

**Uchwała Nr.....  
Rady Miasta Międzyrzec Podlaski  
z dnia..... r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXIII/287/21 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 25 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski,

po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski przyjętego uchwałą nr XVI/143/20 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 30 stycznia 2020 r., Rada Miasta Międzyrzec Podlaski uchwala co następuje:

**DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.  
Ustalenia wstępne**

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski zwaną dalej planem, obejmującą obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne, nadziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2,0 m,
  - c) schodów do budynku, pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
  - d) docieplenia;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które powinno dominować w danym terenie w ilości większej niż 50% powierzchni działki lub większej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;

- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi, wiaty, altany i zadaszenia;
- 10) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) granica pasa technologicznego od linii średniego napięcia;
- 6) wymiary.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru**

§ 4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 5. W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) linię zabudowy, określoną i zwymiarowaną, jak na rysunku planu;
- 2) wysokości zabudowy ustalonej w Dziale II uchwały nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 6. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy: inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 7. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 224 „Subzbiornik Podlasie”, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zakazuje się lokalizacji telekomunikacyjnych: słupów, wież i masztów nie będących inwestycją celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje dostęp do terenu z wyznaczonych poza granicami planu dróg publicznych.

2. Drogi pożarowe należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. W zakresie miejsc do parkowania ustala się nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym usług publicznych.

2. W zakresie miejsc do parkowania ustala się lokalizację miejsc na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

3. W zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się garaże wolnostojące i wbudowane.

§ 11. W zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

- 1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu ilość miejsc zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 ilość miejsc w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce do parkowania – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15,
  - b) 2 miejsca do parkowania – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi od 16 do 40,
  - c) 3 miejsca do parkowania – jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi od 41 do 100,
  - d) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania - jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100.

§ 12. 1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm;
  - 2) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) odprowadzenie ścieków komunalnych bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  63 mm;
  - 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia 15 kV, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §14;
  - 6) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm;
  - 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  20 mm lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §14;
  - 8) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:
- 1) sieci dystrybucyjne;
  - 2) podziemne, nadziemne i naziemne przewody wodociągowe i kanalizacyjne, sieci ciepłownicze, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej.

§ 13. W zakresie rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej dla terenu planu ustala się:

- 1) przepisów §5 nie stosuje się;
- 2) wysokości zabudowy ustalonej w przepisach szczegółowych nie stosuje się;
- 3) obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 20,0 m.

§ 14. Zakazuje się elektrowni wiatrowych oraz wytwarzania biogazu, w tym biogazu rolniczego.

§ 15. 1. Ustala się granice pasa technologicznego w odległości 7,5 m od osi istniejącej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia, w każdą stronę od tej osi, oznaczoną na rysunku planu.

2. W granicach pasa, o którym mowa w ust 1, niezależnie od ustaleń działu II, obowiązuje zakaz tworzenia hałd, nasadzeń zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych oraz lokalizowania miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi.

3. Pas technologiczny, o którym mowa w ust. 1 ulega likwidacji w przypadku likwidacji lub skablowania doziemnego linii elektroenergetycznej.

## DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 16. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/KS**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
  - a) usługi, w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 800 m<sup>2</sup>,
  - b) parking - otwarty parking terenowy;
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące,
  - b) zieleni.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 16 m;
- 2) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym lub dach płaski.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe lub gospodarcze.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,2;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 85% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°;
  - 4) ustaleń, o których mowa w pkt. 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu.

### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

*Przewodniczący  
Rady Miasta Międzyrzec Podlaski*