

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU
z dnia

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Muchocin (dz. nr: 64/1, 64/3, 64/4).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 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, ze zm.) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Muchocin (dz. nr: 64/1, 64/3, 64/4), 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 zm.).
2. Planem obejmuje się obszar położony w granicach określonych na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Muchocin (dz. nr: 64/1, 64/3, 64/4), 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;
 - 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.

§ 2

Ilekcroć 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 wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 40%;
- 4) **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;
- 5) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć: tablicę z nazwą ulicy, numer posesji, tablicę informacji przyrodniczej lub turystycznej oraz tablicę z oznaczeniem przyłączy.

§ 3

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

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **P/U**;
- 2) teren zieleni otwartej, częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony symbolem **ZO/ZZ**;
- 3) tereny lasów, oznaczone symbolami: **1ZL**, **2ZL** i **3ZL**.

§ 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) stosowanie rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych dla elewacji budynków zlokalizowanych od strony drogi powiatowej, położonej poza granicami planu;
- 2) zakazuje się:

- a) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu lub niebieskiego,
 - b) lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków lub wiat przy granicy działek budowlanych,
 - b) tablic informacyjnych.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
- a) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów,
 - b) obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, do stopnia odpowiadającego wymogom określonym w przepisach odrębnych,
 - c) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) stosowanie w celach grzewczych lub technologicznych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej, alternatywnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 14 pkt 3 lit. d lub kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą jak najniższe wskaźniki emisji gazów i pyłów,
 - e) zapewnienie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- 2) zakazuje się:
- a) na terenach **ZO/ZZ** i **ZL** wykonywania prac ziemnych trwale przekształcających rzeźbę terenu,
 - b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dopuszcza się:
- a) na terenie **P/U**, 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 potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem § 14 pkt 1 oraz 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) ogrodzeń:
- na terenach **ZO/ZZ** i **ZL**,
 - pełnych lub z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia, na terenie **P/U**,
- b) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,
- c) wzdłuż zlokalizowanej poza planem drogi powiatowej, 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) na terenie **P/U** 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 nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **P/U** (6,78 ha) ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów produkcyjnych,
 - b) składów lub magazynów,
 - c) budynków usługowych,
 - d) budynków garażowych lub gospodarczych,
 - e) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
 - f) wiat,
 - g) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - h) dojść i dojazdów;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – do 15 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,8;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych do 20°;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m², z wyjątkiem działek pod dojścia i dojazdy lub pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 8) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu, w łącznej ilości nie mniejszej niż:

- a) 1 stanowisko na 3 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych,
- b) 4 stanowiska na 10 zatrudnionych w centrach logistycznych, magazynach lub składach,
- c) 4 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
- d) 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.

§ 10

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **ZO/ZZ** (4,4 ha) ustala się:

- 1) zachowanie istniejących użytków rolnych i zadrzewień, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń służących ochronie przyrody,
 - b) urządzeń melioracji wodnych,
 - c) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - d) dróg dojazdowych do gruntów rolnych lub leśnych;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu.

§ 11

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1ZL** (0,26 ha), **2ZL** (0,07 ha) i **3ZL** (0,07 ha) ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu lub uproszczonym planem urządzania lasu lub z decyzjami właściwego starosty określającymi zadania z zakresu gospodarki leśnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dróg dojazdowych do gruntów leśnych.

§ 12

- 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) na rysunku planu wskazuje się granice:
 - a) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
 - wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - b) obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;

- 2) ustala się ochronę i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu, obejmujących swym zasięgiem cały obszar planu:
 - a) Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód,
 - b) obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Notecka;
 - 3) ustala się ochronę i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu, obejmujących swym zasięgiem cały obszar planu, udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych:
 - a) GZWP nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel”,
 - b) GZWP nr 147 „Dolina rzeki Warty”.
2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 13

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. W przypadku wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości dopuszczonego w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, ustala się:
 - 1) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 45 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 40° do 140°.

§ 14

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów 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) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu **P/U** ograniczeń, wynikających z sąsiedztwa lasu na terenie **1ZL**;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków na terenach: **ZO/ZZ**, **1ZL**, **2ZL** i **3ZL**,

- b) żłobków, przedszkoli, szkół, szpitali i domów opieki społecznej,
- c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- d) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a w przypadku elektrowni wiatrowych innych niż mikroinstalacje.

§ 15

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

- 1) dostęp terenów do przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza planem;
- 2) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i minimalnym normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 5) wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz przyzakładowych oczyszczalni ścieków;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii;
- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu **P/U** do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem § 5 pkt 3 lit. a;
- 10) na terenach **ZO/ZZ** i **ZL** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie;
- 11) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej.

§ 16

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

§ 17

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

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 19

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