

z dnia 29 marca 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko (rejon ul. Dworkowej)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515, z zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z zm.) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko (rejon ul. Dworkowej), 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 Bielsko (rejon ul. Dworkowej), w skali 1 : 1000 wraz z wyrysem 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. Ilekroć 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) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 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) **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) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć: tablicę z nazwą ulicy, numer posesji, tablicę informacji przyrodniczej lub turystycznej oraz tablicę z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 8) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem lub tablicą informacyjną.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MN/U** ;

- 2) teren zieleni otwartej, częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony symbolem **ZO/ZZ**.

§ 4.1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **MN/U** obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- b) krycie dachów budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze z palety czerwonej lub brązowej;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
- b) lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- c) lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
- d) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- e) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioleto, zieleni i niebieskiego;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków przy granicy działek budowlanych w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
- b) obiektów małej architektury,
- c) urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 2,0 m², umieszczanych wyłącznie na elewacjach budynków usługowych,
- d) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m² wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
- e) tablic informacyjnych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenu,
- b) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) stosowanie w celach grzewczych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej, alternatywnych źródeł energii lub kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów,
- d) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, w szczególności odprowadzanie ich do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) ochronę, wskazanego na rysunku planu, budynku o wartościach historycznych poprzez:

- a) zakaz nadbudowy i rozbudowy, z uwzględnieniem lit. b,
- b) dopuszczenie odbudowy historycznej bryły budynku dworu,
- c) zachowanie historycznych kształtów i podziałów otworów okiennych oraz drzwi wejściowych,

d) zachowanie kąta nachylenia połaci dachowych;

2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego nakaz prowadzenia badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych, jeśli wymagają tego przepisy odrębne.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż 3 budynków, w tym nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 2) lokalizację budynków wolno stojących, z dopuszczeniem odbudowy, o której mowa w ust. 4 pkt 1 lit. b;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego,
 - b) wiat,
 - c) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych do 10 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub wiat do 5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,4;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 35° do 45°, z dopuszczeniem dowolnego kąta dla przekrycia wykuszy lub lukarn.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, na rysunku planu wskazuje się:

- 1) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których:
 - a) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 2) granicę obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

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

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających ze wskazanego na rysunku planu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w szczególności lokalizację elementów zagospodarowania dopuszczonych w ustaleniach planu na tym obszarze, pod warunkiem, że nie utrudni to ochrony przed powodzią.

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

- 1) dostęp do dróg zlokalizowanych poza planem;
- 2) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie,

- b) proporcjonalnie 3 stanowiska na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 3) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem ust. 3 pkt 3;
- 7) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 8) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej.

11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 5. 1. Dla terenu zieleni otwartej, częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego symbolem **ZO/ZZ** obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) urządzeń służących ochronie przyrody,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie;
- 2) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale przekształcających rzeźbę terenu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych – cieku Rów Bielski, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym oznaczonych na rysunku planu wód powierzchniowych, z uwzględnieniem ust. 2 pkt 2;
- 2) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych na rysunku planu wskazuje się:

- 1) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których:
 - a) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 2) granicę obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

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

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających ze wskazanego na rysunku planu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w szczególności lokalizację elementów zagospodarowania dopuszczonych w ustaleniach planu na tym obszarze, pod warunkiem, że nie utrudni to ochrony przed powodzią;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej.

