

**UCHWAŁA NR XXXIII/277/13
RADY MIASTA MIĘDZYRZEC PODLASKI**

z dnia 30 kwietnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski obszarów położonych przy ulicach Ceglanej, Mleczarskiej, Jelnickiej i Radzyńskiej

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 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XIII/89/11 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 5 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Międzyrzec Podlaski, Rada Miasta uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania i zasięg terytorialny planu

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski obszarów położonych przy ulicach Ceglanej, Mleczarskiej, Jelnickiej i Radzyńskiej, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/148/2000 Rady Miejskiej Międzyrzec Podlaskiego z dnia 15 marca 2000 r., zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/339/2006 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 31 marca 2006 r., uchwałą Nr XL/329/2009 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 31 sierpnia 2009 r. oraz uchwałą Nr XXXI/265/13 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 22 lutego 2013 r.

2. Plan obejmuje obszary położone w mieście Międzyrzec Podlaski, objęte granicami obszarów i wyznaczone na rysunku planu:

- 1) obszar położony przy ul. Jelnickiej – działki lub ich części oznaczone numerami ewidencyjnymi 36/20, 37/7, 35/2, 34/2, 38/3, 38/4, 38/5 i 38/6;
- 2) obszar położony przy ul. Mleczarskiej – działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 1410/2 i 594/2;
- 3) obszar położony przy ul. Ceglanej – część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 697;
- 4) obszar położony przy ul. Radzyńskiej – działka oznaczona numerem ewidencyjnym 60/2 i część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 948/3.

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. Celem zawartych w planie regulacji jest planistyczne uporządkowanie obszarów objętych planem, ustalenie przeznaczenia terenów o wiodących funkcjach zabudowy usługowej, mieszkaniowej, produkcyjnej oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy.

§ 3. 1. 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, określającego sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

2. Plan nie zawiera załącznika zawierającego rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, ponieważ w wyznaczonym terminie żadne uwagi nie wpłynęły.

§ 4. 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

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

- 2) działalność uciążliwa – działalność zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lub powodująca emisje naruszające przepisy odrębne; analogicznie należy rozumieć inne określenia zawierające określenie „uciążliwe”;
- 3) komunikacja – tematyka obejmująca komunikację transportową lądową drogową, a nie obejmująca nie występującej na obszarze planu komunikacji transportowej powietrznej, wodnej i kolejowej oraz nie obejmująca zaliczonych do infrastruktury technicznej telekomunikacji i komunikacji specjalnej (rurociągi, linie przesyłowe, itp.), a także nie objętej problematyką planistyczną łączności tradycyjnej;
- 4) linie rozgraniczające – ściśle określone linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym drogi, ulice i ciągi komunikacyjne;
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia określająca maksymalną odległość, na jaką mogą być zbliżone oparte na gruncie części budynków lub budowli kubaturowych naziemnych tworzących zabudowę wynikającą z przeznaczenia terenu; przy czym nie ogranicza ona lokalizacji wysuniętych nadziemnych nie opartych na gruncie części budynków i ww. budowli, a także części przyziemnych takich jak taras, schody zewnętrzne, pochylnia, rampa, również posiadających nie oparte na gruncie zadaszenia; nie ogranicza ona również lokalizacji obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych oraz uzbrojenia terenu nie będącego budynkami lub budowlami kubaturowymi naziemnymi;
- 6) obszar – teren lub zbiór terenów, położonych oddzielnie od innych terenów, ograniczonych granicami obszarów objętych planem;
- 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 i nie może przekroczyć 40 % jego powierzchni, chyba że w ustaleniach planu określono inaczej;
- 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 – nie będące obiektami budowlanymi urządzenia, w szczególności urządzenia budowlane związane z 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 publiczne – budynki, obiekty i przestrzenie 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;
- 19) usługi niepubliczne – budynki, obiekty i przestrzenie 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;

20) usługi komunikacji – budynki, obiekty i przestrzenie związane z obsługą komunikacji transportowej lądowej drogowej, w szczególności stacje paliw płynnych i gazowych, stacje kontroli pojazdów, stacje obsługi samochodów, warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe, budynki zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko, budynki gastronomiczne, budynki handlowe związane z komunikacją, garaże, miejsca postojowe samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów oraz inne ogólnodostępne funkcje związane z obsługą komunikacji transportowej lądowej drogowej;

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

22) 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;

23) 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

§ 5. 1. Poszczególnym terenom, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przypisuje się określone przeznaczenie podstawowe, oznaczone na rysunku planu graficznie wyróżnikiem literowym „Bz” określającym niniejszą zmianę planu, wyróżnikami cyfrowymi określającymi kolejną liczbę porządkową oraz wyróżnikami literowymi określającymi kategorie przeznaczenia terenów przyjętymi zgodnie z § 6 ust. 1, które są ustaleniami planu.

