

**UCHWAŁA NR XIX/138/12
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU**

z dnia 27 kwietnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy
Międzyrzecz - "Międzyrzecki Park Przemysłowy I"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾) oraz 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 późn. zm.²⁾), Rada Miejska w Międzyrzeczu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenie wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr V/25/11 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 2 marca 2011 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz – „Międzyrzecki Park Przemysłowy I”, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar położony między ul. Waszkiewicza i obwodnicą Międzyrzecza (droga ekspresowa S3) o łącznej powierzchni ok. 26,9 ha.

3. Granice planu przedstawione zostały na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu są tereny o funkcji produkcyjnej i usługowej, oraz komunikacji wraz z infrastrukturą niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania terenów.

5. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) "sieci istniejącej" – należy przez to rozumieć sieć infrastruktury technicznej istniejącą w dniu wejścia planu w życie;
- 2) "sieci projektowanej" – należy przez to rozumieć sieć infrastruktury technicznej nie istniejącą w dniu wejścia planu w życie;
- 3) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
- 4) "wskaźnik zabudowy" – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu;
- 5) "korytarzu technicznym" – należy przez to rozumieć pas terenu, którego osią podłużną jest rzut poziomy istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury, a wymiarem poprzecznym jest szerokość określona na rysunku planu;

- 6) "przepisach odrębnych" – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) "przeznaczeniu" – należy przez to rozumieć kategorie form zagospodarowania lub działalności, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;
- 8) "teren" – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem literowym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 2. 1. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i odbudowa istniejących budynków musi być dokonywana zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) wymagania geometrii zawarte w ustaleniach szczegółowych dachu nie dotyczą połaci dachowych nad wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń i jakichkolwiek barier, uniemożliwiających przejazd, w odległości mniejszej niż 4 m od rowu melioracyjnego znajdującego się poza granicami planu.

2. Wyznacza się drogi publiczne w granicach planu jako tereny realizacji celów publicznych.

3. W zakresie zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się łączenie i podział działek, uwzględniając parametry zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) na potrzeby realizacji obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach innych niż określone w ustaleniach szczegółowych;
- 3) nowy układ granic musi umożliwiać obsługę każdej działki w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej, ewentualnie poprzez drogę wewnętrzną;
- 4) kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogi publicznej musi wynosić 90° (+/-15°).

4. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

5. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem zezwala się na dotychczasowe użytkowanie terenu.

§ 3. 1. Należy zastosować rozwiązania techniczne wykluczające możliwość przedostania się zanieczyszczeń do gruntu.

2. Zbędne masy ziemne powstałe w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez Burmistrza Międzyrzecza lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu działki budowlanej.

3. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych.

4. Gromadzenie i usuwanie odpadów należy organizować zgodnie z miejskim systemem gromadzenia odpadów.

§ 4. 1. Część terenu objętego planem, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1, zlokalizowana jest w granicach strefy, w obrębie której znajduje się stanowisko archeologiczne nr 18 (AZP: 51-15/128) podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Część terenu objętego planem, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1, zlokalizowana jest w granicach strefy, w obrębie której znajduje się stanowisko archeologiczne nr 8 (AZP: 51-15/9) podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku natrafienia na obiekt posiadający cechy zabytku, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. W granicach terenów KDD oraz KDW/PU dopuszcza się lokalizację jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia ulic, elementów wyposażenia ulic i urządzeń przestrzeni publicznych.

2. W liniach rozgraniczenia drogi na terenie KDD zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

3. Dla zabudowy zlokalizowanej w granicach poszczególnych terenów, należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych, jednak nie mniejszą niż 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 20 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych.

§ 6. 1. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w terenach KDD i KDW/PU.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę pitną:

- 1) ustala się, że zaopatrzenie w wodę pitną nastąpi z istniejących i projektowanych wodociągów zlokalizowanych w terenach KDD lub KDW/PU;
- 2) dopuszcza się budowę studni, jako źródła wody, w przypadku braku możliwości dostarczania wody siecią wodociagową.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych:

- 1) dla terenów P i PU dopuszcza się budowę zbiorników przeciwpożarowych na każdym z wydzielonych terenów;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę przeciwpożarową z sieci wodociagowej za pośrednictwem hydrantów przeciwpożarowych.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się, że zaopatrzenie w energię elektryczną poszczególnych terenów nastąpi ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV posadowionych na działce inwestora;
- 2) w obrębie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono pasy techniczne dla linii napowietrznych średniego napięcia;
- 3) nowe linie średniego i niskiego napięcia należy projektować jako linie kablowe;
- 4) dopuszcza się skablowanie istniejących linii napowietrznych 15 kV;
- 5) korytarze dla budowy linii średniego i niskiego napięcia przewidziano w terenach KDD i KDW/PU;
- 6) przewiduje się możliwość ustawienia kablowych szaf rozdzielczych w dowolnym miejscu poza terenami KDD;
- 7) dopuszcza się zasilanie każdego terenu ze stacji transformatorowych zlokalizowanych poza granicami planu

5. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się, że odprowadzenie ścieków sanitarnych będzie się odbywać w układzie grawitacyjnym i/lub ciśnieniowym do istniejących lub projektowanych kolektorów w terenach KDD, KDW/PU lub poza granicami planu dołączonych do miejskiej sieci poprzez przepompownię oznaczoną symbolem PS;

2) dopuszcza się lokalizację dodatkowych przepompowni ścieków sanitarnych w liniach rozgraniczających terenów KDD lub KDW/PU.

