UCHWAŁA Nr XXXIV/282 /2001

Rady Miejskiej w Międzyrzeczu

z dnia 02 października 2001 r.

w sprawie:

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz w miejscowości Kęszyca.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 1996r. Dz. U. Nr 13 poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r. Dz. U. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami), uchwala się co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz w miejscowości Kęszyca.
2. Plan o którym mowa w ust. 1 składa się z ustaleń zawartych w § 2 oraz rysunku w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Ustalenia szczegółowe.

1. Ustala się podział na tereny o następującym przeznaczeniu:
   1) EE -1 do EE - 3 pod stacje energetyczne,
   2) KD-1 do KD-11 oraz KL-1, KL-2 pod komunikację,
   3) KS,ZP - 1 do KS,ZP - 2 pod parkingi i zieleń,
   4) KX pod ciągi piesze,
   5) MNJ, U-1 do MNJ, U-2 pod zabudowę mieszkaniową i usługi,
   6) MNJ-1 do MNJ-4 pod zabudowę mieszkaniową,
   7) N0p - 1 do NOp - 2 pod przepompownię,
   8) U,US – 1 do U,US - 2 pod usługi i sport,
   9) UI, ZP - 1 do UI,ZP - 4 specjalnym i pod zieleń,
   10) UR,P - 1 do UR,P - 4 pod rzemiosło, działalność wytwórczą i przemysłową,
   11) UX -1 do UX -2 pod działalność usługową,
   12) ZP, RL pod zieleń wysoką.
2. Ustala się warunek prowadzenia prac ziemnych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Zielonej Górze.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami EE -1 do EE - 3 ustala się przeznaczenie pod stację energetyczną.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami KD-1 do KD-11, oraz KL-1, KL-2 (fragmenty) ustala się:
   1) przeznaczenie pod publiczne ulice dojazdowe i lokalne,
   2) szerokość ulic w liniach rozgraniczających:
      a) dla KL-1 i KL-2 jak w załączniku nr 1 (fragmenty terenów zapewniające całkowitą szerokość ulicy nie mniejszą niż 15m łącznie z terenem poza obszarem opracowania z zapewnieniem ciągów infrastruktury technicznej, zieleni, zatok do parkowania oraz ścieżki rowerowej o szerokości co najmniej 1,4m),
      b) wg załącznika nr 1 zmienna (20m, 16m) dla KD-3,
      c) 15 m dla KD-1,
      d) 12 m dla KD-4, KD-5, KD-6, KD-7,KD-8, KD-9, KD-11,
      e) nie mniejszą niż 10m dla KD-2, KD-10,
   3) zakończenie ulic KD-2, oraz KD- 11 placem manewrowym co najmniej 20 m x 20m,
5. Dla terenów oznaczonych symbolami KS,ZP - 1, KS, ZP - 2 ustala się:
   1) przeznaczenie pod parkingi i zieleń,
   2) zastosowanie jako zalecanych nawierzchni trawiastych stabilizowanych rastrami,
   3)umieszczenie zróżnicowanej zieleni w tym w rejonach oznaczonych,
   4) publiczny charakter.
6. Dla terenów oznaczonych symbolem KX ustala się:
   1) przeznaczenie pod ciąg pieszy,
   2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 2,0m.
7. Dla terenów oznaczonych symbolami MNJ, U –1, MNJ, U – 2 ustala się:
   1) przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową i usługi,
   2) dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych i dojazdów wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDw, wg linii podziału wewnętrznego,
   3) następujące zasady urządzania i linie zabudowy:
      a) ograniczenie uciążliwości do granic terenu,
      b) umieszczenie miejsc parkowania w granicach własnej działki z uwzględnieniem potrzeb klientów i pracowników,
      c) w obszarach parkowania zastosowanie jako zalecanych nawierzchni trawiastych stabilizowanych rastrami,

d) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000m^2,
e) przeznaczenie pod budynki nie więcej niż 40% powierzchni działki,
f) przeznaczenie pod zieleń urządzoną z dużym udziałem gatunków zimozielonych, powierzchni nie mniejszej niż 20% działki,
g) umieszczenie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz orientacyjnej strefy ochronnej i tuneli fortyfikacji, na których w przypadku podjęcia realizacji obiektów obowiązuje wykonanie wyprzedzających badań geotechnicznych (zmniejszający ewentualny obszar wykluczeń zabudowy) dotyczy terenu MNJ,U-2,
h) zabezpieczenie szybu przed dostępem osób postronnych przez jego ogrodzenie,

4) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz gabaryty obiektów:
a) zastosowanie budynków o rzutach poziomych prostokątnych z dopuszczeniem wysunięcia z brył budynków ganków, wiatrołapów, werand, wykuszy itp.,
b) zastosowanie budynków o wysokości do 1,5 kondygnacji (parter i poddasze użytkowe) a w przypadku rezygnacji z wydzielenia działek na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi do 2,5 kondygnacji (tj. piętro, parter i poddasze użytkowe),
c) zastosowanie dachów wielopołaciowych oraz pochylenia połaci dachowych pod kątem 40^0-45^0,
d) zastosowanie w pokryciach podobnych: barw (ciemnych i ciepłych), faktury i materiałów ceramicznych lub imitacji dachówki,
e) dopuszczenie umieszczania w połaci dachowej lukarn przekrytych daszkami o kącie nachylenia zbliżonym do 40^0-45^0,
f) ustawienie kalenic prostopadłe lub równoległe do przyległych ulic.

8. Dla terenów o symbolach MNJ-1 do MNJ-4 ustala się:

1) przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach wydzielonych z dopuszczeniem usług wbudowanych, stanowiących uzupełnienie programu mieszkaniowego, pod warunkiem zajęcia nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy,
2) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 700m^2 i szerokości nie mniejszej niż 22 m oraz dopuszczenie wydzielenia dojazdów wewnętrznych KDw o szerokości 10m,
3) możliwość łączenia działek, aż do zniesienia podziałów wewnętrznych, w granicach terenu o tych samych funkcjach (wyznaczonych liniami rozgraniczającymi),
4) zasady urządzania terenu:
a) na fragmentach terenu o symbolach MNJ –2 do MNJ- 3, oznaczonych jako orientacyjne strefy ochronne i tunele fortyfikacji, obowiązuje wykonanie badań geotechnicznych, wyprzedzających realizacje obiektów,
b) przeznaczenie pod zabudowę nie więcej niż 30% powierzchni działki,
c) przeznaczenie pod zieleń urządzoną z dużym udziałem gatunków zimozielonych powierzchni nie mniejszej niż 20% każdej działki,
d) umieszczenie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz stref ochronnych tuneli do czasu wykonania badań geotechnicznych,
e) zapewnienie miejsc parkowania w granicach własnych działki,
5) zasady kształtowania zabudowy oraz gabaryty obiektów:
a) dopuszczenie umieszczenia budynków usługowych i gospodarczych,
b) ustawienie kalenic prostopadłe lub równoległe do przyległych ulic,
c) zastosowanie wysokości budynków do 1,5 kondygnacji (parter i poddasze użytkowe),
d) zastosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych a w przypadku wprowadzenia towarzyszącej zabudowy usługowej wielopołaciowych,
e) pochylenie połaci dachowych pod kątem 40^0-45^0,
f) zastosowanie w pokryciach podobnych: barw (ciemnych i ciepłych), faktury i materiałów ceramicznych (lub imitacji dachówki),
g) dopuszczenie umieszczania w połaci dachowej lukarn przekrytych daszkami o kącie nachylenia zbliżonym do 40^0-45^0.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem NOp – 1, NOp -2 ustala się:
1) przeznaczenie pod przepompownię, urządzeń związanych z neutralizacją odpadów,
2) ograniczenie uciążliwości do granic własnych działki,
3) dopuszczenie ogrodzenia w osłonie z żywopłotu formowanego z gatunków zimozielonych,
4) jako preferowane, zagłębienie zbiornika i urządzeń,
5) wprowadzenie zabudowy związanej wyłącznie z funkcją terenu.

10. Dla terenów oznaczonych symbolami U,US 1 - 2, ustala się:
1) przeznaczenie pod sport i zieleń oraz usługi,
2) sytuowanie boiska lub zespołu małych boisk, z zastosowaniem jako zalecanej nawierzchni trawiastej,
3) przejściowo dopuszczenie dotychczasowego użytkowania terenu,
4) umieszczenie zieleni w tym w gatunkach wysoko i średniopiennych na conajmniej 50% działki,
5) wprowadzenie małej architektury w formie siedzisk, poidełek, piaskownic, wydzielonych miejsc do grillowania itp.,
6) możliwość zabudowy powierzchni nie przekraczającej 10 % działki z warunkami:
a) określonymi w § 2 ust. 8 p.5. lit b, c, e, f, g,

b) zastosowania w budynkach dachów dwuspadowych.