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

- 1) oznaczenia granic obszarów i terenów oraz z nimi związane;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy;
- 4) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%;
- 5) lokalizacja skarpy ziemnej ograniczającej nasyp;
- 6) strefy bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 7) oznaczenia wymiarowania wzajemnych odległości pomiędzy liniami rozgraniczającymi, liniami zabudowy, granicami stref i innymi elementami zagospodarowania.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) treść mapy, na której sporządzono rysunek planu;
- 2) linie rozgraniczające i oznaczenia terenów i dróg przylegających do obszarów objętych planem;
- 3) granice terenów, obszarów i stref oraz oznaczenia infrastruktury technicznej przebiegające poza granicami obszarów objętych planem.

4. 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.

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

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne i strefowe dla wszystkich obszarów objętych planem

Rozdział 1.

Kategorie przeznaczenia terenów

§ 6. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz ich wyróżniki literowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – „MN”;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rzemiosła nieuciążliwego – „MNR”;
- 3) tereny zabudowy usług komunikacji samochodowej – „Uks”;
- 4) tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług i rzemiosła uciążliwego – „PU”;
- 5) tereny zieleni izolacyjnej – „ZI”;
- 6) tereny zieleni łąkowej – „ZŁ”;
- 7) tereny dróg wewnętrznych – „KDW”.

2. Zasady zagospodarowania poszczególnych terenów określone zostały w dziale III rozdział 1-3.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów objętych planem muszą uwzględniać zasady zrównoważonego rozwoju; w szczególności nie mogą naruszać walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych miasta;
- 2) ustala się jedynie inwestowanie zgodnego z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów;
- 3) przy projektowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowania terenów inwestycji obowiązuje kształtowanie architektury oraz otoczenia uwzględniające tradycje regionalne, ochronę wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego;
- 4) ustala się możliwość rozpoczęcia użytkowania nowych i poddanych robotom budowlanym obiektów budowlanych po uprzednim lub co najmniej równoczesnym uruchomieniu niezbędnych urządzeń towarzyszących oraz infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w §24.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) zagospodarowanie obszarów objętych planem nie powinno spowodować przekroczeń standardów jakości środowiska;
- 2) nakaz ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, w szczególności w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) nakaz objęcia siecią wodociągową wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz objęcia zbiorczą siecią kanalizacji sanitarnej wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych w § 24 ust. 5 pkt 5 i 6;
- 6) nakaz takiej realizacji prac gruntowych, realizacji budowy, eksploatacji inwestycji, ukształtowania terenu oraz zastosowania niezbędnych zabezpieczeń niedopuszczających do przedostania się zanieczyszczeń, w tym komunikacyjnych do wód gruntowych i na tereny sąsiednie w szczególności na pozostałą część doliny rzeki;
- 7) przed przystąpieniem do prac gruntowych lub realizacji budowy na terenach dolin rzecznych, należy przeprowadzić w różnych porach roku dodatkowe obserwacje terenu doliny rzecznej pod kątem obecności chronionych gatunków flory i fauny;

- 8) 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;
- 9) obowiązuje sposób postępowania z odpadami określony w obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku oraz obowiązujących planach gospodarki odpadami;
- 10) zakaz budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych oraz montażu urządzeń z przeznaczeniem na cele chowu i hodowli zwierząt;
- 11) obowiązuje ochrona terenów zieleni i zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się obowiązek uzupełnień zieleni izolacyjnej;
- 13) przy urządzeniu terenów zielonych obowiązuje nakaz zachowania bioróżnorodności w szczególności w doborze gatunkowym roślin;
- 14) nakaz wykonania ogrodzenia oddzielającego tereny zabudowy od terenów dolin rzecznych, usytuowanego na koronie skarpy, zapobiegającego antropopresji na doliny rzeczne i niszczeniu stoku skarpy;
- 15) 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;
- 16) przedstawione w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą ograniczać wymaganych przepisami prawa wodnego obowiązków administratora rzek i cieków, w zakresie utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.

2. Ustala się nakaz przestrzegania ustaleń stref bezpieczeństwa (stref o określonym sposobie użytkowania) napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, określonych w § 24 ust. 3 uchwały i wyznaczonych na rysunku planu.

3. Na obszarach objętych planem nie występują obszary, miejsca lub twory przyrody objęte ochroną przyrody.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Na obszarach objętych planem nie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną lub dobra kultury współczesnej.

