

Lubus.2005.18.336

**UCHWAŁA Nr XXIV/232/05
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu**

z dnia 22 lutego 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyrzecz w obrębie Świąty Wojciech

(Gorzów Wielkopolski, dnia 22 kwietnia 2005 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz 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.),

uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyrzecz dla części obrębu Świąty Wojciech w granicach działek o Nr 311, 312, 306/2, 307/4, 307/5, 307/6, 308.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały, stanowiącej tekst planu, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2.

3. Przedmiotem opracowania jest teren przeznaczany pod zabudowę mieszkaniową i turystyczną z dopuszczeniem użytkowania rolniczego.

Ustalenia ogólne

§ 2. 1. Ustala się podział na następujące tereny elementarne oznaczone symbolami cyfrowo literowymi lub literowymi: KD, RM, RM-1, M, UT.

2. Dla wyodrębnionych terenów elementarnych określa się:

- 1) szczegółowe ustalenia tekstowe,
- 2) ustalenia graficzne zawarte na rysunku planu (załącznik Nr 1) z obowiązującymi liniami rozgraniczenia terenów elementarnych o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania.

3. Dla wszystkich symboli graficznych stosuje się objaśnienia zawarte w załączniku Nr 1.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 3. 1. W zakresie odpadów płynnych ustala się odprowadzanie ścieków docelowo w systemie grupowym do oczyszczalni siecią kanalizacyjną tłoczną i grawitacyjną umieszczoną w liniach rozgraniczenia dróg publicznych i dróg wewnętrznych (nieoznaczonych).

2. Ustala się przejściowo dopuszczenie gromadzenia ścieków w indywidualnych osadnikach bezodpływowych zlokalizowanych na działkach budowlanych, z wywozem do oczyszczalni poza granicą opracowania do czasu wprowadzenia grupowego systemu.

3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych do gruntu w granicach działek budowlanych.

§ 4. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę, dopuszcza się przejściowo zaopatrzenie ze studni indywidualnych.

2. Docelowo ustala się zaopatrzenie ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę:

- a) z lokalizacją ujęcia wody poza obszarem opracowania,
- b) z sieci zbiorowego zaopatrzenia wprowadzanych w terenie drogi KD i dróg wewnętrznych, z zaopatrzeniem w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów montowanych na sieci wodociągowej.

§ 5. 1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

2. Ustala się zasilanie z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4kV Św. Wojciech Osada S - 4735.
3. Szacuje się zapotrzebowanie mocy dla inwestycji nowych na ca 120kW.
4. Ustala się przebieg istniejących i projektowanych linii kablowych 0,4kV (o długości linii projektowanych w granicach od 250m do 415m) w terenie KD i drogach wewnętrznych oraz linii o napięciu 15kV w przypadku budowy stacji elektroenergetycznej z przebiegiem w terenie KD.
5. Dopuszcza się projektowaną stację elektroenergetyczną z lokalizacją w terenie M,UT z transformatorem dostosowanym do potrzeb odbiorcy (na działce o wymiarze 25m² tj. 5m x 5m lub słupową bez działki, przy drodze wewnętrznej).

§ 6. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazu ziemnego, jako rozwiązanie docelowe.

Ustalenia szczegółowe

§ 7. 1. Na terenie M,UT ustala się wydzielenie:

