

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU
z dnia

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy**
Międzychód – obręb Gorzyń (część strefy przemysłowej, dz. nr 24/12)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – obręb Gorzyń (część strefy przemysłowej, dz. nr 24/12), zwany 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 Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – obręb Gorzyń (część strefy przemysłowej, dz. nr 24/12), w skali 1 : 1 000 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

Ilekcroć 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** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub wiaty oraz ich części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 50%;
- 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.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1P/U** i **2P/U**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem § 12;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji: 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,
 - b) lokalizacji ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków lub wiat przy granicy działek budowlanych w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,

- b) urządzeń reklamowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych:
 - umieszczonych w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych, na elewacjach budynków, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji,
 - wolno stojących o wysokości do 10 m i powierzchni ekspozycji nie większej niż 12 m², przy czym nie więcej niż jednej na każdej działce budowlanej,
- c) kondygnacji podziemnych,
- d) obiektów małej architektury,
- e) tablic informacyjnych,
- f) sieci infrastruktury technicznej.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 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, odnawialnych źródeł energii lub kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów,
 - e) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych dla terenów podlegających ochronie akustycznej położonych poza granicą obszaru objętego zmianą planu poprzez stosowanie na terenach oznaczonych symbolem P/U odpowiednich środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) żłobków, przedszkoli, szkół, szpitali i domów opieki społecznej,
 - b) instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru;

- 3) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, w szczególności odprowadzanie ich do zbiorników retencyjno-infiltracyjnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych;

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **1P/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) obiektów produkcyjnych, w tym parków technologicznych,
- b) składów lub magazynów,
- c) budynków usługowych,
- d) budynków pomocniczych,
- e) wiat,
- f) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
- g) obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej,
- h) bocznicy i ramp kolejowych,
- i) dojazdów i dojazdów,
- j) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem instalacji do: odzysku, unieszkodliwiania, przetwarzania, przechowywania lub składowania odpadów, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;

- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków lub wiat – do 15 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dla budynków, w strefie zwiększonej wysokości, oznaczonej na rysunku planu – do 25 m,
 - c) dla budowli, urządzeń lub instalacji przemysłowych – do 25 m;
- 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 20°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m², z wyjątkiem działek pod dojścia i dojazdy oraz pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 9) obsługę komunikacyjną z drogą krajową nr 24 poprzez publiczne drogi lokalne położone poza granicami planu.

§ 9

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **2P/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów produkcyjnych, w tym parków technologicznych,
 - b) składów lub magazynów,
 - c) budynków usługowych,
 - d) budynków pomocniczych,
 - e) wiat,
 - f) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
 - g) obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej,
 - h) bocznic i ramp kolejowych,
 - i) dojść i dojazdów
 - j) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) nasadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej w formie drzew lub krzewów, o szerokości nie mniejszej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków lub wiat – do 15 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dla budynków, w strefie zwiększonej wysokości, oznaczonej na rysunku planu – do 25 m,
 - c) dla budowli, urządzeń lub instalacji przemysłowych – do 25 m;
- 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
 - 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 20°;
 - 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m², z wyjątkiem działek pod dojścia i dojazdu oraz pod obiekty infrastruktury technicznej;
 - 9) obsługę komunikacyjną z drogą krajową nr 24 poprzez publiczne drogi lokalne położone poza granicami planu.

§ 10

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) ochronę i zagospodarowanie Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, w granicach którego położony jest w całości obszar objęty zmianą planu, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 12 Wojewody Gorzowskiego z dnia 24.11.1998 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa gorzowskiego, przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie całości obszaru objętego zmianą planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki - Trzciel”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11

- 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
- 2. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12

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

- 1) w pasie eksploatacyjnym o szerokości 2 m (po 1 m od osi kabla) kabla światłowodowego oznaczonego na rysunku ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w strefie korytarza technicznego linii elektroenergetycznej 110 kV, wyznaczonej na rysunku planu, ograniczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego.

§ 13

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

- 1) 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;
- 2) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej;
- 3) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 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 z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnych ujęć wody w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej;
- 3) wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie ich odprowadzania do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorników retencyjno-infiltracyjnych, z uwzględnieniem § 5 pkt 3 lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci przesyłowych.

§ 15

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustala się, że dopuszczenia i zakazy w § 4 dotyczące lokalizacji reklam, w tym szyldów zachowują moc do czasu wejścia w życie uchwały w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane, zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 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.