2. Na części obszaru objętego planem położonego przy ul. Mleczarskiej znajduje się stanowisko archeologiczne nr 28.

3. W bezpośrednim sąsiedztwie obszarów objętych planem znajduje się istniejące stanowisko archeologiczne nr 38, zlokalizowane w dolinie rzeki Krzyny, o wielokulturowej chronologii, co potwierdziły archeologiczne badania ratunkowe przeprowadzone w 2005 r.

4. Ze względu na położenie obszarów objętych planem na obszarze lub w bliskim sąsiedztwie istniejących stanowisk archeologicznych oraz możliwym występowaniu śladów osadnictwa w dolinach rzek obszary te w całości obejmuje się strefą ochronną obserwacji archeologicznej.

5. Na wyznaczonych terenach strefy ochronnej obserwacji archeologicznej, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wszelkie działania powodujące zmiany w sposobie użytkowania i zagospodarowania związane z pracami ziemnymi (np. przy budowie obiektów kubaturowych i inwestycji liniowych) i przekształceniami istniejącego ukształtowania terenu (np. nasypy, niwelacje, melioracje) muszą spełniać wymogi określone w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) w przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych związanych z budową inwestycji kubaturowych lub liniowych, niezbędne jest uwzględnienie nadzoru archeologicznego i w razie konieczności przeprowadzenia wyprzedzających badań wykopaliskowych;
- 3) w przypadku znalezienia przedmiotów posiadających cechy zabytku obowiązują zasady postępowania uregulowane w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

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

Rozdział 6.

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

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

- 1) w przypadku szerokości działki budowlanej poniżej 18 m ustala się możliwość usytuowania budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub ze zbliżeniem na odległość nie mniejszą niż 1,5 m do sąsiedniej działki budowlanej, przy zachowaniu obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
- 2) 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;
- 3) ustala się możliwość lokalizacji dowolnych obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w stosunku do dróg w § 23;
- 4) ustala się możliwość lokalizacji wolnostojących obiektów reklamowych i tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w stosunku do dróg w § 23;
- 5) ogrodzenia działek należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz nie bliżej niż przy ustalonych liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 23; 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;
- 6) na terenach, na których ustala się zabudowę obiektami budowlanymi, ustala się również możliwość sytuowania urządzeń towarzyszących, o ile nie jest to sprzeczne z ustaleniami planu;
- 7) na poszczególnych terenach ustala się możliwość lokalizacji, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem tych terenów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, uzbrojenia terenu (urządzeń infrastruktury technicznej), obiektów gospodarki odpadami (nie związanych z podłożem) oraz innych urządzeń towarzyszących służących bezpośredniej obsłudze tych terenów lub terenów sąsiednich;
- 8) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, modernizacji, montażu i zmiany sposobu użytkowania wszelkich obiektów budowlanych istniejących, które w stanie istniejącym nie spełniają ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy, plan ustala możliwość realizacji wyż. wym. robót budowlanych i innych działań pod warunkiem harmonijnego dostosowania parametrów nowych części obiektów do paramentów obiektów istniejących, z zakazem realizacji nadbudowy naruszającej ustalenia planu określające maksymalne wysokości oraz z zastrzeżeniem ustaleń w stosunku do dróg określonych w § 23;
- 9) szczegółowe ustalenia w powyższym zakresie dla poszczególnych terenów objętych planem określone zostały w dziale III rozdziale 1.

Rozdział 7.

Inne obiekty i tereny podlegające ochronie

§ 12. 1. Część obszarów objętych planem znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, wyznaczonego zgodnie ze „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej etap I” (uzupełnienie do „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi”).

2. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady postępowania, w tym zakazy uregulowane w przepisach prawa wodnego.

3. W przypadku uzyskania zwolnienia z zakazów, o którym mowa w przepisach prawa wodnego, na terenach znajdujących się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zagospodarowanie poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie pod warunkiem spełnienia poniższych wymogów.

4. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz w jego sąsiedztwie ustala się możliwość wykonania nasypu ziemnego zamkniętego skarpami ziemnymi umocnionymi o naturalnym pochyleniu stoku, zabezpieczającymi teren przed wystąpieniem bezpośredniego zagrożenia powodzią, zlokalizowanymi zgodnie z rysunkiem planu z tolerancją zmiany lokalizacji do 5 m, na rzędnej docelowej dostosowana do rzędnej działek sąsiednich, lecz nie niżej niż:

- 1) na terenie przy ul. Jelnickiej 147,80 m npm Kr.;
- 2) na terenie przy ul. Radzyńskiej 147,50 m npm Kr.

5. Umocnienia skarpy wykonane w sposób uniemożliwiający ich rozmywanie z zastosowaniem systemu ażurowego typu geokrata, geowłókniny, faszyny, darniny, z zakazem stosowania trwałych umocnień monolitycznych i prefabrykowanych, w szczególności betonowych.

