, przy czym ustala się możliwość miejscowego przekroczenia maksymalnej wysokości częściami lub elementami budynku stanowiącymi lokalne akcenty przestrzenne (np. wieża, sygnaturka, świetlik, itp.);

5) 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;

6) zaleca się lokalizację obiektów kubaturowych obsługujących cmentarz na terenie przyległym do ulicy Warszawskiej;

7) teren cmentarza należy obsadzić w pasie przy ogrodzeniu zielenią izolacyjną wysoką i średnią;

8) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w liniach zabudowy nieprzekraczalnych oraz w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 25 oraz zgodnie z oznaczeniami graficznymi i cyfrowymi na rysunku planu;

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

10) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 25 uchwały;

11) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 26 uchwały.

§ 23. Na wyznaczonych w planie terenach zieleni izolacyjnej, oznaczonych wyróżnikami cyfrowo-literowymi i literowymi Az7 ZI i Az10 ZI – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu pod realizację i utrzymanie zieleni izolacyjnej, izolującej istniejącą zabudowę od terenów mogących stwarzać uciążliwości;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu pod obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej i komunikacji (liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty oraz urządzenia);

3) nakazuje się realizację i utrzymanie zieleni izolacyjnej wysokiej i średniej, dobranej odpowiednio do roli, jaką ma spełniać;

4) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 0,1 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%;

5) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w liniach zabudowy nieprzekraczalnych oraz w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 25 oraz zgodnie z oznaczeniami graficznymi i cyfrowymi na rysunku planu;

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

7) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 25 uchwały;

8) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 26 uchwały.

§ 24. Na wyznaczonych w planie terenach parkingów samochodów osobowych, oznaczonych wyróżnikiem cyfrowo-literowym i literowym Az8 KS – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu parkingów samochodowych pod miejsca postojowe ze

stanowiskami postojowymi samochodów osobowych z układem komunikacyjnym i zielenią towarzyszącą;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby:
   a) obsługujące funkcję podstawową,
   b) postoju autobusów,
   c) 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 10% terenu;
4) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 0,1 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
5) stanowiska postojowe i drogi manewrowe z niezbędnej minimalnej ilości należy wykonać jako ziemne umocnione lub z elementów ażurowych i obsiać trawami bardzo odpornymi na zniszczenie;
6) ustala się wykonanie dróg manewrowych z kostki brukowej;
7) parking należy obsadzić zielenią izolacyjną wysoką i średnią;
8) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w liniach zabudowy nieprzekraczalnych oraz w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 25 oraz zgodnie z oznaczeniami graficznymi i cyfrowymi na rysunku planu;
9) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II uchwały;
10) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 25 uchwały;
11) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 26 uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) KD-D – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;
2) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustala się następujące zasady ogólne na terenach komunikacji:

1) drogi i ciągi komunikacyjne realizować według podstawowych parametrów w liniach rozgraniczających określonych poniżej;
2) lokalizacja, budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, remont, modernizacja i zmiana sposobu użytkowania wszelkich obiektów budowlanych istniejących i planowanych oraz montaż wszelkich urządzeń w pasie drogowym dróg publicznych możliwe są jedynie zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę drogi;
3) 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;

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

5) obowiązują zasady urządzania miejsc do zatrzymywania i postoju pojazdów w granicach pasa drogowego dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

6) ustala się możliwość realizacji w pasach drogowych dróg wewnętrznych zatok postojowych, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

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

8) 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;

9) przewiduje się realizację urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 26;

10) na poszczególnych terenach ustala się możliwość budowy dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimum 6 m oraz 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. 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 m,

   b) minimalna szerokość jezdni – 6 m,

   c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz innych przeznaczonych na pobyt ludzi i nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 10 m od linii rozgraniczającej,

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

   e) minimalna odległość dla obiektów budowlanych nie wymienionych powyżej poza terenem zabudowy – 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

4. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych symbolami **KDW** – drogi wewnętrzne – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) tereny dróg wewnętrznych;

2) podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drogach wewnętrznych:

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

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

c) a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 10 m od linii rozgraniczającej,

d) minimalna odległość dla obiektów budowlanych nie wymienionych powyżej – 6 m od zewnętrznej krawędzi powierzchni ruchu.

5. Ustala się linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy położonej poza obszarem planu drodze krajowej nr 19:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków na terenie cmentarza – 10 m od linii rozgraniczającej;

2) minimalna odległość dla obiektów budowlanych nie wymienionych powyżej na terenie zabudowy – 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

3) minimalna odległość dla obiektów budowlanych nie wymienionych powyżej poza terenem zabudowy – 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

6. Ustala się linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy położonej poza obszarem planu drodze krajowej nr 2:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków na terenie cmentarza – 25 m od linii rozgraniczającej;

2) minimalna odległość dla obiektów budowlanych nie wymienionych powyżej na terenie zabudowy – 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

3) minimalna odległość dla obiektów budowlanych nie wymienionych powyżej poza terenem zabudowy – 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

7. Ustala się linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy położonym poza obszarem planu odcinku ulicy Warszawskiej, oznaczonym symbolem K-G (droga główna):

1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 10 m od linii rozgraniczającej;

2) minimalna odległość dla obiektów budowlanych nie wymienionych powyżej na terenie zabudowy – 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

3) minimalna odległość dla obiektów budowlanych nie wymienionych powyżej poza terenem zabudowy – 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

8. Ustala się linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy położonym poza obszarem planu odcinku ulicy Warszawskiej oraz odcinku ulicy Żytniej, oznaczonych symbolem K-D (droga dojazdowa):

1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 10 m od linii rozgraniczającej;

2) minimalna odległość dla obiektów budowlanych nie wymienionych powyżej na terenie zabudowy – 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

3) minimalna odległość dla obiektów budowlanych nie wymienionych powyżej poza terenem zabudowy – 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Rozdział 3

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

§ 26. 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 obszarze objętym 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 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 obszaru 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 w południowo-zachodniej części terenu Az1MN i w północnej części terenu Az2MN, 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 obszaru w 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 obszaru 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) obszar objęty planem nie znajduje 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 obszaru w sieć kanalizacji deszczowej:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do planowanej sieci kanalizacji deszczowej;

2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej ustala się możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych 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 obszaru w sieć telekomunikacyjną:

1) utrzymanie przebiegu istniejących sieci telekomunikacyjnych i lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i konserwacji;

2) budowa nowych sieci telekomunikacyjnych i urządzeń telekomunikacyjnych na podstawie przepisów odrębnych;

3) podłączenie budynków i obiektów budowlanych do istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej.

8. Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru 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 obszaru 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 do tego celu miejscach;

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

§ 27. 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.

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

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

Przewodnicząca Rady
Miasta

Emilia Włosek

Załącznik nr 1
do uchwały Nr III / 12 / 10
Rady Miasta Międzyrzec Podlaski
z dnia 30 grudnia 2010 r.
Zalacznik1.jpg

Rysunek planu w skali 1:1000

Załącznik nr 2
do uchwały Nr III / 12 / 10
Rady Miasta Międzyrzec Podlaski
z dnia 30 grudnia 2010 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicą Warszawską, ulicą Żytnią i obwodnicą 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 III / 12 / 10
Rady Miasta Międzyrzec Podlaski
z dnia 30 grudnia 2010 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w uchwale w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicą Warszawską, ulicą Żytnią i obwodnicą 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.