6. W zakresie odprowadzania ścieków deszczowych:

- 1) ustala się, że odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych będzie się odbywać w układzie grawitacyjnym i/lub ciśnieniowym z wykorzystaniem istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych, po ich wcześniejszym podczyszczeniu, do rowów melioracyjnych znajdujących się w obszarze lub poza obszarem planu;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do rowu melioracyjnego i kolektora na obszarze P;
- 4) kolektory należy układać w liniach rozgraniczających terenów KDD lub KDW/PU;
- 5) w granicach terenów P i PU, ustala się budowę zbiorników retencyjnych, mogących spełniać jednocześnie funkcję zbiorników przeciwpożarowych, z ewentualnym przelewem grawitacyjnym i/lub ciśnieniowym do sieci deszczowej lub po podczyszczeniu bezpośrednio do rowów melioracyjnych;
- 6) ustala się lokalizację przepompowni ścieków deszczowych w liniach rozgraniczających terenów KDD lub KDW/PU lub w terenach P oraz PU.

7. Ustala się, że zaopatrzenie w gaz nastąpi z istniejącego lub projektowanego gazociągu średniego ciśnienia zlokalizowanego w terenach KDD lub KDW/PU.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłej ułożonej w granicach terenów KDD, KDW/PU lub poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych kotłowni i źródeł alternatywnych zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów.

8. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne:

- 1) ustala się korytarze dla budowy linii telekomunikacyjnych w terenach KDD i KDW/PU;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów sieci telekomunikacyjnych, w tym masztów telefonii komórkowej i urządzeń szerokopasmowych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 7.1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem P z przeznaczeniem pod zakłady produkcyjne, bazy transportowe, bazy budowlane, składy i magazyny oraz dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki;
- 3) linie zabudowy według rysunku planu;
- 4) dachy o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 5) geometria dachów – dachy jedno lub wielospadowe o układzie kalenic prostopadłym do przyległego pasa drogowego;
- 6) wysokość zabudowy – maksymalnie do 25 m.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 5000 m² ;
- 2) ustala się szerokość frontu wydzielanych działek na minimum 50 m.

4. Ustala się wjazd i wyjazd z terenu oznaczonego symbolem KDD.

§ 8. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej i/lub usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem PU z przeznaczeniem pod zakłady produkcyjne, rzemieślnicze, bazy transportowe, bazy budowlane, składy, magazyny i hurtownie oraz zakłady usługowe oraz dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 85% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15%;
- 3) linie zabudowy wg rysunku planu;
- 4) dachy o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 5) geometria dachów – dachy jedno- lub wielospadowe o układzie kalenic prostopadłym do przyległego pasa drogowego;
- 6) wysokość zabudowy – maksymalnie do 25 m.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 2000 m² ;
- 2) ustala się szerokość frontu wydzielanych działek na minimum 50 m.

4. Ustala się wjazd i wyjazd z terenów oznaczonych symbolem KDD oraz innych dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu.

§ 9. 1. Ustala się teren drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, dla którego:

- 1) ustala się szerokość linii rozgraniczających minimalnie 17 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się szerokość jezdni minimalnie 7 m, o nawierzchni twardej;
- 3) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych odbywać się będzie grawitacyjnie do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń § 6. ust. 6;
- 4) ustala się prowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczenia poza jezdnią.

§ 10. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej oraz tereny zabudowy produkcyjnej i/lub usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem KDW/PU z przeznaczeniem pod tereny obsługi komunikacyjnej oraz zakłady produkcyjne, rzemieślnicze, bazy transportowe, bazy budowlane, składy, magazyny i hurtownie i zakłady usługowe.

2. Ustala się łączenie i podział na działki dowolnej wielkości.

3. W przypadku realizacji zabudowy produkcyjnej lub usługowej ustala się wjazd i wyjazd z terenów oznaczonych symbolem KDD.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 11. Określa się stawkę procentową w wysokości 25% dla wszystkich terenów w granicach planu, dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 12. W dniu wejścia w życie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w jego granicach traci moc uchwała Nr XXIX/191/09 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 03 marca 2009 roku.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Międzyrzeczu

mgr Maciej Rębacz

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. 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 i Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420 i Nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i poz. 146, Nr 40 poz. 230 i Nr 106 poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz. 887 i Nr 217 poz. 1281.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996 i Nr 155 poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32 poz. 159 i Nr 153 poz. 901.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/138/12
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia 27 kwietnia 2012 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami bo finansach publicznych dotyczy obszaru miasta i gminy Międzyrzecz – „Międzyrzecki Park Przemysłowy I”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Międzyrzeczu rozstrzyga co następuje:

W związku z brakiem, w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz – „Międzyrzecki Park Przemysłowy I” inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy, nie rozstrzyga się o sposobach ich realizacji oraz zasadach finansowania.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX/138/12
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia 27 kwietnia 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz – „Międzyrzecki Park Przemysłowy I”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Międzyrzeczu rozstrzyga, co następuje:

Wobec braku uwag do wyłożonego do publicznego wglądu, w dniach od 05 marca 2012 do 26 marca 2012 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz – „Międzyrzecki Park Przemysłowy I”, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.