

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Łowyń (Domat)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Łowyń (Domat), 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 (Domat), 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;
 - 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4 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** – 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.

§ 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**;
- 3) teren drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD-D**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji przed linią zabudowy, w granicach danego terenu: schodów, ramp lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku i z uwzględnieniem pkt 2 lit. b);
- 2) dopuszcza się:
 - a) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków lub wiat, zachowanie dotychczasowej geometrii dachów,

- b) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków lub wiat zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie,
- c) lokalizację kondygnacji podziemnych,
- d) lokalizację sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej.

§ 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 terenie **MN/U** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

§ 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, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b, nie więcej niż jednego na działce budowlanej:

- a) 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,
- b) szyldu na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 5% danej elewacji,
- c) obiektów małej architektury.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych 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 zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasa drogowego zielenią urządzoną.

§ 9

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

- 1) lokalizację obiektów budowlanych o funkcji produkcyjnej lub usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) składów lub magazynów,
 - b) budynków pomocniczych,
 - c) wiat,
 - d) budowli, urządzeń lub instalacji przemysłowych;
- 3) nasadzenia zieleni izolacyjnej w formie drzew lub krzewów, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, w strefie wskazanej na rysunku planu;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków do 12 m,
 - b) dla budowli, urządzeń lub instalacji przemysłowych do 20 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,4;
- 7) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza planem, z uwzględnieniem ograniczeń dostępu dla samochodów z dróg publicznych klasy głównej.

§ 10

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

- 1) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo budynków usługowych;
- 2) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) wiat;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500 m²;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków do 10 m, przy czym nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla wiat do 5 m;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,4;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 10) dostęp do przyległych dróg publicznych, zlokalizowanych poza planem, z uwzględnieniem ograniczeń dostępu dla samochodów z drogi publicznej klasy głównej.

§ 11

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

- 1) drogę klasy dojazdowej;
- 2) fragment pasa drogowego drogi publicznej zlokalizowanej poza planem;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12

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 nie mniejszą niż 2500 m²;

- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 110°.

§ 13

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

- 1) na terenie **KD-D** zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 2) zakaz lokalizacji: żłobków, klubów malucha, przedszkoli, szkół, szpitali i domów opieki społecznej;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 4) w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500, wskazanej na rysunku planu, uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami dotyczącymi sieci gazowych.

§ 14

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

- 1) na terenie **KD-D** zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników lub pieszo-jezdni w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach planu, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 3 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, magazynach lub składach,
 - b) 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - c) 2 stanowiska na każde mieszkanie;
- 3) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 4) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach terenów.

§ 15

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 do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii, w tym ogniw fotowoltaicznych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 4.

§ 16

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.

§ 17

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

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 19

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