6. Na terenach położonych poniżej skarpy obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej roślinności oraz dobór nowej ze szczególnym uwzględnieniem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych.

7. Na terenach położonych poniżej skarpy obowiązuje wykonanie nawierzchni dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i placów rekreacyjnych jako gruntowej, ewentualnie wzmocnionej systemem ażurowym typu geokrata, z zakazem stosowania trwałych utwardzeń monolitycznych i prefabrykowanych, w szczególności betonowych.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 13. Na obszarach objętych planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, w związku z tym nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

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

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) powiązanie obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają istniejące drogi publiczne;
- 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 i produkcyjnej, z zastrzeżeniem w stosunku do dróg ustaleń określonych w § 23;
- 4) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 5) powiązanie obszarów objętych planem z zewnętrznymi układami infrastruktury technicznej dotyczącymi zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, gaz, odbiór ścieków oraz wód opadowych i roztopowych powinno odbywać się w szczególności za pośrednictwem istniejących i planowanych zbiorczych systemów infrastruktury technicznej;
- 6) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 7) 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

§ 16. 1. Tereny przewidziane do nowego przeznaczenia, do czasu jego realizacji, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem ich udostępnienia do budowy uzbrojenia terenu (urządzeń infrastruktury technicznej) 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

§ 17. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych wyróżnikami literowo-cyfrowymi zgodnie z § 5 ust. 1 oraz wyróżnikiem literowym „MN”, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na wyż. wym. potrzeby;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby:
 - a) usług niepublicznych nieuciążliwych i rzemiosła nieuciążliwego, związanych z obsługą terenów mieszkaniowych,
 - b) gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę mieszkaniową,
 - c) postoju oraz garażowania samochodów osobowych,
 - d) uzbrojenia terenu;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu nie może przekroczyć 20 % jego powierzchni;
- 4) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 5) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i mieszkalno-rzemieślnicze – dwie kondygnacje nadziemne oraz 10 m,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze – jedna kondygnacja nadziemna oraz 6 m;

- 6) ustala się możliwość realizacji budynków podpiwniczonych i bez podpiwniczenia, przy czym wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia z wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych;
- 7) ustala się przekrycie budynków dachami płaskimi lub stromymi dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem do 45 st.;
- 8) funkcje usług i rzemiosła mogą być realizowane wyłącznie w wydzielonej części budynków mieszkalnych oraz pod warunkiem, że nie spowodują one kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem;
- 9) funkcje usług i rzemiosła nie mogą powodować powstania zagrożeń dla środowiska i życia ludzi, a ewentualne uciążliwości muszą zamykać się w granicach dysponowania nieruchomością;
- 10) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w tylnej części działki; z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych realizowanych we wspólnej bryle z budynkami mieszkalnymi;
- 11) 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 lub w odległości mniejszej niż 3 m lecz nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 12) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w liniach zabudowy oraz w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 23 oraz zgodnie z oznaczeniami graficznymi i cyfrowymi na rysunku planu;
- 13) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II;
- 14) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 23;
- 15) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 24.

§ 18. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rzemiosła nieuciążliwego, oznaczonych wyróżnikami literowo-cyfrowymi zgodnie z § 5 ust. 1 oraz wyróżnikiem literowym „MNR”, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy rzemiosła nieuciążliwego;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby:
 - a) usług niepublicznych nieuciążliwych, związanych z obsługą terenów,
 - b) gospodarcze obsługujące zabudowę mieszkaniową,
 - c) magazynowe i garażowe obsługujące zabudowę podstawową i uzupełniającą,
 - d) postojów oraz garażowania samochodów osobowych,
 - e) uzbrojenia terenu;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu nie może przekroczyć 20 % jego powierzchni;
- 4) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 5) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i mieszkalno-rzemieślnicze, usługowe i rzemieślnicze – dwie kondygnacje nadziemne oraz 10 m,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe i magazynowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz 6 m;
- 6) ustala się możliwość realizacji budynków podpiwniczonych i bez podpiwniczenia, przy czym wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia z wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych;

- 7) ustala się przekrycie budynków dachami płaskimi lub stromymi dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połąci pod kątem do 45 st.;
- 8) funkcje usług i rzemiosła nie mogą powodować powstania zagrożeń dla środowiska i życia ludzi, a ewentualne uciążliwości muszą zamykać się w granicach dysponowania nieruchomością;
- 9) budynki gospodarcze garażowe i magazynowe należy realizować w tylnej części działki; z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych realizowanych 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 lub w odległości mniejszej niż 3 m lecz nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 11) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w liniach zabudowy oraz w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 23 oraz zgodnie z oznaczeniami graficznymi i cyfrowymi na rysunku planu;
- 12) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II;
- 13) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 23;
- 14) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 24.

