

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU

z dnia

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Gorzyń (część strefy przemysłowej).**

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 – dla części obrębu Gorzyń (część strefy przemysłowej), zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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 – dla części obrębu Gorzyń (część strefy przemysłowej), w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze 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 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) **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 minimalną odległość wiaty 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.

§ 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) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R**, **2R** i **3R**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 4) teren drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD-L**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem § 15 pkt 5 lit. a;
- 2) 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) tablic informacyjnych,

- c) 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 ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) żłobków, przedszkoli, szkół, szpitali i domów opieki społecznej,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,
 - b) instalacji do: odzysku, unieszkodliwiania, przetwarzania, przechowywania lub składowania odpadów, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) zakładów, o których mowa w pkt 2 lit. b.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia,
 - 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;
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) reklam na terenie **P/U**, 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,
- b) ogrodzeń ażurowych,
- c) obiektów małej architektury.

§ 7

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

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się spójne zagospodarowanie pasa drogowego terenu **KD-L** w zakresie nawierzchni i małej architektury.

§ 9

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów produkcyjnych, w tym parków technologicznych,
 - b) składów lub magazynów,
 - c) budynków usługowych,
 - d) budynków garażowych,
 - e) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
 - f) obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) bocznicy i ramp kolejowych,
 - h) dojeżdżalnic i dojazdów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% 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,
- b) 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 wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia lub dojazdu oraz z dopuszczeniem mniejszej powierzchni, w przypadku podziałów dokonywanych w celu poszerzenia sąsiednich działek;
- 9) dostęp do dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem, bezpośrednio lub poprzez dojścia i dojazdy, o których mowa w pkt 1 lit. h.

§ 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1R**, **2R** i **3R** ustala się:

- 1) zagospodarowanie i użytkowanie rolnicze, z uwzględnieniem § 15 pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) na terenach **1R** i **2R** budowli rolniczych,
 - b) urządzeń melioracji wodnych,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych lub leśnych;
- 3) wysokość budowli rolniczych do 5 m;
- 4) dostęp do drogi **KD-L**.

§ 11

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

- 1) lokalizację skweru lub zielenca;
- 2) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
- 3) dostęp do drogi **KD-L**.

§ 12

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

- 1) drogę publiczną klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację jezdni;

- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) chodników,
 - b) ścieżki rowerowej,
 - c) pętli autobusowej,
 - d) stanowisk postojowych.

§ 13

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

- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, w granicach którego położony jest cały obszar objęty planem, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146, w zasięgu którego położony jest cały obszar planu, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 14

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, na terenie **P/U** ustala się:
 - 1) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 50 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi krajowej nr 24, zlokalizowanej poza planem, od 40° do 140°.

§ 15

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **R**, **ZP** i **KD-L**;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu;
- 3) w strefie bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych, wyznaczonej na rysunku planu, w przypadku prowadzenia robót budowlanych zastosowanie zabezpieczeń dla istniejącej infrastruktury oraz zakaz:

- a) lokalizacji obiektów budowlanych innych niż sieci infrastruktury technicznej oraz elementy pasa drogowego drogi **KD-L**,
 - b) lokalizacji ogrodzeń,
 - c) nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 5 m od osi każdego z rurociągów naftowych, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 5 m od osi każdego z kabli światłowodowych, oznaczonych na rysunku planu;
 - 5) w strefie ochronnej linii elektroenergetycznej 110 kV, wyznaczonej na rysunku planu, zakaz:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) nasadzeń drzew;
 - 6) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego.

§ 16

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) na terenie **KD-L** dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego;
- 3) 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) 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 4) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej;
- 5) wyznaczenie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 17

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, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, tymczasowo z indywidualnych ujęć wody;

- 3) wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków przemysłowych i bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, tymczasowo do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów **P/U** i **KD-L** do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania ich na terenie, a w przypadku terenu **KD-L** odprowadzania ich do rowów przydrożnych lub drenokolektorów;
- 6) na terenie **ZP** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie;
- 7) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieci przesyłowych oraz przebudowę lub rozbudowę, oznaczonej na rysunku planu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV na wielotorową lub wielonapięciową.

§ 18

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustala się, że zapisy zawarte w § 6 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.

§ 19

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

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 21

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