

UCHWAŁA Nr XXXVIII/340/06

Rady Miasta Międzyrzec Podlaski

z dnia 31 marca 2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Grzybowej w Międzyrzeczu Podlaskim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) oraz uchwały Nr XXVI/215/2005 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 28 stycznia 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Grzybowej miasta Międzyrzecza Podlaskiego Rada Miasta uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1 – PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

- 1) Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Grzybowej w Międzyrzeczu Podlaskim, nazywany dalej planem i składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w podziałce 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2) Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 13,5 ha położony przy ul. Grzybowej ograniczony od wschodu ulicą Grzybową, od południa po granicy z działkami: 440 i częścią działki nr 421/1 o długości 80 m, następnie prostopadle do granicy działki 421/1 w kierunku północnym przez działki 420/1, 419/5, 418/1 i 385, od północy po granicy z działkami 384, 386, 387/1, 387/2, 387/3, 387/4, 387/5, 387/6, 387/7, 387/8, 387/9, 388/2 i pas o szerokości ok. 4 m działki 388/2 przy ul. Grzybowej.

§ 2

Załączniki

Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

§ 3

Słownik pojęć użytych w planie

Ilekoć w dalszych częściach niniejszej uchwały mowa o:

PLANIE – należy przez to rozumieć ustalenia planu, stanowiące treść niniejszej uchwały.

UCHWALE – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Międzyrzec Podlaski.

RYSUNKU PLANU – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w podziałce 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

TERENIE – należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

LINII ZABUDOWY ŚCIŚLE OKREŚLONEJ – należy przez to rozumieć należy przez to rozumieć obowiązującą linię usytuowania budynków od wskazanej strony.

LINII ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNEJ – należy przez to rozumieć linię określającą granicę terenów zabudowy, tj. najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu.

DZIAŁCE BUDOWLANEJ – należy przez to rozumieć teren wydzielony granicami własności, który zgodnie z ustaleniami planu może być wykorzystany na cele budowlane.

ZABUDOWIE JEDNORODZINNEJ – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zawierający 4 i mniej samodzielnych lokali mieszkalnych lub zespół takich budynków.

USŁUGACH – należy przez to rozumieć urządzenia (obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach mieszkalnych) służące do działalności, których celem jest zaspokajanie stałych potrzeb ludności.

USŁUGACH NIEUCIAŹLIWYCH – należy przez to rozumieć usługi spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego.

STREFIE – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzennej.

INFRASTRUKTURZE TECHNICZNEJ – należy przez to rozumieć urządzenia i sieci, które służą do odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację.

TOPOGRAFICZNEJ POWIERZCHNI TERENU – należy przez to rozumieć rodzimą powierzchnię terenu bez zmian spowodowanych wykonaniem nasypów lub wykopów.

ROZDZIAŁ 2 – POSTANOWIENIA OGÓLNE

Na obszarze opracowania planu, o którym mowa w § 1 ustala się:

§ 4

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Wprowadza się następujące oznaczenia

MN – zabudowa jednorodzinna

K-P – przepompownia ścieków sanitarnych

P – parking

WS – rów melioracyjny

ZP – zielen publiczna

- ZP-S** – tereny sportu i rekreacji
E – urządzenia elektroenergetyczne
KD – drogi dojazdowe
KX – ciąg pieszo rowerowy

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są pokazane na rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Część obszaru opracowania objęta jest strefą ochrony środowiska naturalnego, której granicę określono na rysunku planu w podziałce 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Granica oznaczona symbolem SO przechodzi przez tereny oznaczone symbolami 7MN (część południowa), 8ZPS (część południowa), 5MN (część wschodnia wzdłuż ul. Grzybowej) oraz 6ZP i 10ZP w całości.

Dla terenów objętych strefą ochrony środowiska naturalnego, którą tworzy się na styku obszarów leśnych i łęgowych obowiązują następujące zakazy:

- lokalizacji i realizacji wszelkich obiektów kulturowych,
- zmiany istniejącej topograficznej powierzchni terenu przez wykonywanie wykopów i nasypów
- ograniczenie chemizacji upraw,

Dopuszcza się możliwość zakładania zieleni niskiej i wysokiej oraz upraw ogrodnich.

Dla terenów oznaczonych symbolem ZP (6ZP, 8ZP-S, 10ZP) będących zielenią publiczną i pełniących funkcje izolacji terenów mieszkalnych od otaczających je terenów rolnych i łąkowych wprowadza się nakaz zachowania naturalnego topograficznego ukształtowania terenu.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze opracowania objętym planem problematyka ta nie występuje.

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Do przestrzeni publicznej zaliczane są tereny sportu i rekreacji, na których przewiduje się realizację boisk do gier małych, (siatkówka, koszykówka itp.), placu zabaw dla dzieci oraz budowę pawilonu.