● § 19. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy usług komunikacji samochodowej, oznaczonych wyróżnikami literowo-cyfrowymi zgodnie z § 5 ust. 1 oraz wyróżnikiem literowym „Uks”, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów pod zabudowę usług komunikacji samochodowej, tj. budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na wyż. wym. potrzeby, w tym: stacji paliw, motelu, warsztatów, myjni i gastronomii wraz z infrastrukturą techniczną związane z obsługą drogi krajowej i wojewódzkiej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby:
 - a) biurowe i socjalne obsługujące zabudowę podstawową,
 - b) magazynowe obsługujące zabudowę podstawową,
 - c) uzbrojenia terenu,
 - d) obiektów małej architektury, wolnostojących obiektów reklamowych i tablic informacyjnych, ogrodzeń;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu nie może przekroczyć 30 % jego powierzchni;
- 4) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy do 1.2 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 5) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) wszystkie budynki z wyjątkiem magazynowych i garażowych – dwie kondygnacje nadziemne oraz 12 m,
 - b) budynki magazynowe i garażowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz 7 m;
- 6) ustala się możliwość realizacji jedynie budynków bez podpiwniczenia;
- 7) ustala się przekrycie budynków dachami płaskimi, stromymi dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połąci pod kątem do 45 st., wielopołaciowymi oraz innymi dachami dostosowanymi do autorskich rozwiązań indywidualnej architektury planowanych budynków (np. naczółkowe, mansardowe, krzywiznowe, pilaste itp.);
- 8) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania do indywidualnej sieci kanalizacji deszczowej;
- 9) zbiorniki stacji paliw należy umieścić w szczelnym i hermetycznie zamykanym bunkrze z systemem monitoringu wewnętrznego i doszczelnieniem geomembraną;
- 10) przewody od zbiornika do dystrybutorów stacji paliw powinny być ułożone w rurach osłonowych z nachyleniem w kierunku bunkra;

- 11) przy stacji paliw obowiązuje zainstalowanie monitoringu zewnętrznego w postaci piezometrów obserwacyjnych;
- 12) przeznaczenie podstawowe i uzupełniające muszą uwzględniać wymogi związane z obszarem szczególnego zagrożenia powodzią – w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, w szczególności obowiązek uzyskania zwolnienia z zakazów określonych w przepisach Prawa Wodnego;
- 13) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz w jego sąsiedztwie ustala się możliwość wykonania nasypu ziemnego zamkniętego skarpami ziemnymi umocnionymi o naturalnym pochyleniu stoku, zabezpieczającymi teren przed wystąpieniem bezpośredniego zagrożenia powodzią, pod poniższymi warunkami:
 - a) rzędna poziomu docelowego terenu po wykonaniu nasypu powinna być dostosowana do rzędnej działek sąsiednich, lecz nie niżej niż 147,80 m npm Kr.,
 - b) granica zmiany ukształtowania terenu nie może przekroczyć terenu ograniczonego linią równoległą wyznaczoną w odległości 160 m od osi jezdni ulicy Jelnickiej,
 - c) przy obiektach stacji paliw obowiązuje usunięcie gruntów organicznych i wykonanie nasypu o rzędnej nie niższej niż 147,80 m npm Kr. z gruntów piaszczystych różnoziarnistych zagęszczanych do wymogów projektowanych, z zabezpieczeniem skarp przed wymywaniem wodami powodziowymi,
 - d) umocnienia skarpy wykonane w sposób uniemożliwiający ich rozmywanie z zastosowaniem systemu ażurowego typu geokrata, geowłókniny, faszyny, darniny, z zakazem stosowania trwałych umocnień monolitycznych i prefabrykowanych, w szczególności betonowych;
- 14) na terenach położonych poniżej skarpy obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej roślinności oraz dobór nowej ze szczególnym uwzględnieniem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych;
- 15) budynki magazynowe i garażowe należy realizować w środkowej lub tylnej części terenu;
- 16) 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;
- 17) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w liniach zabudowy oraz w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 23 oraz zgodnie z oznaczeniami graficznymi i cyfrowymi na rysunku planu;
- 18) ustala się podział terenu na maksymalnie trzy odrębne nieruchomości o minimalnej wielkości każdej z nich 7000 m², przy czym wydzielone według powyższego punktu nieruchomości muszą stanowić jeden zespół przestrzenny i nie mogą w żaden sposób utrudniać funkcjonowania żadnej z nich;
- 19) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II;
- 20) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 23;
- 21) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 24.

