

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU

z dnia..... 2018 r.

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Gorzyń (dz. nr 4/41)**

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 Gorzyń (dz. nr 4/41), 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 Gorzyń (dz. nr 4/41), w skali 1 : 1000 wraz z wyrysem 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

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 od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 50%;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 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) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć: tablicę z nazwą ulicy, numer posesji, tablicę informacji przyrodniczej lub turystycznej oraz tablicę z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych.

§ 3

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

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodnich, oznaczony symbolem **RU**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie, w granicach planu:
 - części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrolapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
 - schodów lub pochylni,

- kondygnacji podziemnych,
 - b) krycie dachów budynków o kącie nachylenia połaci dachowych większym lub równym 30° dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze z palety czerwonej lub szarej;
- 2) zakazuje się:
- a) lokalizacji budynków wykonanych z blachy,
 - b) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - d) stosowania dla elewacji kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu, zieleni lub niebieskiego;
- 3) dopuszcza się:
- a) zachowanie, przebudowę lub odbudowę:
 - budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - budynków przy granicy działek budowlanych,
 - budynków lub lokali mieszkalnych,
 - b) lokalizację kondygnacji podziemnych,
 - c) lokalizację tablic informacyjnych,
 - d) lokalizację 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 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) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów **U** i **RU** do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania ich w granicach działki budowlanej;

- 6) na terenie **ZP** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych planem oraz inwestycji celu publicznego,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia lub podmurówki,
 - b) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń ażurowych lub ogrodzeń pełnych wykonanych z kamienia lub cegły,
 - c) na elewacji budynku sztyldów o powierzchni nie większej 2 m².

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą cały obszar objęty planem, w której ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazanych na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 5 lit. a oraz § 4 pkt 3 lit. a,
 - b) zachowanie pierwotnego układu przestrzennego istniejącego założenia parkowego na terenie **ZP**,
 - c) zachowanie pierwotnego układu przestrzennego dawnego podwórza folwarcznego na terenie **RU**,
 - d) zachowanie historycznego ogrodzenia zespołu folwarcznego,
 - e) prowadzenie badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu, wymagających prac ziemnych;
- 2) na rysunku planu wskazano pałac w Gorzynie, wpisany do rejestru zabytków pod nr 332/A, na podstawie decyzji z dnia 21 października 1968 r.;

- 3) w przypadku prac remontowych, konserwatorskich, budowlanych lub rewaloryzacyjnych związanych z pałacem w Gorzynie, o którym mowa w pkt 2, ustala się ochronę i postępowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na rysunku planu wskazano obiekty o wartościach historycznych, wchodzące w skład zespołu folwarcznego, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, do których należą: park krajobrazowy, obejmujący teren **ZP**, rządcówka ze stajnią i garażami, obora, stodoła, stajnia, garaże, kuźnia i stolarnia;
- 5) ustala się ochronę budynków, o których mowa w pkt 4, poprzez:
 - a) zakaz nadbudowy i rozbudowy, z dopuszczeniem rozbudowy o takie elementy, jak: zadaszenie wejściowe, ganek, wiatrołap, schody, rampy, na odległość nie większą niż 2 m od zewnętrznej ściany budynku,
 - b) zachowanie pierwotnej bryły,
 - c) zachowanie kształtu połaci dachowych,
 - d) zachowanie wyglądu elewacji, w tym detali architektonicznych oraz pierwotnej artykulacji otworów okiennych i drzwiowych,
 - e) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i poryć dachowych.

§ 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 **U** (0,28 ha) ustala się:

- 1) lokalizację budynku usługowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat wyłącznie za linią tylnej elewacji budynku,
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) nowych budynków,
 - b) usług handlu detalicznego;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 18% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość budynku – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja w poddaszu, przy czym nie więcej niż 12 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,3 do 0,72;

- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 9) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 10) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 15 pkt 2.

§ 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **RU** (2,26 ha) ustala się:

- 1) lokalizację budynków służących produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodnich;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków i lokali usługowych,
 - b) składów lub magazynów,
 - c) budynków garażowych,
 - d) budowli lub urządzeń służących produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodnich,
 - e) wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – do 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 6) szerokość elewacji frontowych nowych budynków nie większą niż 45 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 0,75;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, z dopuszczeniem dowolnego kąta dla przekrycia wykuszy lub lukarn oraz z uwzględnieniem § 7 pkt 5 lit. c;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1 ha, z wyjątkiem działek pod dojścia i dojazdu oraz pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 15 pkt 2;
- 11) dla budynków o wartościach historycznych, ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, ochronę zgodnie z § 7 pkt 5.

§ 11

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **ZP** (0,3 ha) ustala się:

- 1) lokalizację parku, z uwzględnieniem § 7 pkt 1 lit. b,
- 2) zachowanie i ochronę istniejących drzew;

- 3) dopuszczenie:
- a) zachowania lub zmiany przebiegu istniejącego dojazdu,
 - b) lokalizacji ciągów pieszych,
 - c) oświetlenia;
- 4) zakaz lokalizacji nowych stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu.

§ 12

1. 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:
- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, obejmującego swym zasięgiem cały obszar planu;
 - 2) obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Notecka, którego granice wskazano na rysunku planu;
 - 3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146, obejmującego swym zasięgiem cały obszar planu.
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

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

§ 14

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

- 1) na terenie **ZP** zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) ferm hodowlanych, z wyjątkiem związanych z chowem lub hodowlą koni,
 - b) na terenie **RU**: szkół, przedszkoli, żłobków, klubów dziecięcych, szpitali lub domów opieki społecznej;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 15

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

- 1) dostęp dla samochodów istniejącymi zjazdami do zlokalizowanej poza planem drogi wojewódzkiej nr 160, w tym poprzez dojazd na terenie **ZP**;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na obszarze objętym planem, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 50 m² powierzchni obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
 - b) 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - c) 4 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - d) 1,5 stanowiska na 1 lokal mieszkalny;
- 3) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 16

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.

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 20

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