- 1) nie więcej niż 24 działek budowlanych o niżej podanym przeznaczeniu:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) pod różne formy turystycznego wykorzystania takie jak:
 - pensjonaty,
 - letniska,
- 2) lub ośrodka wypoczynkowego z nie więcej niż 100 miejscami noclegowymi.
 2. Obowiązują poniższe ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) wielkość bazy do ilości 100 miejsc noclegowych niezależnie od formy turystycznego użytkowania,
 - 2) w przypadku zabudowy pensjonatowej zapewnienie co najmniej 200m² powierzchni terenu na 1 wypoczywającego.
 3. Obowiązuje, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu zabytkowego wstrzymanie wszystkich robót, zabezpieczenie przed zniszczeniem i niezwłoczne powiadomienie o przedmiocie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Międzyrzecza.
 4. Obowiązują poniższe ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) ustawienie ogrodzeń w linii poszerzonej drogi KD,
 - 2) zakaz wprowadzania elementów ażurowych oraz pełnych wyższych niż 15 m, w tym obiektów telefonii komórkowej, bez ograniczania nasadzeń drzew wysokich.
 5. Obowiązują poniższe ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy oznaczone w załączniku jako:
 - a) nieprzekraczalne,
 - b) nieprzekraczalne warunkowe, możliwe w przypadku zbliżenia do terenów leśnych oznaczonych symbolem ZL, pod warunkiem zapewnienia normatywnych warunków ppoż,
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większa niż 15%, z zabudową budynkami głównymi (noclegowymi i mieszkalnymi) i gospodarczymi (typu garaż, pawilon ogrodowy),
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%,
 - 4) gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy:
 - a) do dwóch kondygnacji, przy dwóch kondygnacjach jedna w poddaszu użytkowym,
 - b) wysokość od poziomu terenu do kalenicy nie większa niż 10m,
 - c) wysokość od poziomu terenu do okapu w granicach od 40% do 56% całkowitej wysokości,
 - d) wyniesienie cokołu budynku nad poziom terenu do 0,60m,
 - e) w pasie do 40m od granicy z KD długości ścian budynków nie większe niż 22m,
 - 5) geometria dachu:
 - a) w zabudowie jednej działki dachy o kalenicach równoległych lub prostopadłych do kalenicy budynku głównego,
 - b) nachylenie głównych połaci dachowych pod kątem 39°-46°, pozostałych zbliżone w granicach ± 20% ustalonych dla głównych,
 - c) zastosowanie w pokryciach materiałów drobnowymiarowych ceramicznych, cementowych i o barwach ciepłych i ciemnych w kolorach brązu, czerwieni lub grafitu, z dopuszczonym stosowaniem jednej tonacji w budynkach przy drodze wewnętrznej,
 - 6) wykończenie zewnętrzne ścian:
 - a) tynkiem w kolorach stonowanych np. szarym, beżowym, możliwe licowania cokołu cegłą w kolorach pokrycia,
 - b) dopuszczone drewnem w działkach skrajnych i sąsiadujących z terenami leśnymi lub tak samo wykończonym

- budynkiem na działce przyległej do tej samej drogi,
- c) w elewacjach zachodnich z wykluczeniem paneli z tworzyw sztucznych,
- 7) w pasie do 40m od granicy z KD zalecane zastosowanie prostokątnych otworów okiennych i osiowe rozmieszczenie otworów okiennych we wszystkich poziomach, dalej od tej granicy dowolne,
- 8) ogrodzenia przy KD jednolite i nie wyższe niż 1,60m, preferowane kryte w żywopłocie, ustawione w linii poszerzonej drogi KD.
6. Obowiązują ustalenia dotyczące parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości:
- 1) minimalne szerokości frontów działek 22m,
 - 2) minimalne powierzchnie działek 1000m²,
 - 3) w pasie o szerokości 40m przyległym do KD kąt położenia granic działek w stosunku do KD zbliżony do 90° z tolerancją $\pm 5^\circ$ i z zastrzeżeniem pkt 4,
 - 4) narożne ścięcia linii granicy działek przy skrzyżowaniach drogi KD z wewnętrznymi drogami, nie mniejsze niż 5m x 5m,
 - 5) w przypadku zabudowy pensjonatowej zapewnienie co najmniej 200m² powierzchni terenu na 1 wypoczywającego.
7. Obowiązują poniższe ustalenia dotyczące zasad systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w obsłudze komunikacyjnej:
 - a) wjazdu na działki z drogi KD (dz. Nr ewid. 311),
 - b) nie więcej niż trzy włączenia dróg wewnętrznych do KD,
 - c) w przypadku zabudowy letniskowej lub mieszkaniowej parkowanie w granicach własnej działki z zasadą 2 miejsca na działce,
 - d) w przypadku zabudowy pensjonatowej parkowanie w granicach własnej działki z zasadą 2 miejsca na każdy pokój,
 - e) sieci uzbrojenia technicznego prowadzone w granicach dróg wewnętrznych (nieoznaczone),
 - f) szerokość dróg wewnętrznych w granicach 6m - 10m, przy odcinkach dróg dłuższych niż 70m przewidzieć należy place manewrowe 20m x 20m,
 - g) parkowanie w granicach dróg wewnętrznych pozostawione do indywidualnego rozstrzygnięcia,
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 3 do § 6.

