

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU

z dnia

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Łowyń (strefa przemysłowa).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Łowyń (strefa przemysłowa), zwaną dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód (Uchwała Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 21 kwietnia 2010 r., ze zmianami).
2. Planem obejmuje się obszar położony w granicach określonych na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zatytułowany Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Łowyń (strefa przemysłowa), w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód, stanowiący załącznik Nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub minimalną odległość wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 50%;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków na działce budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po jego zewnętrznym obrysie;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 6) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć: tablicę z nazwą ulicy, numer posesji lub tablicę z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami **1P/U** i **2P/U**;
- 2) teren infrastruktury technicznej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem **IT/P**;
- 3) teren drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD-D**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji przed linią zabudowy, w granicach danego terenu: schodów, ramp lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku oraz z uwzględnieniem § 14,

- b) stosowanie rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych dla elewacji budynków zlokalizowanych od strony dróg publicznych;
- 2) zakazuje się stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu lub niebieskiego;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków przy granicy działek budowlanych w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) tablic informacyjnych.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów,
 - b) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, do stopnia odpowiadającego wymogom określonym w przepisach odrębnych,
 - d) stosowanie w celach grzewczych lub technologicznych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c lub kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą jak najniższe wskaźniki emisji gazów i pyłów;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) żłobków, przedszkoli, szkół, szpitali i domów opieki społecznej,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a w przypadku elektrowni wiatrowych innych niż mikroinstalacje;
- 3) dopuszcza się:
 - a) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, w szczególności odprowadzanie ich do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, pod warunkiem

zastosowania urządzeń podczyszczających ścieki z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem ich do wód lub do ziemi;

- b) lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
- instalacji do: odzysku, unieszkodliwiania, przetwarzania, przechowywania lub składowania odpadów, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - zakładów, o których mowa w pkt 2 lit. b.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) wzdłuż terenów dróg publicznych ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia,
- b) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,
- c) wzdłuż zlokalizowanej poza planem drogi wojewódzkiej nr 160, urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów, tablic informacyjnych lub innych urządzeń powodujących uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego, takie jak: utrudnianie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, wysyłanie lub odbijanie światła w sposób powodujący oślepienie lub mogący rozpraszać uwagę,
- d) szyldów, urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED,
- e) szyldów wolno stojących;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury,
- b) ogrodzeń ażurowych,
- c) nie więcej niż jednego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c-d:
 - urządzenia reklamowego wolno stojącego o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 6 m² i wysokości nie większej niż 10 m albo,
 - tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 5% danej elewacji budynku, umieszczonej na elewacji budynku,
- d) szyldów na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% danej elewacji budynku, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c-d.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach stref stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu, ustala się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowywaniem i zagospodarowaniem terenów.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią urządzoną, w tym: drzewami, krzewami, trawnikami, kwietnikami;
- 2) spójne zagospodarowanie pasów drogowych w zakresie nawierzchni i małej architektury.

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1P/U** i **2P/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów produkcyjnych, w tym parków technologicznych,
 - b) składów lub magazynów,
 - c) budynków usługowych,
 - d) budynków garażowych lub gospodarczych,
 - e) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
 - f) wiat,
 - g) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - h) dojść i dojazdów;
- 2) powierzchnię zabudowy:
 - a) na terenie **1P/U** nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenie **2P/U** nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków lub wiat – do 20 m, a w przypadku magazynów wysokiego składowania do 25 m,
 - b) dla budowli, urządzeń lub instalacji przemysłowych – do 25 m,
 - c) dla kominów lub masztów – do 49 m;

- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie **1P/U** od 0,0 do 0,7,
 - b) na terenie **2P/U** od 0,0 do 0,8;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°, z dopuszczeniem w przypadku przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynku, zachowania istniejącej geometrii dachu;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m², z wyjątkiem działek pod dojścia i dojazdy oraz pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 8) dostęp dla samochodów:
 - a) terenu **1P/U** do drogi **KD-D**, w tym poprzez dojścia i dojazdy, o których mowa w pkt 1 lit. h,
 - b) terenu **2P/U** istniejącym zjazdem do zlokalizowanej poza planem drogi wojewódzkiej nr 160, w tym poprzez dojścia i dojazdy, o których mowa w pkt 1 lit. h;
- 9) zakaz lokalizacji nowych zjazdów bezpośrednio z drogi wojewódzkiej nr 160, zlokalizowanej poza planem, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji istniejącego zjazdu w granicach działki budowlanej;
- 10) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 15 pkt 4-7.

§ 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **IT/P** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów produkcyjnych,
 - b) składów lub magazynów,
 - c) budynków garażowych lub gospodarczych,
 - d) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
 - e) wiat,
 - f) sieci infrastruktury technicznej,
 - g) dojsć i dojazdów;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy;

- a) dla budynków lub wiat – do 20 m,
 - b) dla budowli, urządzeń lub instalacji przemysłowych – do 25 m,
 - c) dla kominów lub masztów – do 49 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,0 do 0,8;
 - 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°;
 - 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m², z wyjątkiem działek pod dojścia i dojazdu oraz pod obiekty infrastruktury technicznej;
 - 9) dostęp poprzez teren **1P/U** do drogi **KD-D** lub poprzez teren **2P/U** istniejącym zjazdem do zlokalizowanej poza planem drogi wojewódzkiej nr 160;
 - 10) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 15 pkt 4-7.

§ 11

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **KD-D** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, z uwzględnieniem placu do zawracania pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię,
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 12

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę i zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146, w zasięgu którego położony jest cały obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 13

Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) na terenie **KD-D** zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów **P/U** i **IT/P** ograniczeń dla budynków, wynikających z sąsiedztwa lasów zlokalizowanych poza granicami planu;

- 3) do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, strefy ochronne od tych linii po 6 m od ich osi w każdą stronę, w których należy uwzględnić wymagania i ograniczenia wynikające z lokalizacji napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 4) w strefie kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 oraz DN 700, oznaczonej na rysunku planu, uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami dotyczącymi sieci gazowych.

§ 15

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenu **KD-D** – drogę klasy dojazdowej;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach danego terenu, z uwzględnieniem pkt 6, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 5 zatrudnionych w: zakładach produkcyjnych, centrach logistycznych, magazynach, składach,
 - b) 4 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - c) proporcjonalnie 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 5) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej;
- 6) dla terenu **IT/P** dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 4-5, na terenie **2P/U**;
- 7) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 16

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;

- 3) wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania ich do przyzakładowych oczyszczalni ścieków;
- 5) zakaz odprowadzania ścieków bytowych lub przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 5 pkt 2 lit. c;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem § 5 pkt 3 lit. a;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu **KD-D** do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, lub drenokolektorów, z dopuszczeniem zastosowania nawierzchni umożliwiającej infiltrację wód do gruntu;
- 9) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, przy czym w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w sąsiedztwie zlokalizowanej poza planem drogi wojewódzkiej nr 160, wyłącznie przy zachowaniu odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego, takich jak: utrudnienie czytelności informacji drogowaskazowej czy ograniczenie widoczności.

§ 17

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 18

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.