

UCHWAŁA NR LI/423/10

RADY MIASTA

z dnia 28 maja 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żwirowni” w Międzyrzeczu Podlaskim

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 XL/328/09 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 31 sierpnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żwirowni” w Międzyrzeczu Podlaskim, Rada Miasta Międzyrzec Podlaski uchwała, 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 Międzyrzecza Podlaskiego, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/148/2000 Rady Miejskiej Międzyrzecza 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., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żwirowni” w Międzyrzeczu Podlaskim, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren działek lub części działek nr ewid. 443, 445, 446, 447, 466, 448, 450, 510, 512, 513/1 i 449 położonych w Międzyrzeczu Podlaskim.

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) przepisy odrębne – obowiązujące przepisy ustaw oraz rozporządzeń;
- 9) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub działalności, które jako jedyne są dopuszczone 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
- 15) chwała – 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 lub ochronna – 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.

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) g – sieć gazowa;
- 6) napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia.

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

- 1) 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 obszarze objętym planem:

- 1) UT – tereny zabudowy usług turystyki;
- 2) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 3) E – tereny obsługi elektroenergetyki;
- 4) tereny komunikacji:
 - a) KDD – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
 - b) KX – tereny ciągów pieszo-rowerowych.

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 § 22 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 do cieków wodnych, rowów melioracyjnych i wód gruntowych;
- 5) zakaz lokalizacji masztów i wież radiolinii i telefonii komórkowej;
- 6) zakaz lokalizacji stacji paliw płynnych;

- 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, a do czasu ich budowy ustala się obowiązek budowy własnych ujęć wody oraz szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 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 uzupełnień zieleni izolacyjnej lub ochronnej.

2. stała się nakaz przestrzegania ustaleń stref bezpieczeństwa – stref o określonym sposobie użytkowania linii napowietrznych średniego napięcia, określonych w § 22 ust. 3 uchwały, wyznaczonych na rysunku planu.

- 1) 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;

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 § 21 uchwały;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji wolnostojących obiektów reklamowych i tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem w stosunku do dróg ustaleń określonych w § 21 uchwały.
- 3) ogrodzenia działek należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz nie bliżej niż przy ustalonych liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 21; 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, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości bliższej niż 10 m od linii brzegowej zbiornika wodnego;
- 5) 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;
- 6) 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;

- 7) 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. 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 wydzielania działek dla dróg wewnętrznych lub ciągów komunikacyjnych pieszych i rowerowych, o parametrach określonych w § 21 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 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 § 21 uchwały;
- 2) układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowić będą drogi publiczne, wewnętrzne i inne ciągi komunikacyjne;

- 3) 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) obiekty zamieszkania zbiorowego – 1 stanowisko na 1 pokój mieszkalny,
 - b) gastronomia – 1 stanowisko na 5 miejsc konsumenckich,
 - c) kultura, obsługa konferencyjna – 1 stanowisko na 6 użytkowników,
 - d) wypoczynek, rekreacja, sport – 1 stanowisko na 6 użytkowników,
 - e) opieka zdrowotna – 2 stanowiska na 1 zatrudnionego,
 - f) administracja, biura, oświata – 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
 - g) handel i pozostałe niewymienione powyżej usługi – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m kw. powierzchni użytkowej;
- 4) 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 § 21 uchwały;
- 5) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 6) 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, przy czym alternatywnie ustala się możliwość skorzystania z rozwiązań indywidualnych;
- 7) układ sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem stanowić będzie układ wyznaczony na rysunku planu;
- 8) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 9) 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 usług turystyki, oznaczonych wyróżnikiem cyfrowym 44 i wyróżnikiem literowym UT – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową – usług turystyki wraz z urządzeniami towarzyszącymi, w tym budynki, obiekty i przestrzenie przeznaczone na potrzeby:
 - a) zamieszkania zbiorowego,
 - b) obsługi konferencyjnej,
 - c) gastronomii,
 - d) ogólnodostępnego sportu, wypoczynku i rekreacji,
 - e) kempingów, pól namiotowych i biwakowych;
- 2) ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową oraz wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie przeznaczone na potrzeby:
 - a) kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego i nauki,
 - b) opieki zdrowotnej,
 - c) obsługi bankowej, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych,
 - d) drobnego handlu detalicznego w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m kw.,
 - e) administracji i biur,
 - f) postoju oraz garażowania samochodów osobowych,
 - g) 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 1,2 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 5) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe – 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;
- 6) ustala się możliwość realizacji budynków podpiwniczonych i bez podpiwniczenia;
- 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) 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;
- 9) 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;
- 10) obowiązuje utwardzenie nawierzchni dróg wewnętrznych, ciągów komunikacyjnych, dojazdów, miejsc

postojowych i placów, w technologii wykonania warstwy wierzchniej (ścieralnej) z elementów drobnowymiarowych;

- 11) 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;
- 12) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w liniach zabudowy nieprzekraczalnych oraz w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 21 oraz zgodnie z oznaczeniami graficznymi i cyfrowymi na rysunku planu;
- 13) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II uchwały;
- 14) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 21 uchwały;
- 15) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 22 uchwały.

