

PROJEKT 08.03.2021

**UCHWAŁA NR/.../.....
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU
Z DNIA 2021 R.**

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (ul. Chrobrego)**

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

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (ul. Chrobrego), po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód (Uchwała Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 21 kwietnia 2010 r. z późniejszymi zmianami), zwaną dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (ul. Chrobrego)" w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) zbiór danych przestrzennych z metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3 pkt 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów, zdobień elewacji i innych podobnych elementów zlokalizowanych na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, daszków nad wejściami: do 2,0 m;

- 2) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych w działce, w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, balkonów, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczonych po obrysie zewnętrznym budynku. Do powierzchni całkowitej wlicza się: poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe, schody wejściowe itp.;
- 4) **usłudze nieuciążliwej** – rozumie się przez to usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 2) teren obsługi komunikacji – garaże, oznaczony symbolem **KSg**;
- 3) teren dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków i rozbudowa istniejących przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w ust 1. nie obowiązują dla budowli infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo – garażowych wykończonych blachą lub z prefabrykowanych betonowych paneli ogrodzeniowych.

§ 5

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 3) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom lub wywóz mas ziemnych poza działkę budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi remediacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.: dla terenu oznaczonego symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej dla całego obszaru objętego planem nie podejmuje się ustaleń.

§ 8

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

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **MW**:

1. Ustala się:
 - 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §14;
 - 2) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
 - 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych, wiat;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
 - 5) intensywność zabudowy: minimalna – 0,5, maksymalna – 2,5;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu: 40%;
 - 7) wysokość zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), tj. nie wyżej niż 15,0 m;
 - 8) geometrię dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;
 - 9) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - a) kolorystyka elewacji – kolory pastelowe, białe, szare, oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - b) kolorystyka połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne;
 - 10) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 11) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) usług nieuciążliwych w parterach budynku;
 - 2) placów zabaw, obiektów rekreacyjnych;
 - 3) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KSg**:

1. Ustala się:
 - 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §14;
 - 2) lokalizację obiektów i urządzeń obsługi komunikacji – budynków garażowych, parkingu;

- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni terenu;
 - 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,7;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu: 20%;
 - 6) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 5,0 m;
 - 7) geometrię dachu: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 18°;
 - 8) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 9) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDL**:

1. Ustala się:
 - 1) lokalizację drogi publicznej – klasy lokalnej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu tj. w przedziale od 0 m do 5,0 m, jako fragment poszerzenia drogi, znajdującej się poza granicami planu;
2. Dopuszcza się sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) dla całego terenu objętego planem, znajdującego się w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel” oraz nr 147 „Dolina rzeki Warta” ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($q=1\%$), wyznaczonego na rysunku planu ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($q=0,2\%$) ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:
 - 1) minimalną powierzchnię działki: 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki: 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 14

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 15

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych znajdujących się w granicach opracowania planu jak i poza granicami opracowania planu;
 - 2) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się realizację lokalizacji miejsc postojowych również na terenie KSg,
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym dopuszcza się realizację lokalizacji miejsc postojowych również na terenie KSg,
 - c) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
 - 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - d) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób, o którym mowa w pkt 2 lit. c,
 - f) zagospodarowanie odpadów zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
 - g) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub odprowadzenie na własny nieutwardzony teren, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o przepisy odrębne,
 - j) zaopatrzenie w ciepło – stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem energii elektrycznej w tym pozyskiwanej z odnawialnych źródeł energii lub paliw zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych lub wbudowanych w budynek,
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowej.

§ 16

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych z zastrzeżeniem ust. 2.,
 - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 1 m², w sposób niepowodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego.

§ 17

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla:

- 1) terenów MW, KSg – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 19

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