

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Łowyń (dz. nr 273/2, 794/1, 794/2)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Łowyń (dz. nr 273/2, 794/1, 794/2), 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 (dz. nr 273/2, 794/1, 794/2), w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
 - 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 50%;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 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, tablicę informacji turystycznej oraz tablicę z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych.

§ 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 zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, oznaczony symbolem **U/MN**;
- 3) teren drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD-L**;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

§ 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 uwzględnieniem pkt 3 lit. a-b,

- b) stosowanie rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych dla elewacji budynków zlokalizowanych od strony dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
- a) budynków wykonanych z blachy,
 - b) na terenie **U/MN** tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) 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, w granicach danego terenu: schodów, ramp lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
 - c) budynków pomocniczych, produkcyjnych lub magazynów przy granicy działek budowlanych w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) tablic informacyjnych.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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 minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów;
- 5) na terenie **U/MN**, w przypadku wydzielania w budynkach usługowych lokali mieszkalnych, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

- 6) zakaz lokalizacji:
- a) na terenie **U/MN** przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) na terenie **P/U** dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) wzdłuż terenów dróg, w tym zlokalizowanych poza planem, ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia lub podmurówki,
- b) urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów, tablic informacyjnych lub innych urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie lub mogący rozpraszać uwagę uczestników ruchu drogowego,
- c) szyldów wolno stojących;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) na terenie **U/MN** tablic reklamowych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 2 m², umieszczanych wyłącznie na elewacjach budynków usługowych, w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b;
- b) na terenie **P/U** nie więcej niż jednego na działce budowlanej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b:
 - urządzenia reklamowego wolno stojącego o powierzchni ekspozycji nie większej niż 6 m² i wysokości nie większej niż 10 m albo,
 - tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 10% danej elewacji budynku, umieszczonej na elewacji budynku, w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych,
- c) na elewacji budynku szyldów o powierzchni nie większej niż 5% danej elewacji budynku, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b,
- d) obiektów małej architektury.

§ 7

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **U/MN** (0,63 ha) ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych, w tym usług rzemiosła;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej każdego budynku usługowego;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej nie mniejszą niż 1800 m²;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – do 10 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat – do 5 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,05;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°, z dopuszczeniem dla wiat do 30°;
- 9) dostęp do drogi **KD-L**, w tym poprzez drogę **KDW**;
- 10) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z § 13 pkt 4-6.

§ 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **P/U** (2,54 ha) ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów produkcyjnych,
 - b) składów lub magazynów,
 - c) budynków usługowych,
 - d) budynków pomocniczych,
 - e) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
 - f) dojazdów;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;

- 4) nasadzenia zieleni izolacyjnej w formie drzew lub krzewów, o szerokości nie mniejszej niż 8 m, w strefie wskazanej na rysunku planu, z uwzględnieniem § 12 pkt 3;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków lub wiat – do 15 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;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,0 do 1,8;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°, z dopuszczeniem dla wiat do 30°;
- 8) dostęp do drogi **KD-L** poprzez drogę **KDW** lub do zlokalizowanej poza planem drogi dojazdowej i jej istniejące włączenie w obszarze skrzyżowania drogi wojewódzkiej i drogi gminnej – obwodnicy Łowynia;
- 9) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie § 13 pkt 4-6.

§ 9

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

- 1) drogę klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację fragmentu chodnika, ścieżki rowerowej lub jezdni w nawiązaniu do zlokalizowanej poza planem części pasa drogowego ul. Topolowej.

§ 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację pieszo-jezdni, z dopuszczeniem jezdni i chodnika.

§ 11

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;

- a) na terenie **U/MN** nie mniejszą niż 1800 m²,
- b) na terenie **P/U** nie mniejszą niż 5000 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) na terenie **U/MN** nie mniejszą niż 20 m,
 - b) na terenie **P/U** nie mniejszą niż 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego:
 - a) na terenie **U/MN** – 90°,
 - b) na terenie **P/U** od 40° do 140°.

§ 12

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

- 1) na terenach **KD-L** i **KDW** zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz lokalizacji: żłobków, klubów malucha, przedszkoli, szkół, szpitali i domów opieki społecznej;
- 3) w strefie ochronnej linii elektroenergetycznej 15 kV, oznaczonej na rysunku planu, uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji napowietrznej linii elektroenergetycznej, do czasu jej skablowania.

§ 13

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niezdefiniowanym ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego;
- 4) 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,
 - 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,
 - e) 2 stanowiska na każde mieszkanie;

- 5) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 6) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach terenów.

§ 14

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 i przemysłowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, tymczasowo do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania ich na terenie;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii;
- 7) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej.

§ 15

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

§ 16

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

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 18

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