§ 9

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Na obszarze opracowania objętym planem problematyka ta nie występuje.

ROZDZIAŁ 3 – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

§ 10

Tereny oznaczone symbolami 1MN, 5MN, 7MN, 11MN i 12MN przeznacza się pod zabudowę jednorodzinną. W skład poszczególnych terenów wchodzi działki o następujących numerach ewidencyjnych:

- dla terenu 1MN – część działki o numerze ewidencyjnym 389,
- dla terenu 5MN – części działek o numerze ewidencyjnym 389 i 439 oraz 417,
- dla terenu 7MN – część działki o numerze ewidencyjnym 439,
- dla terenu 11MN – część działki o numerze ewidencyjnym 385,
- dla terenu 12MN – działka o numerze ewidencyjnym 419/6 oraz części działek o numerze ewidencyjnym 419/5 i 418/1.

Na terenie oznaczonym symbolem MN obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się zasady podziału terenu wg rysunku planu w podziale 1:1000. Powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m² (tysiąc pięćset metrów kwadratowych).
- 2) Ustala się następujące wymiary działek: szerokość od 20 do 30 m, długość od 60 do 75 m.
- 3) Dla terenów oznaczonych symbolem MN, ustala się maksymalny udział procentowy zabudowy działki na 25%, (dwadzieścia pięć procent). Wielkość ta oznacza powierzchnię zabudowy liczoną wg zewnętrznego obrysu budynków zlokalizowanych na działce do całkowitej powierzchni działki budowlanej.
- 4) Dla terenów oznaczonych symbolami MN ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy mieszkalnej na dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym, jako zabudowę wolnostojącą. Określa się wysokość budynku na 12 m (dwanaście) od topograficznej powierzchni terenu do najwyższego elementu konstrukcji budynku (np. główki kominowej).
- 5) Dopuszcza się zabudowę gospodarczą (garaże, magazyny lub budynki przeznaczone pod produkcję nieuciążliwą) w jednej granicy ustalonej planem działki.
- 6) Na terenach oznaczonych symbolem MN dopuszcza się w budynkach mieszkalnych umieszczenie usług handlowych, rzemieślniczych i produkcyjnych, które nie podlegają postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko przyrodnicze w oparciu o obowiązujące przepisy.
- 7) Na terenach oznaczonych symbolem MN dopuszcza się lokalizację w obiektach wolnostojących nieuciążliwych usług handlowych, rzemieślniczych i produkcyjnych.
- 8) Ustala się odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od osi ulic oznaczonych symbolem KD na 10 m.

§ 11

Teren oznaczony symbolem 2K-P o wymiarach 6 m x 6 m i powierzchni 36 m² przeznacza się pod przepompownię ścieków. W skład terenu wchodzi część działki o numerze ewidencyjnym 389.

§ 12

Teren oznaczony symbolem 3P przeznacza się pod parking. W skład terenu wchodzi część działki o numerze ewidencyjnym 389.

§ 13

Teren oznaczony symbolem 4WS jest istniejącym rowem melioracyjnym do odbioru wód opadowych.

§ 14

Teren oznaczony symbolem 6ZP i 10ZP przeznacza się pod zieleń publiczną – izolacyjną. W skład terenu wchodzi części działek o numerze ewidencyjnym 389 i 439.

§ 15

Teren oznaczony symbolem 8ZPS przeznacza się pod usługi sportu i rekreacji (lokalizacja boisk, placu zabaw dla dzieci oraz pawilonu). W skład terenu wchodzi część działki o numerze ewidencyjnym 439.

§ 16

Teren oznaczony symbolem 9E o wymiarach 5 m x 6 m i powierzchni 30 m² przeznacza się pod urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną. Nie obowiązuje linia zabudowy od ulicy oznaczonej symbolem 02KD. W skład terenu wchodzi część działki o numerze ewidencyjnym 389.

§ 17

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Podział terenu na działki budowlane jest możliwy przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) Podstawę do podziału na działki budowlane stanowi rysunek planu w podziałce 1:1000, stanowiący integralną część całego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Dopuszczalny jest inny niż w rysunku planu podział jednak pod warunkiem, że nie narusza układu przestrzennego i warunku minimalnej powierzchni działki.

§ 18

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- 1) Zakaz zabudowy dotyczy terenów w obrębie strefy ochrony środowiska SO oraz terenów zieleni ZP. Dla terenów tych obowiązuje nakaz utrzymania topograficznej powierzchni terenu (zakaz wykonywania wykopów i nasypów).
- 2) W obrębie niniejszego planu wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń i wież telefonii komórkowej.

§ 19

Zasady modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji.

