

**UCHWAŁA Nr XXIV/233/05
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU**

z dnia 22 lutego 2005 r.

w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz w miejscowości Kęszyca Leśna

(Gorzów Wielkopolski, dnia 24 czerwca 2005 r.)

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz (Uchwała Rady Miejskiej w Międzyrzeczu Nr XIII/94/99 z dnia 5 października 1999r.),

uchwała się co następuje:

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz w miejscowości Kęszyca Leśna zwany dalej planem, opracowany został na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Międzyrzeczu Nr XIV/142/04 z dnia 29 marca 2004 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) gminy Międzyrzecz w miejscowości Kęszyca Leśna.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają granice działek ewidencyjnych nr: 195/73, 195/84 - obręb Kęszyca Leśna, gmina Międzyrzecz.

3. Przedmiotem ustaleń planu są tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego z dopuszczeniem działalności usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,U.

Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 2. 1. Plan miejscowy składa się z:

- 1) tekstu ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego integralną część niniejszej uchwały jako załącznik graficzny Nr 1;
- 3) załącznika graficznego Nr 2 stanowiącego wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz (Uchwała Rady Miejskiej w Międzyrzeczu Nr XIII/94/99 z dnia 5 października 1999r.).

2. Zestawienie części tekstowej i graficznej stanowi całość umożliwiającą prawidłowe odczytanie ustaleń planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą realizacja wszelkich obiektów budowlanych jest niedopuszczalna;
- 2) linie rozgraniczające - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania; na rysunku planu poprowadzone są one po obowiązujących liniach podziału terenu;
- 3) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalny, pionowy wymiar budynku, liczony od najniższej położonego poziomu terenu przylegającego do budynku, do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki;
- 4) ilość kondygnacji - należy przez to rozumieć ilość nadziemnych kondygnacji budynku;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynna - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki, a także 50% sumy powierzchni stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację.

Ustalenia dotyczące zasad inwestowania oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

§ 4. 1. Ustala się teren, w liniach rozgraniczających, oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U z

przeznaczeniem na mieszkalnictwo wielorodzinne z dopuszczeniem prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej.

2. Dopuszcza się realizację funkcji jednorodnych lub mieszanych wymienionych w ust. 1.

§ 5. 1. Linie rozgraniczające, o których mowa w § 4 pkt 2, stanowią równocześnie granice opracowania mpzp.

2. Do momentu realizacji zapisów planu miejscowego dopuszczalne jest dotychczasowe wykorzystanie terenów objętych uchwałą.

Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej i komunikacji

§ 6. 1. Obsługę inżynierską terenu objętego planem miejscowym należy zapewnić z sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg sąsiadujących z obszarem planu oraz z przyłączy istniejących na terenie planu.

2. W przypadku zwiększonych potrzeb dopuszcza się lokalizowanie dodatkowych urządzeń i obiektów obsługi technicznej dla zapewnienia mediów niezbędnych dla prowadzenia działalności w danym obszarze.

3. Szczegółowe ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) dojazd do obszaru mpzp z drogi nr ewid. 195/107 i 195/40 - drogi gminne;
- 2) obsługa w zakresie infrastruktury sanitarnej z przyłączy istniejących na terenie działki objętej mpzp;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych, z obszaru objętego planem, grawitacyjnie do kolektora deszczowego zlokalizowanego na terenie opracowania mpzp;
- 4) zaopatrzenie w wodę pitną z przyłączy istniejących na terenie działki lub z wodociągu zlokalizowanego w przyległej ulicy;
- 5) zaopatrzenie w gaz z gazociągu średniego ciśnienia zlokalizowanego w przyległej ulicy;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z przyłączy istniejących na terenie działki;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł zasilanych energią elektryczną lub gazową.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy

§ 7. 1. Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące lokalizacji zabudowy:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
 - 2) przebudowa lub rozbudowa istniejących budynków musi być dokonywana zgodnie z ustaleniami planu.
2. Ustala się następujące zasady dotyczące zagospodarowania terenu oraz form zabudowy:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na obszarze to 70%;
 - 2) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji, wliczając w to użytkowe poddasze, maksymalnie do 12 m;
 - 3) projektowana nowa zabudowa musi uwzględniać kontynuację elementów istniejącej zabudowy w obrębie miejscowości Kęszyc Leśna;
 - 4) budynkom należy nadać dachy strome, dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu od 30° do 45°, o symetrycznych połaciach;
 - 5) zalecana kolorystyka budynków i elementów urządzenia przestrzeni pastelowa, nawiązująca do naturalnych barw otoczenia;
 - 6) ewentualne ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni min. 70%;
 - 7) dopuszcza się lokalizację w obrębie działki obiektów małej architektury (schody terenowe) i urządzeń budowlanych wg zaistniałych potrzeb;
 - 8) istniejące w obrębie działki urządzenia, (w tym mur oporowy zabezpieczający teren przed osuwaniem ziemi i schody terenowe), są zgodne z ustaleniami mpzp;
 - 9) ustala się min. 30% powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

§ 8. Ustala się następujące zasady dotyczące zagospodarowania terenów wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- 1) osoby prowadzące prace budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym zarząd właściwego powiatu i właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków. Jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń;
- 2) należy zastosować rozwiązania techniczne wykluczające możliwość przedostania się zanieczyszczeń do podłoża gruntowego;
- 3) uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia

standardów wymaganych przepisami szczególnymi;

- 4) wszelkie grunty niezabudowane i nie utwardzone, z wyjątkiem wód otwartych, placów budów, powinny być pokryte zielenią; stanowić więc powinny tzw. powierzchnie biologicznie czynne.

Przepisy końcowe

§ 9. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz obręb Kęszycza Leśna Uchwała Rady Miejskiej w Międzyrzeczu Nr XXII/190/2000 z dnia 26 września 2000r.

§ 10. Określa się stawkę procentową w wysokości 1% wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Burmistrza Międzyrzecza, jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1 - 2

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYRZECZ W MIEJSCOWOŚCI KĘSZYCA LEŚNA (grafikę pominęto)