§ 20. Na wyznaczonych w planie terenach zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług i rzemiosła uciążliwego, oznaczonych wyróżnikami literowo-cyfrowymi zgodnie z § 5 ust. 1 oraz wyróżnikiem literowym „PU”, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług i rzemiosła uciążliwego, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na wyż. wym. potrzeby;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby:
 - a) usług publicznych, związanych z obsługą terenów,
 - b) socjalne i biurowe obsługujące zabudowę podstawową,
 - c) postoju oraz garażowania samochodów osobowych i ciężarowych,
 - d) uzbrojenia terenu;

- 3) obowiązuje intensywność zabudowy do 1,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 4) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) wszystkie budynki z wyjątkiem garażowych – dwie kondygnacje nadziemne oraz 12 m,
 - b) budynki garażowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz 7 m;
- 5) ustala się możliwość realizacji jedynie budynków bez podpiwniczenia;
- 6) ustala się przekrycie budynków dachami płaskimi, stromymi dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połąci pod kątem do 45 st., wielopołaciowymi oraz innymi dachami dostosowanymi do autorskich rozwiązań indywidualnej architektury planowanych budynków (np. naczółkowe, mansardowe, krzywiznowe, pilaste itp.);
- 7) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania do indywidualnej sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) przeznaczenie podstawowe i uzupełniające muszą uwzględniać wymogi związane z obszarem szczególnego zagrożenia powodzią – w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, w szczególności obowiązek uzyskania zwolnienia z zakazów określonych w przepisach Prawa Wodnego;
- 9) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz w jego sąsiedztwie ustala się możliwość wykonania nasypu ziemnego zamkniętego skarpami ziemnymi umocnionymi o naturalnym pochyleniu stoku, zabezpieczającymi teren przed wystąpieniem bezpośredniego zagrożenia powodzią, rzędna poziomu docelowego terenu po wykonaniu nasypu powinna być dostosowana do rzędnej działek sąsiednich, lecz nie niżej niż 147,50 m npm Kr.; umocnienia skarpy wykonane w sposób uniemożliwiający ich rozmywanie z zastosowaniem systemu ażurowego typu geokrata, geowłókniny, faszyny, darniny, z zakazem stosowania trwałych umocnień monolitycznych i prefabrykowanych, w szczególności betonowych;
- 10) wykonany nasyp nie może spowodować zalewania wodami opadowymi i roztopowymi bezpośrednio sąsiadujących terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę;
- 11) na terenach położonych poniżej skarpy obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej roślinności oraz dobór nowej ze szczególnym uwzględnieniem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych;
- 12) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w liniach zabudowy oraz w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 23 oraz zgodnie z oznaczeniami graficznymi i cyfrowymi na rysunku planu;
- 13) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II;
- 14) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 23;
- 15) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 24.

§ 21. Na wyznaczonym w planie terenie zieleni izolacyjnej, oznaczonym wyróżnikami literowo-cyfrowymi zgodnie z § 5 ust. 1 oraz wyróżnikiem literowym „ZI”, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zieleni izolacyjną;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu pod zabudowę wymienioną poniżej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby:
 - a) związane z wypoczynkiem i rekreacją mieszkańców,
 - b) postoju samochodów osobowych w ilości maksymalnie czterech stanowisk,
 - c) uzbrojenia terenu,
 - d) obiektów małej architektury, wolnostojących obiektów reklamowych i tablic informacyjnych, ogrodzeń;
- 3) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 4) obiekty i urządzenia o przeznaczeniu uzupełniającym można realizować pod warunkiem, że nie będą uciążliwe dla środowiska i że nie będą zajmowały więcej niż 45 % terenu;
- 5) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania do indywidualnej sieci kanalizacji deszczowej;

- 6) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w liniach zabudowy oraz w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 23 oraz zgodnie z oznaczeniami graficznymi i cyfrowymi na rysunku planu;
- 7) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II;
- 8) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 23;
- 9) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 24.

