

Uchwała Nr LVII/492/23
Rady Miasta Międzyrzec Podlaski
z dnia 28 marca 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXI/192/20 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski przyjętego uchwałą nr XVI/143/20 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 30 stycznia 2020 r., Rada Miasta Międzyrzec Podlaski uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

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

2. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne, nadziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 2) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do powierzchni działki budowlanej;
- 3) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które powinno dominować w danym terenie w ilości większej niż 50% powierzchni działki lub większej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 7) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia;
- 8) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;

- 4) granice pasa technologicznego od linii średniego napięcia;
 - 5) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
 - 6) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
 - 7) pas zieleni izolacyjnej.
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru

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

§ 5. W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego wysokości zabudowy ustalonej w Dziale II uchwały nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

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

2. Zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych.

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

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

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) uwzględnia się obszary szczególnego zagrożenia powodzią wskazane na rysunku planu:
 - a) Q 1%, na którym ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - b) Q 10%, na którym ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 2) na obszarach, o których mowa w pkt. 1 w zakresie zasad zagospodarowania obowiązują ograniczenia i zakazy zawarte w niniejszej uchwale oraz wynikające z przepisów odrębnych.

§ 9. 1. Uwzględnia się zabytkowy układ urbanistyczny miasta Międzyrzec Podlaski: Stare Miasto, wpisany do rejestru zabytków.

2. Dla układu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji układu urbanistycznego, w szczególności:

- 1) istniejących ciągów drogowych z ich przekrojami, szerokością ulic i chodników oraz z historycznymi nawierzchniami ciągów komunikacyjnych;
- 2) zasad historycznej parcelacji;
- 3) osi widokowych oraz ekspozycji i otoczenia obiektów zabytkowych;
- 4) istniejącej historycznej zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym: zabudowy, małej architektury, zieleni komponowanej.

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

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje:

- 1) dostęp do terenu z wyznaczonej poza granicami planu drogi publicznej;
- 2) lokalizacja miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 3) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenie innym niż wymienionym w pkt. 3 nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania.

2. Drogi pożarowe należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej o średnicy nie mniejszej niż Ø 32 mm;

- 2) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) odprowadzenie ścieków komunalnych bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż Ø 63 mm;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia 15 kV, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §13;
 - 6) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 32 mm;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej o średnicy nie mniejszej niż Ø 20 mm lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z §13;
 - 8) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:
- 1) sieci dystrybucyjne;
 - 2) podziemne, nadziemne i naziemne przewody wodociągowe i kanalizacyjne, sieci ciepłownicze, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej.

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

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

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

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

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 15. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking, rozumiany jako otwarty parking terenowy;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleni.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) zakaz budowy budynków;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 4,5 m.

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

- 1) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) pas zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 m w miejscu oznaczonym na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w pasie zieleni izolacyjnej, o którym mowa w pkt 2 dopuszcza się dojścia i dojazdy, służące obsłudze komunikacyjnej terenu.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°;
- 4) ustaleń, o których mowa w pkt. 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej – parking na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, rozumiany jako otwarty parking terenowy zlokalizowany na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleń.
3. Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej.
4. W przypadku lokalizacji inwestycji o których mowa w ust. 3:
 - 1) obiekty budowlane należy zabezpieczyć przed powodzią do wysokości minimum 30 cm powyżej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;
 - 2) nawierzchnię dróg i parkingów należy wynieść co najmniej do poziomu rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 100 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°;
 - 4) ustaleń, o których mowa w pkt. 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną poprzez teren 1KS z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

*Przewodniczący
Rady Miasta Międzyrzec Podlaski*