

Uchwała Nr LVII/489/23
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 XXIV/219/20 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 29 października 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) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 3) **elementy technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym, infrastrukturę techniczną w pasie drogowym niezwiązaną z drogą;
- 4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne, nadziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody, lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2,0 m,
 - c) schodów do budynku, pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m;
- 6) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 8) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi, wiaty, altany i zadaszenia;
- 10) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) **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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 6) granica strefy, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 7) wymiary.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru

§ 4. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa**, rozumiana jako teren, na którym zlokalizowano zabudowę mieszkaniową jednorodziną i gdzie dopuszcza się usługi, zajmujące nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, oznaczona na rysunku planu symbolem **MN,U**;
- 2) **obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa**, rozumiane jako obiekty i urządzenia produkcji przemysłowej, transportu i logistyki, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 800 m² oznaczone na rysunku planu symbolem **P,U**;
- 3) **drogi publiczne** rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) **KD-G** jako drogi klasy głównej,
 - b) **KD-D** jako droga klasy dojazdowej;
- 4) **drogi wewnętrzne**, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 5. 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%.

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

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

§ 7. 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:

- 1) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów oraz zespołów parkingów;
- 2) 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.

§ 8. 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.

§ 9. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne nr AZP 62-83/30/17, oznaczone na rysunku planu.

2. Prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonego stanowiska archeologicznego wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 11. 1. W zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych w planie dla obsługi terenów i powiązania z układem zewnętrznym;
- 2) dostęp terenów z wyznaczonych w planie dróg publicznych (KD-D) lub wewnętrznej (KDW).

2. Dopuszcza się obsługę terenów z niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów, których szerokość nie może być mniejsza niż 5,0 m, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej, w tym dróg pożarowych.

3. Drogi pożarowe należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej urządzenie nie mniej niż 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaż;
- 2) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej urządzenie nie mniej niż 3 miejsc na 10 zatrudnionych.

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

3. W zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się:

- 1) otwarty parking terenowy;
- 2) garaże wolnostojące i wbudowane.

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

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

§ 14. 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:
 - a) bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż Ø 63 mm,
 - b) przemysłowych 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 §16;
- 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 §16;
- 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.

§ 15. W zakresie rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej dla terenów oznaczonych symbolami: MN,U, P,U, ustala się:

- 1) przepisów §6 nie stosuje się;
- 2) wysokości zabudowy ustalonej w przepisach szczegółowych nie stosuje się;
- 3) obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 20,0 m.

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

§ 17. Na obszarze objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się strefę w odległości 20,0 m od granicy terenów zamkniętych, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 18. 1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN,U, 2MN,U, 3MN,U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) budynek wolno stojący lub budynek w zabudowie bliźniaczej;
- 2) budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek mieszkalno – usługowy lub budynek usługowy;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) 16,0 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno – usługowego i budynku usługowego,
 - b) 4,5 m dla pozostałych budynków i budowli;
- 4) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

4. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu.

5. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz posiadają funkcję niezgodną z przeznaczeniem terenu ustalonym w ust. 2:
 - a) zachowanie istniejących parametrów,
 - b) remont, przebudowę,
 - c) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - d) rozbudowę z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy o nie więcej niż 10% istniejącej powierzchni zabudowy.

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

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż:
 - a) 500 m² dla zabudowy w układzie wolno stojącym,
 - b) 350 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) nie mniejsza niż 20,0 m dla zabudowy w układzie wolno stojącym,
 - b) nie mniejsza niż 16,0 m dla zabudowy w układzie bliźniaczym;
- 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.

9. Tereny, o których mowa w ust. 1 pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem.

10. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:
- 1) dla terenu 1MN,U obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej wyznaczonej poza granicami planu lub z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW;
 - 2) dla terenu 2MN,U obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej 1KD-D z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW lub z terenu drogi publicznej wyznaczonej poza granicami planu;
 - 3) dla terenu 3MN,U obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej 1KD-D lub z terenu drogi publicznej wyznaczonej poza granicami planu.

§ 19. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1P,U**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) usługi nieuciążliwe.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) 25,0 m dla budynku,
 - b) 6,0 m dla budowli;
- 2) dach:
 - a) symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - b) krzywoliniowy,
 - c) płaski.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 1,5;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

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

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°;
- 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-D.

§ 20. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-G**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącą część pasa drogowego: od 0,0 m do 39,6 m.

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

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) zieleń przydrożną.

5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 21. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-D**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 20,0 m z lokalnymi poszerzeniami.

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

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) zieleń przydrożną.

5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 22. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 5,0 m do 12,5 m z lokalnymi poszerzeniami.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
- 1) chodnik;
 - 2) ścieżkę rowerową;
 - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
 - 4) zieleń przydrożną.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

*Przewodniczący
Rady Miasta Międzyrzec Podlaski*