§ 19. Na wyznaczonych w planie terenach zielni urządzonej, oznaczonych wyróżnikami cyfrowymi 45 i 48 i wyróżnikiem literowym ZP – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu pod urządzenie zieleni wysokiej, średniej i niskiej o charakterze parkowym i rekreacyjnym;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby:
 - a) postoju samochodów osobowych,
 - b) niewielkich obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy do 25 m kw. obsługujących niniejszy teren i związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem niniejszego terenu;
 - 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 30% terenu;
- 4) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 0,1 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70%;
- 5) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w liniach zabudowy nieprzekraczalnych oraz w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 21 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 § 21 uchwały;
- 8) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 22 uchwały.

§ 20. Na wyznaczonych w planie terenach obsługi elektroenergetyki, oznaczonych kolejnymi wyróżnikami cyfrowym 46 i wyróżnikiem literowym E – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu pod obsługę elektroenergetyki, w tym budynki, obiekty wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby elektroenergetyczne;
- 2) obowiązuje intensywność zabudowy netto do 0,6 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 3) pod nowe stacje transformatorowe należy wydzielić geodezyjnie działki o wymiarach minimalnych 12 x 9 m;
- 4) obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy oraz architektury regionalnej; maksymalna wysokość - jedna kondygnacja nadziemna;

- 5) projektowane stacje transformatorowe kubaturowe nadziemne (wnętrzowe wolnostojące) należy lokalizować przy granicy działek z drogami oraz ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działek sąsiednich;
- 6) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II uchwały;
- 7) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 21 uchwały, z wyłączeniem ustaleń dotyczących linii zabudowy nieprzekraczalnej;
- 8) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 22 uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. Wyznaczone w planie tereny komunikacji, określone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu wyróżnikami literowymi:

1) KDD – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;

2) KX – tereny ciągów pieszo-rowerowych.

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) ustala się możliwość realizacji w pasach drogowych dróg wewnętrznych zatok postojowych, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 6) obowiązują zasady urządzania miejsc do zatrzymywania i postoju pojazdów w granicach pasa drogowego dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 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 § 22;
- 10) 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. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych wyróżnikiem cyfrowym 50 i wyróżnikiem literowym KDD – terenach dróg publicznych – drogi dojazdowe – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę dróg publicznych – drogi dojazdowe;
- 2) ustala się podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drogach dojazdowych:
 - a) projektowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających – minimum 10 m – w terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 5 m,
 - c) linia zabudowy nieprzekraczalna – 6 m od linii rozgraniczających.

4. Na wyznaczonych w planie terenach komunikacji oznaczonych wyróżnikami cyfrowymi 47 i 49 i wyróżnikiem literowym „KX” – terenach ciągów pieszo-rowerowych – obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę ciągów pieszo-rowerowych;
- 2) ustala się podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drogach wewnętrznych:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 5 m,
 - b) minimalna szerokość powierzchni ruchu – 2,5 m,
 - c) linia zabudowy nieprzekraczalna – 6 m od linii rozgraniczających.

Rozdział 3

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

§ 22. 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 kolidujących 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 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 wzdłuż dróg i ulic w pasach zieleni w liniach rozgraniczających dróg lub równoległe do dróg, pod jezdniami tylko w przypadku przejścia na drugą stronę ulicy);
- 3) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych urządzeń elektroenergetycznych;
- 4) zachowanie strefy o określonym sposobie użytkowania (strefy bezpieczeństwa) dla linii napowietrznych średniego napięcia – pozostawienie pasa technicznego o szerokości minimalnej 15,0 m;
- 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) 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;
- 11) planowane stacje transformatorowe kubaturowe nadziemne (wnętrzowe wolnostojące) należy lokalizować na wydzielonych do tego celu działkach na terenie oznaczonym wyróżnikiem literowym E lub na innych właściwych terenach, 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;
- 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 wodociagową:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i planowanej miejskiej sieci wodociagowej;
- 2) wszelkie budowane odcinki wodociągów powinny posiadać pełne uzbrojenie komunalne tj. hydranty, zasowy w studzienkach, studzienki chłonne itp.;
- 3) sieć wodociagowa powinna zapewnić określone w przepisach odrębnych zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych obszaru objętego planem i terenów przyległych;
- 4) w przypadku braku możliwości podłączenia do miejskiej sieci wodociagowej, do czasu jej wybudowania, ustala

się możliwość wykonania własnych ujęć wody.

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

- 1) odprowadzenie ścieków do istniejącej i planowanej lokalnej lub miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 3) odprowadzanie ścieków z miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej
- 4) 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 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 obszaru 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 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 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 ciepłe 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

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

§ 24. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XVIII/151/2004 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 30 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żwirowni” w Międzyrzeczu Podlaskim (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 117, poz. 1810, z dnia 13 lipca 2004 r.).

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

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