§ 22. Na wyznaczonym w planie terenie zieleni łąkowej, oznaczonym wyróżnikami literowo-cyfrowymi zgodnie z § 5 ust. 1 oraz wyróżnikiem literowym „ZŁ”, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zielen łąkową dolin rzecznych pełniącą głównie funkcje zieleni izolacyjnej dla terenu usług komunikacji samochodowej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu, pełniące funkcje rekreacyjne dla terenu usług komunikacji samochodowej, pod obiekty rekreacyjne, w tym ciągi piesze, place zabaw dla dzieci i placówki rekreacyjne z urządzeniami rekreacyjnymi, obiekty małej architektury, wolnostojące obiekty reklamowe i tablice informacyjne, ogrodzenia, oczka wodne, obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 3) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%;
- 4) obiekty i urządzenia o przeznaczeniu uzupełniającym można realizować pod warunkiem, że nie będą uciążliwe dla środowiska i że nie będą zajmowały więcej niż 20 % terenu;
- 5) przeznaczenie podstawowe i uzupełniające muszą uwzględniać wymogi związane z obszarem szczególnego zagrożenia powodzią – w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, w szczególności obowiązek uzyskania zwolnienia z zakazów określonych w przepisach Prawa Wodnego;
- 6) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem nieobudowanych ścianami zadaszeń rekreacyjnych o powierzchni do 25 m kw.;
- 7) obowiązuje maksymalna wysokość obiektów i urządzeń rekreacyjnych do 5 m;
- 8) obowiązuje wykonanie obiektów i urządzeń głównie z naturalnych materiałów;
- 9) obowiązuje zakaz wykonywania nasypów;
- 10) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej roślinności oraz dobór nowej ze szczególnym uwzględnieniem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych;
- 11) obowiązuje wykonanie nawierzchni dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i placów rekreacyjnych jako gruntowej, ewentualnie wzmocnionej systemem ażurowym typu geokrata, z zakazem stosowania trwałych utwardzeń monolitycznych i prefabrykowanych, w szczególności betonowych;
- 12) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w liniach zabudowy oraz w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w § 23 oraz zgodnie z oznaczeniami graficznymi i cyfrowymi na rysunku planu;
- 13) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II;
- 14) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 23;
- 15) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 24.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23. 1. Na obszarach objętych planem wyznacza się tereny komunikacji oznaczone wyróżnikami literowo-cyfrowymi zgodnie z § 5 ust. 1 oraz poniższymi wyróżnikami literowymi:

- 1) tereny dróg wewnętrznych – „KDW”.
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 liniami zabudowy, 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, z zastrzeżeniem odległości określonych w przepisach o drogach;
- 9) przewiduje się realizację urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 24;
- 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;
- 11) obowiązuje zapewnienie właściwych pojazdów pożarowych do obiektów i terenów o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 12) zagospodarowanie terenów komunikacji musi uwzględniać wymogi związane z obszarem szczególnego zagrożenia powodzią – w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, w szczególności obowiązek uzyskania zwolnienia z zakazów określonych w przepisach Prawa Wodnego;
- 13) na terenach położonych poniżej skarpy obowiązuje wykonanie nawierzchni dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i placów rekreacyjnych jako gruntowej, ewentualnie wzmocnionej systemem ażurowym typu geokrata, z zakazem stosowania trwałych utwardzeń monolitycznych i prefabrykowanych, w szczególności betonowych.

3. Na wyznaczonych w planie terenach dróg wewnętrznych oznaczonych wyróżnikami literowo-cyfrowymi zgodnie z § 5 ust. 1 oraz wyróżnikiem literowym „KDW”, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę dróg wewnętrznych;
- 2) ustala się podstawowe parametry, linie rozgraniczające, linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy drogach wewnętrznych:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 6 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 4,5 m lub przy zastosowaniu mijanek – 3 m,
 - c) linie zabudowy – 15 m od linii rozgraniczającej,
 - d) minimalna odległość dla obiektów budowlanych – 4 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

4. Ustala się linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy wyznaczonym poza obszarem planu pasem drogowym drogi krajowej nr 19, oznaczonym symbolem "K-S":

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków – 15 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.

5. Ustala się linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy wyznaczonym poza obszarem planu pasem drogowym ulicy Jelnickiej – drogi wojewódzkiej nr 806, oznaczonym symbolem "K-G":

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 15 m od linii rozgraniczającej;
- 2) minimalna odległość dla obiektów budowlanych nie wymienionych powyżej na terenie zabudowy – 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

6. Ustala się linie zabudowy i minimalne odległości dla terenów położonych przy położonych poza obszarami planu odcinkami ulicy Ceglanej (droga gminna nr 101542L) i ulicy Mleczarskiej (droga gminna nr 101571L), oznaczonych symbolem K-D (droga dojazdowa):

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 6 m od linii rozgraniczającej;
- 2) minimalna odległość dla obiektów budowlanych nie wymienionych powyżej na terenie zabudowy – 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Rozdział 3.

