

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU

z dnia

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 606/7).**

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 Międzychód (dz. nr 606/7), 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 Międzychód (dz. nr 606/7), 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

Ilekcroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub minimalną odległość wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 50%;
- 5) **parkingu w zieleni** – należy przez to rozumieć parking, na którym każde 5 stanowisk postojowych dla samochodów przedzielone jest drzewami;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 7) **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;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć tablicę: z nazwą ulicy, z numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych lub z informacją przyrodniczą.

§ 3

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN** i **3MN**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1P/U** i **2P/U**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP** i **2ZP**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**;
- 7) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KD-L**, **1KD-D** i **2KD-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,
 - b) lokalizację zieleni wysokiej, w strefach wyznaczonych na rysunku planu,
 - c) stosowanie rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych dla elewacji budynków zlokalizowanych od strony drogi **1KDW**;
- 2) zakazuje się:
 - a) na terenach **MW** i **MN** lokalizacji:
 - budynków wykonanych z blachy,
 - nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) 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) dowolnej geometrii dachu dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, do stopnia odpowiadającego wymogom określonym w przepisach odrębnych;
- 4) 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 lub kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą jak najniższe wskaźniki emisji gazów i pyłów;

- 5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie **MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów:
 - a) **MW**, **MN**, **U** i **P/U** do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania ich w granicach działki budowlanej,
 - b) **KDW**, **KD-D** i **KD-L** do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania ich na danym terenie;
- 7) na terenach **ZP** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie;
- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej.

§ 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) szyldów, urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED,
 - d) szyldów wolno stojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń ażurowych, przy czym na terenach **MW** i **ZP** nie wyższych niż 1,2 m, z dopuszczeniem ogrodzeń wyższych towarzyszących urządzeniom sportowo-rekreacyjnym, w tym placom zabaw lub obiektom infrastruktury technicznej,
 - c) na terenach **P/U** i **U**, nie więcej niż jednej na działce budowlanej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 4 m², umieszczonej na elewacji budynku, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c,
 - d) szyldów na elewacji budynku o powierzchni nie większej 4 m², z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się spójne zagospodarowanie pasów drogowych w zakresie nawierzchni i małej architektury, w granicach danego terenu.

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **MW** (2,62 ha) ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług w kondygnacji parteru budynków wielorodzinnych,
 - b) stanowisk postojowych naziemnych, wyłącznie jako parkingów w zieleni,
 - c) dojść i dojazdów;
- 3) zakaz lokalizacji wolno stojących garaży naziemnych;
- 4) szerokość elewacji frontowej jednego budynku mieszkalnego nie większą niż 35 m;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy – do 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 0,75;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 10) dostęp do drogi **KD-L**, w tym poprzez drogę **1KDW** lub dojścia i dojazdy, o których mowa w pkt 2 lit. c;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 18 pkt 4-6.

§ 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami: **1MN** (0,18 ha), **2MN** (0,17 ha) i **3MN** (0,04 ha) ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej, z uwzględnieniem pkt 3;

- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) wiat;
- 3) spójne zagospodarowanie części działki budowlanej na terenie **3MN** z pozostałą częścią tej samej działki budowlanej zlokalizowaną poza granicami planu;
- 4) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku pomocniczego na każdej działce budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 240 m²;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków pomocniczych i wiat do 5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 0,6;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na terenach **1MN** i **2MN** nie mniejszą niż 800 m²;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) dla budynków mieszkalnych od 25° do 45°,
 - b) dla budynków pomocniczych i wiat do 45°;
- 11) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 18 pkt 4.

§ 11

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **U** (0,19 ha) ustala się:

- 1) lokalizację usługowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – do 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 1,0;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m²;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) dostęp do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza planem;
- 10) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 18 pkt 4-6.

§ 12

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1P/U** (1,2 ha) i **2P//U** (1,36 ha) ustala się:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych lub budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) składów lub magazynów,
 - b) budynków pomocniczych,
 - c) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
 - d) wiat;
- 3) zakaz lokalizacji: szkół, przedszkoli, żłobków, szpitali lub domów opieki społecznej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – do 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,0 do 0,8;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2300 m², z wyjątkiem działek pod dojścia i dojazdu oraz pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 10) dostęp do dróg publicznych, w tym zlokalizowanej poza planem (ul. Gwardii Ludowej) poprzez drogi **1KDW** i **2KDW**;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 18 pkt 4-6.

§ 13

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1ZP** (0,62 ha) i **2ZP** (2,36 ha) ustala się:

- 1) lokalizację: skweru, zieleńca lub parku;
- 2) na terenie **1ZP** lokalizację ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego na kierunku wskazanym na rysunku planu;

- 3) na terenie **2ZP** zachowanie ukształtowania terenu, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń niniejszego paragrafu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli lub urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) oświetlania;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni danego terenu.

§ 14

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **KD-L** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizację jezdni i obustronnych chodników,
 - c) dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej,
 - d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami **1KD-D** i **2KD-D** ustala się:
 - a) fragment pasa drogowego drogi publicznej poza planem,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem **1KDW** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - b) lokalizację jezdni i chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem **2KDW** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m z lokalnymi poszerzeniami, zakończoną placem do zawracania pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizację jezdni i chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię.

§ 15

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej uchwały, Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146, w granicach których położony jest cały obszar planu.

§ 16

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

§ 17

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

- 1) na terenach: **ZP**, **KDW**, **KD-D** i **KD-L** zakaz lokalizacji budynków;
- 2) w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu, uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych, do czasu ich skablowania.

§ 18

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

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) dla terenów **KD-D** – ulice klasy dojazdowej,
 - b) dla terenu **KD-L** – ulica klasy lokalnej;
- 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, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - b) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym,
 - c) 1 stanowisko na 3 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych,
 - d) 4 stanowiska na 10 zatrudnionych w centrach logistycznych, magazynach lub składach,
 - e) 4 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - f) 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) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 19

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;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii;
- 6) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym przebudowę i rozbudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV na wielotorową lub wielonapięciową.

§ 20

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

§ 21

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

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 23

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