11. Dla terenów oznaczonych symbolami UI, ZP 1 – 4 ustala się:
    1) przeznaczenie specjalne tj. utrzymanie działek fortecznych i przeznaczenie pod zieleń,
    2) podział wewnętrzny na tereny ZP i UI,
    3) w obszarze UI:
        a) zakaz przekształceń z utrzymaniem skarp, krawędzi oraz zadrzewienia,
        b) ochronę terenu z zakazem niwelacji naruszających ukształtowanie terenu,
        c) zakaz zabudowy,
        d) dopuszczenie oznaczenia granic przez wprowadzenie żywopłotów o wysokości do 80cm,
    4) w obszarze ZP:
        a) ochronę terenu z zakazem niwelacji naruszającym ukształtowanie terenu,
        b) zakaz penetracji poza okresami dopuszczającymi wejścia na teren,
        c) dopuszczenie uzupełnienia małą architekturą w formie siedzisk z zadaszeniami każdorazowo w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody WL,
        d) dopuszczenie ścieżek spacerowych i sprawnościowych,
        e) utrzymanie trawiastej nawierzchni z uzupełnieniem zieleni w gatunkach wysoko i średniopiennych,
        f) zapewnienie publicznego charakteru,
        g) dopuszczenie wprowadzenia ciągów infrastruktury technicznej.

12. Dla terenów oznaczonych symbolami UR,P - 1 do UR,P– 4 ustala się:
    1) przeznaczenie pod działalność usługową z dopuszczeniem rzemieślniczej i przemysłowej,
    2) na fragmentach terenów oznaczonych jako strefy ochronne tuneli, do czasu wykonania badań geotechnicznych, dotychczasowe użytkowanie,
    3) ograniczenie uciążliwości do granic własnych działki,
    4) parkowanie w granicach własnych działek,
    5) podział wewnętrzny na tereny działek budowlanych i dróg wewnętrznych (KDw),
    6) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2000m^2,
    7) możliwość łączenia działek, aż do zniesienia podziału wewnętrznego w granicach terenu o tych samych funkcjach (wyznaczonych liniami rozgraniczającymi),
    8) zapewnienie głównych dojazdów dla pojazdów ciężarowych (o nośności powyżej 2,5 ton) i dostawczych z KL-1, KD-12 i dróg wewnętrznych KDw,
    9) na fragmencie terenu UR, P-1 o specjalnych warunkach zabudowy, zastosowanie budynków o drobnych podziałach i wg §2 ust. 8 pkt 5 lit. f, d, g, lub wprowadzenie zieleni zimozielonej,
    10) następujące zasady urządzania i linie zabudowy:
        a) umieszczenie budynków z uwzględnieniem oznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz korytarza strefy ochronnej i tunelu fortyfikacji (do czasu konkretyzacji ich przebiegu i wykonania ekspertyz w zakresie posadowienia budynków) dotyczy fragmentu terenu o symbolu UR,P –1,
        b) przeznaczenie pod zabudowę nie więcej niż 50% powierzchni działki,
        c) przeznaczenie pod zieleń urządzoną z dużym udziałem gatunków zimozielonych powierzchni nie mniejszej niż 25% każdej działki,
    11) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz gabaryty obiektów:
        a) zastosowanie budynków o wysokości do 1,5 kondygnacji (parter i poddasze użytkowe, z dopuszczeniem wysokości zabudowy do 3,5 kondygnacji przypadku rezygnacji z wydzielenia działek,
        b) zastosowanie dachów o pochyleniu połaci dachowej pod kątem 20^0-45^0,
        c) zastosowanie w pokryciach podobnych barw ciemnych i ciepłych,
        d) ustawienie kalenic prostopadłe lub równoległe do przyległych ulic.

13. Dla terenów oznaczonych symbolami UX –1 oraz UX-2 ustala się:
    1) przeznaczenie pod działalność usługową turystyczną z obiektami typu: hotel - stanica, ośrodek jeździecki, schronisko itp. wyposażonych w pokoje klubowe, punkty gastronomiczne i handlowe, informacyjne, towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu,
    2) możliwość podziału wg linii wewnętrznego podziału, na tereny KDw (dojazdów wewnętrznych) oraz U (budowlane),
    3) dopuszczenie sportowych urządzeń terenowych jak minigolf, padok –maneż,
    4) następujące zasady urządzania i linie zabudowy:
        a) zapewnienie parkowania w granicach działki z uwzględnieniem potrzeb klientów i pracowników,
        b) na fragmentach terenu UX-1 oznaczonych jako orientacyjna trasa tunelu fortyfikacji, obowiązek wykonania badań geotechnicznych wyprzedzających realizacje obiektów,
        c) umieszczenie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz korytarza i strefy ochronnej tunelu fortyfikacji (do czasu konkretyzacji ich przebiegu i wykonania ekspertyz w zakresie posadowienia budynków),
        d) na fragmentach terenów do badań geotechnicznych, przejściowo utrzymanie dotychczasowego lub rolniczego użytkowania,
        e) przeznaczenie pod budynki nie więcej niż 20% powierzchni działki,

