

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU

z dnia

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Łowyń (przy drodze wojewódzkiej nr 160)**

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 Łowyń (przy drodze wojewódzkiej nr 160), 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 (przy drodze wojewódzkiej nr 160), 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

Ilekcioć 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, lub tablicę z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych.

§ 3

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

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami **1P/U** i **2P/U**;
- 2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1U/MN** i **2U/MN**;
- 3) teren zieleni, oznaczony symbolem **Z**;
- 4) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **1KD-G**, **2KD-G**, **KD-L** i **KD-D**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**.

§ 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 oraz § 15 pkt 4 i 5,

- b) stosowanie rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych dla elewacji budynków zlokalizowanych od strony dróg publicznych;
- 2) zakazuje się:
- a) na terenach **U/MN**:
 - lokalizacji budynków wykonanych z blachy lub wiat wykonanych z blachy,
 - lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu, zieleni lub niebieskiego,
 - b) lokalizacji skrzynek rozdzielczych infrastruktury technicznej w trójkątach widoczności na skrzyżowaniach dróg publicznych i włączeniach drogi wewnętrznej do dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) części budynku znajdujących się na wysokości nie mniejszej niż 3 m od poziomu terenu przed linię 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) sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) 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 ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza;

- 5) na terenach **U/MN**, w przypadku wydzielania w budynkach usługowych lokali mieszkalnych, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) wzdłuż terenów dróg ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia lub podmurówki,
- b) reklam, 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 terenach **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 terenach **P/U**, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b, nie więcej niż jednego na działce budowlanej:
 - 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 zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Łowyń stan. 35 AZP 50-18/37, wskazanej na rysunku planu, ustala się zasady ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się spójny charakter zagospodarowania pasów drogowych dróg publicznych, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni, małej architektury oraz oświetlenia.

§ 9

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

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) wiat,
 - c) wydzielania jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej każdego budynku usługowego,
 - d) kondygnacji podziemnych;
- 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:
 - a) na terenie **1U/MN** nie mniejszą niż 1800 m²,
 - b) na terenie **2U/MN** nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych do 10 m, przy czym nie większą 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 **1KDW**.

§ 10

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów produkcyjnych,
 - b) składów lub magazynów,

- c) budynków usługowych,
 - d) budynków pomocniczych,
 - e) wiat,
 - f) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
 - g) kondygnacji podziemnych,
 - h) dojść i 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 § 15 pkt 4;
 - 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 telefonii komórkowej do 49 m;
 - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1,8;
 - 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°, z dopuszczeniem dla wiat do 30°;
 - 8) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne lub dojazdy, o których mowa w pkt 1 lit. h, z uwzględnieniem § 15 pkt 2.

§ 11

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **Z** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania lub lokalizację zieleni;
- 2) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 4) dostęp do drogi **KD-L** poprzez drogę **1KDW**, z dopuszczeniem poprzez teren **2U/MN**.

§ 12

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1KD-G**, **2KD-G**, **KD-L** i **KD-D** ustala się:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) dla terenów **KD-G** – ulice klasy głównej,

- b) dla terenu **KD-L** – ulica klasy lokalnej,
 - c) dla terenu **KD-D** – ulica klasy dojazdowej;
- 3) na terenach **1KD-G** i **2KD-G** ustala się:
- a) na terenie **1KD-G** lokalizację jezdni dodatkowej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, w strefie wskazanej na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji chodnika, ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
- 4) na terenie **KD-L** ustala się:
- a) lokalizację chodników po obu stronach jezdni, z dopuszczeniem rezygnacji z chodnika na granicy z terenem wyłącznym z zabudowy,
 - b) dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej;
- 5) na terenie **KD-D** ustala się lokalizację jezdni i chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 6) zagospodarowanie dróg i ich parametry zgodnie z klasyfikacją w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu.

§ 13

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1KDW** i **2KDW** ustala się:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 3) szerokość:
 - a) jezdni nie mniejszą niż 4,5 m,
 - b) pieszo-jezdni nie mniejszą niż 5 m,
 - c) chodnika nie mniejszą niż 1,5 m;
- 4) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów określonych w pkt 3, w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania, a w przypadku jezdni i pieszo-jezdni również z uwagi na uspokojenie ruchu.

§ 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, ustala się:

- 1) powierzchnię działki budowlanej:
 - a) na terenie **1U/MN** nie mniejszą niż 1800 m²,
 - b) na terenie **2U/MN** nie mniejszą niż 1000 m²,
 - c) na terenach **P/U** nie mniejszą niż 5000 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) na terenach **U/MN** nie mniejszą niż 20 m,
 - b) na terenach **P/U** nie mniejszą niż 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 110°.

§ 15

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

- 1) na terenach: **Z**, **KDW**, **KD-G**, **KD-L** i **KD-D** zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz bezpośredniego dostępu dla samochodów terenów: **1U/MN**, **1P/U** i **2P/U** do dróg **KD-G**, z dopuszczeniem dostępu poprzez jezdnię dodatkową ustaloną w strefie wskazanej na rysunku planu;
- 3) zakaz lokalizacji: żłobków, klubów malucha, przedszkoli, szkół, szpitali i domów opieki społecznej;
- 4) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu **1P/U** ograniczeń dla budynków, wynikających z sąsiedztwa lasów zlokalizowanych poza granicami planu;
- 6) w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700, wskazanej na rysunku planu, uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami dotyczącymi sieci gazowych;
- 7) na terenach **U/MN** zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 16

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności: jezdni, chodników i ścieżek rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;

- 2) na terenach dróg publicznych i wewnętrznych dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich oraz elementów i rozwiązań przeciwhałasowych;
- 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,
 - 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;
- 4) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 5) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach terenów.

§ 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) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków przemysłowych i bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, tymczasowo do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii, w tym ogniw fotowoltaicznych,
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 4.

§ 18

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

§ 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.