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

§ 24. 1. Wyznaczone w planie systemy infrastruktury technicznej, określone na rysunku planu symbolami i w sposób graficzny, wskazują program potrzeb infrastruktury technicznej; w zakresie ich szczegółowej lokalizacji obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące wszystkich systemów infrastruktury technicznej na obszarach objętych planem:

- 1) zaopatrzenie obiektów budowlanych w energię elektryczną, wodę, gaz oraz odbiór ścieków powinno odbywać się w szczególności za pośrednictwem istniejących i planowanych zbiorczych systemów infrastruktury technicznej;
- 2) planuje się utrzymanie przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i konserwacji oraz budowę nowej infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację przewodów lub urządzeń infrastruktury technicznej należy przewidzieć głównie w pasach drogowych lub w terenach przyległych do pasów drogowych, z zastrzeżeniem przepisów o drogach;
- 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 dotyczące systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) utrzymanie przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i konserwacji oraz budowy nowych odcinków;
- 2) ustala się możliwość przebudowy, w tym skablowania istniejących linii napowietrznych, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zasilanie w energię elektryczną obiektów budowlanych z istniejących i planowanych przewodów i urządzeń elektroenergetycznych za pośrednictwem przyłączy niskiego napięcia;
- 4) plan wyznacza strefy bezpieczeństwa (strefy o określonym sposobie użytkowania) dla linii napowietrznych średniego napięcia, na których obowiązuje nakaz pozostawienie pasa technicznego o szerokości minimalnej po 7,5 m od osi każdej linii po obu jej stronach;

- 5) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz złączy kablowych obowiązuje nakaz 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, z zastrzeżeniem obostrzeń, skrzyżowań i zbliżeń określonych w przepisach odrębnych i w Polskich Normach;
- 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 zadrzewień ustala się możliwość prowadzenia upraw pod warunkiem utrzymywania pod liniami elektroenergetycznymi drzew nie przekraczających 2 m wysokości oraz pozostawienia wokół każdego słupa powierzchni nie zadrzewionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupa;
- 9) planowane stacje transformatorowe kubaturowe nadziemne należy lokalizować na wydzielonych do tego celu działkach, przy granicy działek z drogami, przy czym ustala się możliwość ich lokalizacji ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy działek sąsiednich.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę istniejącej i planowanej miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) sieć wodociągowa powinna odpowiadać warunkom określonym w przepisach odrębnych;
- 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 dotyczące systemu odprowadzania ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych:

- 1) odprowadzenie ścieków do istniejącej i planowanej miejskiej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzanie ścieków z miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 3) obszary objęte planem nie znajdują się w granicach aglomeracji „Międzyrzec Podlaski” wyznaczonej w rozporządzeniu Nr 33 Wojewody Lubelskiego dnia 18 sierpnia 2005 r. sprawie wyznaczenia aglomeracji Międzyrzec Podlaski (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 188, poz. 3202, z dnia 16 września 2005 r.);
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do planowanej miejskiej zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) do czasu wybudowania miejskiej zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej ustala się możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów oznaczonych wyróżnikami „Uks”, „PU”, „ZI” i „KDW” do szczelnej indywidualnej sieci kanalizacji deszczowej, spełniającej wymogi zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) do czasu wybudowania miejskiej zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej ustala się możliwość odprowadzenia wód deszczowych z terenów oznaczonych wyróżnikami „MN” i „MNR” powierzchniowo na własną działkę lub po ich oczyszczeniu do gruntu, cieków powierzchniowych i zbiorników wodnych, po uzyskaniu pozwoleń wymaganych przepisami odrębnymi lub do szczelnych zbiorników zamkniętych lub do zbiorników odparowujących;
- 7) systemy odprowadzania ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych powinny odpowiadać warunkom określonym w przepisach odrębnych.

6. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) utrzymanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, remontu i konserwacji;
- 2) budowa i montaż nowych obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) podłączenie budynków i innych obiektów budowlanych do istniejącej i planowanej infrastruktury telekomunikacyjnej.

7. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) zasilanie obiektów budowlanych w gaz z istniejącej i 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.

8. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu zaopatrzenia w energię grzewczą:

- 1) energię do ogrzewania budynków, wentylacji, przygotowania ciepłej wody, posiłków i potrzeb technologicznych wytwarzać w indywidualnych źródłach ciepła z wykorzystaniem paliw i technologii nie powodujących pogorszenia stanu środowiska;
- 2) jako paliwo preferowane 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.

9. 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

§ 25. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent) dla wszystkich obszarów objętych planem.

§ 26. Na obszarach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski uchwalonego Uchwałą nr XLI/370/2002 Rady Miejskiej Międzyrzec Podlaskiego z dnia 30 stycznia 2002 r z późniejszymi zmianami (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 19 poz. 490, z 2004 r. Nr 117, poz. 1810, z 2006 r. Nr 64, poz. 1222, Nr 112, poz. 1915, Nr 132, poz. 2202, z 2007 r. Nr 65, poz. 1403, z 2008 r. Nr 29, poz. 951, z 2009 r. Nr 20, poz. 663, Nr 132, poz. 2798, z 2010 r. Nr 90, poz. 1652, Nr 145, poz. 2435).

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

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

Przewodniczący Rady Miasta



Robert Matejek