

**UCHWAŁA NR LXV/609/2018  
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU**

z dnia 30 października 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 2018 r. poz. 1945) 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.** 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) **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 ogrodniczych, 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, wiatrołapy, 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 szyldów o powierzchni nie większej 2 m<sup>2</sup>.

**§ 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 rewitalizacyjnych 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 pokryć 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 tylną 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 m<sup>2</sup>;
- 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 dojazdy 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 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
  - b) 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
  - c) 4 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> 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.

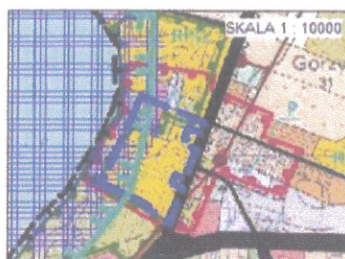
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej Międzychodu  
*Stefan Niedziółka*

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYCHÓD - DLA CZĘŚCI OBREBU GORZYŃ (DZ. NR 4/41)

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY LXV/609/2018 RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHÓDU Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2018 r. (DZ. URZ. WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ. .... Z DNIA .....

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYCHÓD



SKALA 1 : 10000

GORZYŃ

SKALA 1 : 1000

1 cm - 10 m

20 10 0 50m

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY OBSŁUGI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- OBSZAR 100 M OD LINII BRZEGOWEJ WOD
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA OCHRONY PARKÓW I CMENTARZY

## OZNACZENIA:

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach:  
- Obszaru Chronionego Krajobrazu "H" Międzychód  
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146  
- strefy ochrony konserwatorskiej

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 PUSZCZA NOTECKA
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RU TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH LUB OGRODNICZYCH
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- PAŁAC WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- BUDYNKI O WARTOŚCIACH HISTORYCZNYCH CHRONIONE PLANEM MIEJSCOWYM
- 5 WYMIAROWANIE (w metrach)
- OBSZAR 100 M OD LINII BRZEGOWEJ JEZIORA GORZYŃSKIEGO

ELEMENTY INFORMACYJNE, NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

ZMIANA MPZP GMINY MIĘDZYCHÓD  
- DLA CZĘŚCI OBREBU GORZYŃ (DZ. NR 4/41)

mgr Marcin Piernikowski - główny projektant  
mgr inż. Andrzej Jagucki

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej Międzychód  
*Stefan Niedziółka*  
Stefan Niedziółka

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXV/609/2018  
Rady Miejskiej Międzychodu  
z dnia 30 października 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód –  
dla części obrębu Gorzyń (dz. nr 4/41)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska Międzychodu rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Gorzyń (dz. nr 4/41) nie została złożona żadna uwaga.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej Międzychodu  
  
Stefan Niedziółka

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXV/609/2018  
Rady Miejskiej Międzychodu  
z dnia 30 października 2018 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska Międzychodu rozstrzyga, co następuje:

Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w zmianie planu miejscowego nie stanowią zadania własnego Gminy i nie będą generowały kosztów dla Międzychodu, z uwagi na to że:

- 1) na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy 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 Międzychodu  
*Stefan Niedziółka*