f) przeznaczenie pod zieleń urządzoną z dużym udziałem gatunków zimozielonych powierzchni nie mniejszej niż 40% każdej działki,

g) ochronę tarasowego ukształtowania terenu z zakazem przekształcenia,

5) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz gabaryty obiektów:

a) zastosowanie budynków o wysokości do 1,5 kondygnacji (parter i poddasze użytkowe) preferowanej z dopuszczeniem wysokości zabudowy do 3,5 kondygnacji (tj. dwa piętra, parter i poddasze użytkowe) z warunkiem zastosowania prostokątnego rzutu budynku z dopuszczeniem wysunięcia wejść, werand,

b) wykluczenie zabudowy umieszczanej na wzniesieniach z wyłączeniem dopuszczonego akcentu wysokościowego przeznaczanego pod wieżę widokową,

c) zastosowanie w pokryciach podobnych: barw (ciemnych i ciepłych), faktury i materiałów ceramicznych,

d) zastosowanie dachów o pochyleniu połaci dachowych pod kątem 40^0-45^0,

e) dopuszczenie umieszczania w połaci dachowej lukarn przekrytych daszkami o kącie nachylenia zbliżonym do 40^0-45^0,

f) w obszarach oznaczonych liniami rozgraniczenia ustawienie wszystkich kalenic budynków równoległe z dopuszczeniem prostopadłych.

14. Na terenach oznaczonych symbolami ZP, RL ustala się:

1) przeznaczenie pod zieleń wysoką,

2) dopuszczenie rekreacyjnego wykorzystania i wprowadzenia takich urządzeń jak ścieżki piesze (sprawnościowe i spacerowe), rowerowe o swobodnym trasowaniu i przebiegu,

3) uzupełnienie zieleni w gatunkach wysoko i średniopiennych.

15. Ustala się następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) neutralizacja odpadów płynnych:

a) budowa przepompowni w tym zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem NOp w dostosowaniu do potrzeb systemu,

b) budowa sieci kanalizacji sanitarnej umieszczanej w liniach rozgraniczenia ulic i neutralizacja ścieków na oczyszczalni poza obszarem opracowania,

2) odprowadzenie wód opadowych z dachów obiektów na tereny nieutwardzone w granicach mieszkalnych działek budowlanych, a z pozostałych i z ulic do projektowanej kanalizacji deszczowej i z warunkiem uprzedniego oczyszczeniu.

3) zaopatrzenie w wodę:

a) z grupowego systemu zaopatrzenia, z lokalizacją ujęcia wody poza obszarem opracowania,

b) ochronę strefy ujęcia wody wg dokumentacji ustanowionej dla strefy,

4) gromadzenie odpadów stałych na składowisku odpadów usytuowanym poza obszarem opracowania,

5) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji elektroenergetycznych:

a) z projektowanych stacji transformatorowych typu słupowego zlokalizowanych na terenach EE-1, EE-2 w przelocie istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV relacji Nietoperek Kęszyca (stacja w obszarze EE-3 w przypadku potwierdzonej konieczności zapewnienia zapotrzebowania mocy na obszarach UX-1, UX-2),

b) obwodami wyprowadzonymi z projektowanych stacji,

6) zaopatrzenie w ciepło przy zastosowaniu gazu (z istniejącego gazociągu w obszarze KL na warunkach właściciela), energii elektrycznej i paliw płynnych,

7) obsługa telekomunikacyjna z dopuszczeniem alternatywnych systemów łączności:

a) bezprzewodowej,

b) przewodowej w oparciu o sieć kablową wprowadzoną w liniach rozgraniczenia ulic.

16. Ustala się warunek przeprowadzenia badań na występowanie niewybuchów przed przystąpieniem do prac ziemnych.

§ 3

Skutki prawne uchwalenia planu.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36. ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę uiszczaną w wypadku zbycia działek w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4

Uchyla się Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Międzyrzecz uchwalony przez Radę Miejską w Międzyrzeczu Uchwałą Nr XLIII/293/94 z dnia 16 maja 1994r. (Dziennik Urzędowy Województwa Gorzowskiego nr 10 poz. 69 z 1994 r.z późniejszymi zmianami), obszaru w granicach objętych niniejszą uchwałą.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Międzyrzeczu.

§6

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
. . . . . .
mgr Kazimierz Pawliszak