

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr: 613/23, 1601/1, 1601/2)**

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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr: 613/23, 1601/1, 1601/2), zwaną dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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: 613/23, 1601/1, 1601/2), 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) **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) **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;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub minimalną odległość wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 50%;
- 6) **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;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć: tablicę z nazwą ulicy, numer posesji oraz tablicę z oznaczeniem przyłączy.

§ 3

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

- 1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **U/MN**;
- 2) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczony symbolem **P/U**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków lub wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a-b oraz § 11;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

- b) nowych napowietrznych elementów infrastruktury technicznej,
 - c) wzdłuż drogi publicznej (ul. Gwardii Ludowej), zlokalizowanej poza planem, ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) wysuniętych części budynku znajdujących się na wysokości nie mniejszej niż 3 m od poziomu terenu przed linią zabudowy jako balkony lub wykusze, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
 - b) przed linią zabudowy: schodów, ramp i pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
 - c) budynków lub wiat bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, w tym przy granicy terenów U/MN i P/U,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) kondygnacji podziemnych,
 - f) dowolną geometrię dachu dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
 - g) urządzeń reklamowych o łącznej powierzchni nie większej niż 2,0 m², umieszczanych wyłącznie na elewacjach budynków usługowych lub produkcyjnych, w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych,
 - h) szyldów lub tablic informacyjnych,
 - i) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - j) dojść i dojazdów.

§ 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 paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej, alternatywnych źródeł energii lub kotłów na paliwo stałe stosujące technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów;

- 5) na terenie U/MN zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) szkół, przedszkoli, żłobków, szpitali i domów opieki społecznej.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 7

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **U/MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) dopuszczenie zachowania, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych do 10 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie więcej niż 5 m;
- 7) intensywność zabudowy od 0,04 do 1,0;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 9) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1400 m², z wyjątkiem działek pod dojścia i dojazdu oraz pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 8

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **P/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków przemysłowych,

- b) składów lub magazynów,
 - c) budynków usługowych, w tym handlowych,
 - d) budynków pomocniczych,
 - e) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość zabudowy do 12 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę i zagospodarowanie Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, którego granice wskazano na rysunku planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 10

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

§ 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zachowanie odległości obiektów budowlanych od terenów kolejowych poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

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

- 1) dostęp do przyległej drogi publicznej (ul. Gwardii Ludowej), zlokalizowanej poza planem;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 3 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, składach lub magazynach;

- b) proporcjonalnie 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - c) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;
- 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) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
 - 6) zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej;
 - 7) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowanie ich na działce budowlanej;
 - 9) lokalizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych;
 - 10) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, przy czym w przypadku stacji wolno stojących:
 - a) wysokość do 2,5 m,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - c) wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie większej niż 50 m².

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 16

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