§ 8. 1. Teren KD przeznacza się pod drogę dojazdową (publiczną, gminną).

2. Obowiązuje klasa techniczna drogi dojazdowej wg obowiązujących przepisów;

- 1) z poszerzeniem do 10m w dostosowaniu do klasyfikacji technicznej, szerokości pasa drogowego i planowanego uzbrojenia inżynierskiego,
 - 2) z przejściowym pozostawieniem w dotychczasowym użytkowaniu.
3. Dopuszczone jest parkowanie tylko dla potrzeb mieszkańców M, UT.

§ 9. 1. Na terenie RM zabudowy zagrodowej ustala się utrzymanie istniejącego przeznaczenia.

2. Obowiązuje, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu zabytkowego wstrzymanie wszystkich robót, zabezpieczenie przed zniszczeniem i niezwłoczne powiadomienie o przedmiocie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Burmistrza Międzyrzecza.

3. Obowiązują ustalenia uchwały Nr XXXIV/262/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 30 września 1997r. w sprawie uznania obszaru za Zespół Przyrodniczo - Krajobrazowy "Uroczyska Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego" o ograniczeniach, o warunkach ochrony zespołu oraz zaleceniach w zakresie renaturalizacji i sztucznych nasadzeń odpowiednich do siedliska.

4. Obowiązują poniższe ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz wprowadzania elementów ażurowych oraz pełnych wyższych niż 15m,
- 2) dowolna wysokość drzew.

5. Obowiązują poniższe ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy oznaczone w załączniku jako:
 - ściśle określone ustawieniem istniejących budynków,
 - nieprzekraczalne,
 - nieprzekraczalne warunkowe, możliwe w przypadku zbliżenia do terenów leśnych oznaczonych symbolem ZL, pod warunkiem zapewnienia normatywnych warunków p.poż,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większa niż 15%,
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%,
- 4) gabaryty i wysokości budynków przebudowywanych, budowanych w ramach istniejącego siedliska rolniczego:

- a) wysokość do dwóch kondygnacji, z jedną w poddaszu użytkowym,
- b) wysokość od poziomu terenu do kalenicy nie większa niż 10m,
- c) wysokość od poziomu terenu do okapu w granicach 40% do 56% całkowitej wysokości,
- d) wyniesienie cokołu budynku nad poziom terenu do 0,60m,
- e) długości frontowych ścian budynków nie większe niż 22m,
- 5) geometria dachów:
 - a) w zabudowie jednej działki dachy o kalenicach równoległych lub prostopadłych do kalenicy budynku głównego,
 - b) nachylenie połaci dachowych pod kątem 39° - 46°,
 - c) dwuspadowe i czterospadowe dachy,
 - d) w pokryciach materiały ceramiczne o barwach jednolitych we wszystkich budynkach na działce,
- 6) wykończenie zewnętrzne ścian istniejące w preferowanych stonowanych kolorach,
- 7) ogrodzenia przy KD preferowane kryte w żywopłocie.
- 6. Obowiązują ustalenia dotyczące podziału nieruchomości - bez zmian obecnego stanu.
- 7. Obowiązują ustalenia dotyczące zasad systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazdu na działkę z drogi KD,
 - b) parkowanie w granicach własnej działki,
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) istniejące systemy,
 - b) warunki § 3 ust. 1, § 4 ust. 2, § 6,
- 3) w zakresie ochrony wód powierzchniowych przepisy szczególne.

§ 10. 1. Na terenie RM-1 zabudowy zagrodowej utrzymuje się istniejące przeznaczenie.

2. Obowiązuje, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w razie ujawnienia przy pracach ziemnych przedmiotu zabytkowego wstrzymanie wszystkich robót, zabezpieczenie przed zniszczeniem i niezwłoczne powiadomienie o przedmiocie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Międzyrzecza.

3. Obowiązują ustalenia uchwały Nr XXXIV/262/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 30 września 1997r. w sprawie uznania obszaru za Zespół Przyrodniczo - Krajobrazowy "Uroczyska Międzyrzeczekiego Rejonu Umocnionego" o warunkach ochrony zespołu oraz zaleceniach w zakresie renaturalizacji i sztucznych nasadzeń odpowiednich do siedliska.

4. Obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz wprowadzania elementów ażurowych oraz pełnych wyższych niż 15m,
- 2) dowolna wysokość drzew.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy dla budynków przebudowywanych, budowanych w ramach istniejącego siedliska rolniczego według załącznika Nr 1,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większa niż 15%,
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%,
- 4) gabaryty i wysokości budynków przebudowywanych, budowanych w ramach istniejącego siedliska rolniczego:
 - a) wysokość do dwóch kondygnacji, z jedną w poddaszu użytkowym,
 - b) wysokość od poziomu terenu do kalenicy nie większa niż 10m,
- 5) geometria dachów:
 - a) w zabudowie jednej działki dachy o kalenicach równoległych lub prostopadłych do kalenicy budynku głównego,
 - b) nachylenie połaci dachowych pod kątem 45°,
 - c) dachy dwuspadowe, czterospadowe, z jednakowymi rodzajem dachu w obrębie jednej działki,
 - d) pokrycie ceramiczne i w kolorze ciemniej czerwieni,
- 6) wykończenie zewnętrzne ścian istniejące, przy zmianach wykończenie tynkiem, w kolorach stonowanych takich jak; szary, beżowy, z dopuszczeniem licowania cokołu cegłą w kolorach pokrycia oraz stosowaniem w elewacjach wstawek drewnianych oraz wykluczeniem paneli z tworzyw sztucznych,
- 7) ogrodzenia preferowane kryte w żywopłocie.
- 6. Obowiązują ustalenia dotyczące podziału nieruchomości z dostosowaniem granic działek 307/6 i 307/5 do obrysu istniejącego budynku.
- 7. Obowiązują ustalenia dotyczące zasad systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) istniejące,
 - b) § 3 ust. 1, § 4 ust. 2, § 6.

8. Obowiązują ustalenia z zakresu ochrony wód powierzchniowych według przepisów szczególnych.

Postanowienia końcowe

§ 11. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe, na podstawie których uiszcza się jednorazową opłatę w wypadku zbycia działek:

- 1) w wysokości 25% wzrostu wartości nieruchomości na terenach M,UT,
- 2) na terenach innych niż M,UT w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYRZECZ OBRĘB ŚWIĘTY WOJCIECH (grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Święty Wojciech Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, pkt 2, pkt 3 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003r. Nr 15 poz. 148 z późn. zm.),

Rada Miejska w Międzyrzeczu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiące zadania własne gminy w obszarze planu to:

- 1) droga KD przeznaczona pod drogę publiczną gminą:
 - z dopuszczeniem przejściowego dotychczasowego użytkowania istniejącej drogi (bez udziału środków własnych),
 - docelowo o utwardzonej nawierzchni z pobocznymi utwardzonymi z dopuszczeniem jednostronnego chodnika, na długości w obszarze planu ca 300mb i w terminie dostosowanym do wprowadzenia uzbrojenia,
 - w przypadku finansowania inwestycji z budżetu gminy z przybliżonym terminem realizacji około 2024r.,
- 1) teren dla poszerzenia drogi ca 540 m² pozyskiwany przez gminę (bez udziału środków własnych),
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - indywidualne zaopatrzenie,
 - dopuszczona realizacja sieci wodociągowej w drodze KD na długości ca 300mb do najbliższego odcinka łącznie 2km sieci,
 - w przypadku finansowania inwestycji z budżetu gminy z przybliżonym terminem realizacji około 2024r.,
- 4) odprowadzenie ścieków:
 - indywidualne osadniki,
 - dopuszczona realizacja sieci kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej lub rozdzielczej w drodze KD na długości ca 600mb oraz łącznie do najbliższego odcinka sieci 2km,
 - w przypadku finansowania inwestycji z budżetu gminy z przybliżonym terminem realizacji około 2024r.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczegółowych z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania tych środków ze źródeł określonych § 3, w przypadku finansowania inwestycji z budżetu gminy z przybliżonym terminem realizacji około 2024r.

§ 3. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji należących do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych z możliwością wykorzystania środków:

- 1) ze środków pomocowych,
- 2) z kredytów i pożyczek,
- 3) z obligacji komunalnych,
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.