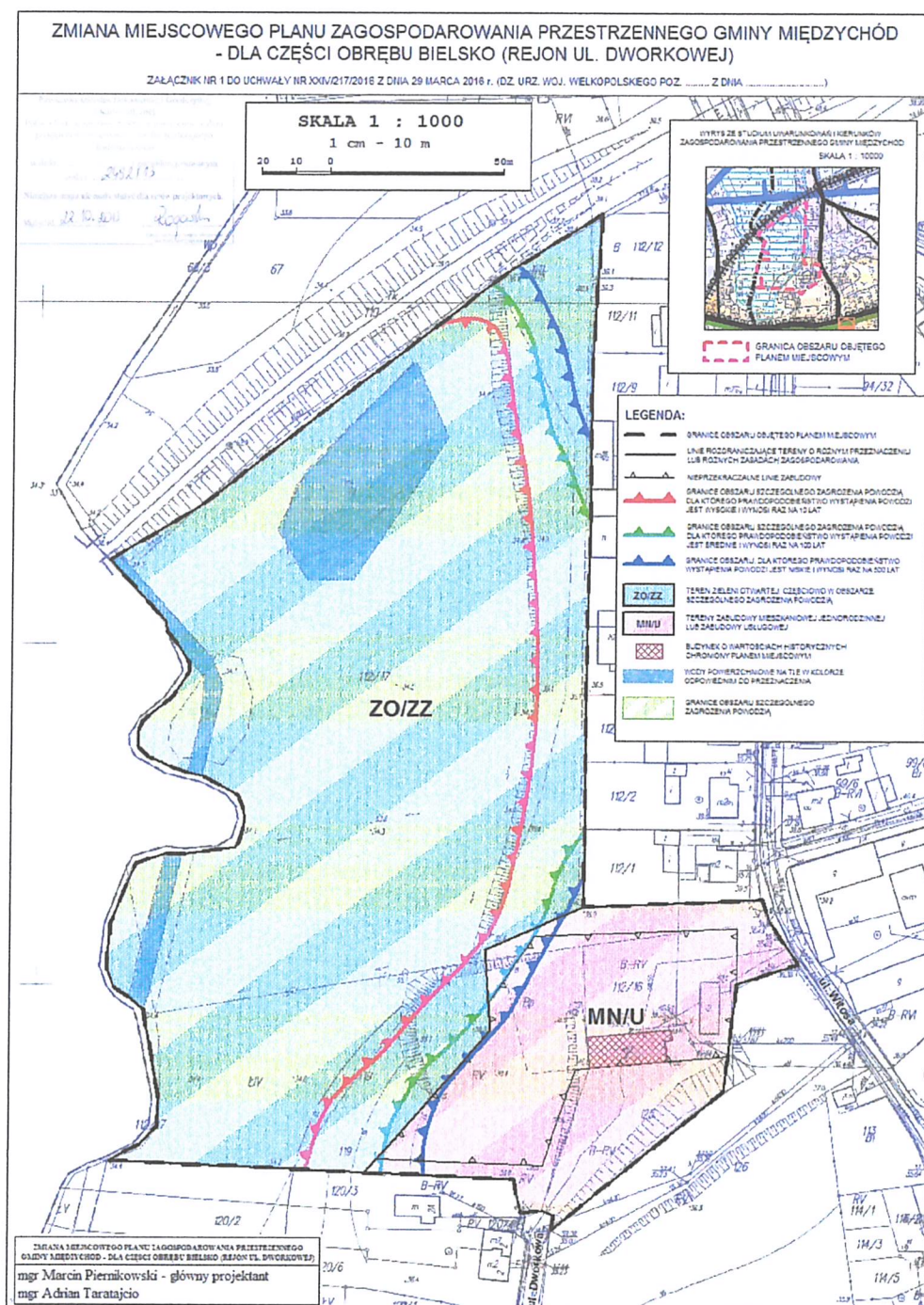
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

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

PRZEWODNICĄCY
Rady Międzychodu
Stefan Niedziółka



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Międzychodu
Stefan Niedziółka
Stefan Niedziółka

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/217/2016
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia 29 marca 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko (rejon ul. Dworkowej)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. **Treść uwagi:** Dla terenu ZO/ZZ o przeznaczeniu – teren zieleni otwartej, częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zmienić dotychczasowy zapis na teren zieleni zamkniętej, bądź częściowo zamkniętej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Przeznaczenie ustalone w planie miejscowym dla terenu ZO/ZZ jako teren zieleni otwartej oznacza zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania, w tym oznaczonych na rysunku planu wód powierzchniowych oraz łąk. Funkcja zieleni otwartej nie oznacza, że ma to być teren publiczny, ogólnodostępny. Biorąc powyższe pod uwagę, uwzględniono uwagę tej samej osoby fizycznej i z tekstu planu wykreślono zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenie ZO/ZZ, jednak nie zmieniono nazwy funkcji na „teren zieleni zamkniętej” bądź „teren zieleni częściowo zamkniętej”.

2. **Treść uwagi:** W projekcie planu na terenie MN/U należy nakazać odbudowę rozebranego skrzydła dworku.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W planie miejscowym dla budynku oznaczonego na rysunku planu jako budynek o wartościach historycznych (dawny dworek) ustalono ochronę m. in. poprzez dopuszczenie odbudowy historycznej bryły budynku dworu. W takiej wersji projekt planu został uzgodniony bez uwag przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Postanowienie nr 365/2015 z dnia 22 czerwca 2015 r.).

Przewodniczący Rady
Miejskiej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Międzychodu
Stefan Niedziółka

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/217/2016
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia 29 marca 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) Rada Miejska Międzychodu rozstrzyga, co następuje:

Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym nie stanowią zadania własnego Gminy i nie będą generowały kosztów dla gminy, z uwagi na to że:

- 1) na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych;
- 2) obszar objęty planem posiada dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, co oznacza, że Gmina nie poniesie kosztów związanych z ich realizacją.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Międzychodu
Stefan Niedziółka