Dla terenu objętego planem przewiduje się układ komunikacyjny składający się z ulic dojazdowych oznaczonych symbolami KD i ciągów pieszo jezdnych oznaczonych symbolami KX powiązany z istniejącym układem komunikacyjnym – ulicą Grzybową oraz projektowanym układem – obwodnicą.

Miejsca postoju pojazdów w granicach działek z dopuszczeniem parkowania przykrawężnikowego na ulicach. Dla obsługi użytkowników ogrodów działkowych sąsiadujących z terenami objętymi planem przewiduje się wydzielony parking oznaczony symbolem 3P i zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego ulicy Grzybowej.

W pasach drogowym w miarę potrzeb należy uwzględnić następujące elementy: jezdnie, chodniki, sieci systemów uzbrojenia technicznego. Przy lokalizacji zabudowy w rejonie skrzyżowania ulic należy zachować warunki bezpieczeństwa dla trójkąta widoczności.

Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące terenów komunikacji:

- 1) Dla ulic dojazdowych obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej i oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KD, 02KD, 03KD, 04KD, 05KD, 06KD, 07KD, 08KD, 010KD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m. Linia zabudowy w odległości 10 m od projektowanej osi jezdni. Dla ulicy o symbolu 011KX ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6 m.
- 2) Ustala się symbol 09KX dla ciągu pieszo – rowerowego, szerokość w liniach rozgraniczających 2,5 m.

§ 20

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

Wprowadza się następujące zasady dotyczące uzbrojenia technicznego:

- 1) Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego wodociągu w ulicy Siteńskiej. Sieć wodociągowa prowadzona w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdnią.
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych – w pierwszym etapie lokalnie na poszczególnych działkach. W drugim etapie poprzez system sieci kanalizacji grawitacyjnej do przepompowni oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KP i dalej do projektowanego kolektora w ulicy Siteńskiej. Sieć kanalizacji sanitarnej prowadzona w liniach rozgraniczających ulic, pod jezdniami ciągów komunikacyjnych.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo, z wykorzystaniem istniejącego rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 4WS, oraz do terenów leśnych i łąkowych, otaczających południowo wschodni obszar obszaru objętego planem zagospodarowania.
- 4) Usuwanie odpadów stałych - wywóz zgromadzonych odpadów taborem specjalistycznym na komunalne wysypisko nieczystości stałych. Sukcesywne wprowadzanie selektywnego gromadzenia odpadów w miejscu ich powstawania.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zasilanie obszarów zabudowy na poziomie średnich oraz niskich napięć - siecią kablową, zlokalizowaną pod chodnikami ulic.;
 - b) istniejąca linia napowietrzna Nn zlokalizowana wzdłuż ul. Grzybowej będzie skablowana przed lub w trakcie modernizacji tej ulicy. Przewiduje się lokalizację linii kablowej w poszerzonym pasie drogowym;
 - c) lokalizacja obiektów budowlanych w pobliżu czynnej linii napowietrznej Sn zgodnie z warunkami określonymi w PNE051001 i PN76/E05125, z ustaleniem strefy bezpieczeństwa wynoszącej 6 m od osi toru linii elektroenergetycznej.
 - d) Po skablowaniu linii napowietrznej SN w obrębie planu miejscowego przestaną obowiązywać obostrzenia wynikające z ustalonej wcześniej strefy bezpieczeństwa.

6) Zaopatrzenie w gaz

Nie przewiduje się sieci gazowej w obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego. Zaopatrzenie w gaz – bezprzewodowo.

7) Zaopatrzenie w ciepło.

- a) obszary zabudowy objęte będą indywidualnymi systemami grzewczymi niskoemisyjnymi (gaz, mazut, olej, brykiety, wierzba energetyczna itp.);
- b) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów grzewczych energii elektrycznej przy zapewnieniu właściwego zasilania na poziomie S_n 15 kV i N_n 0,4 kV.

8) Telekomunikacja.

Nie przewiduje się kablowej sieci telekomunikacyjnej w pierwszym etapie. Łączność zapewni telefonia komórkowa lub stacjonarna z przesyłaniem sygnału drogą radiową. W drugim etapie należy przewidzieć sieć kablową zlokalizowaną w liniach rozgraniczających ulic.

§ 21

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z niniejszym planem utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie lub przeznaczenie pod uprawy rolne.

§ 22

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4

W zakresie wzrostu wartości nieruchomości w wyniku zmiany przeznaczenia terenu określa się stawkę procentową służącą naliczaniu wysokości jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości

Ustala się stawkę w wysokości 0 % dla terenu będącego przedmiotem uchwały.

ROZDZIAŁ 4 – USTALENIA KOŃCOWE

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Międzyrzec Podlaski.

§ 24

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 25

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