

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Międzychodu
z dniar.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód**
 – dla części obrębu Głazewo (dz. nr 53/17)

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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód dla części obrębu Głazewo (dz. nr 53/17), 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 zmianami).
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - dla części obrębu Głazewo (dz. nr 53/17), wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód;
 - 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 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;

- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 2) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 4) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) wysunięcie przed linię zabudowy elementów budynków takich jak: okapy, gzymsy, zadaszenia, schody, tarasy i pochylnie, o nie więcej niż 1,5 m,
 - b) lokalizację:

- urządzeń budowlanych,
 - sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) stosowania dla elewacji kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu, zieleni lub niebieskiego.

§ 5

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń ażurowych,
 - c) tablic informacyjnych,
 - d) na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, szyldów o powierzchni nie większej 1,5 m², z wyłączeniem ekranów plazmowych lub typu LED;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) wzdłuż terenów dróg ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia oraz podmurówek do wysokości 0,5 m,
 - b) urządzeń reklamowych.

§ 6

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni terenu;
- 2) lokalizację strefy zieleni izolacyjnej wyznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się lokalizację nasadzeń zieleni, w tym w postaci gęstych żywopłotów i pasów drzew;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RM** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

- 4) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz z przepisami o odpadach;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 7

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się akaz lokalizacji budynków na terenie **KDW**.

§ 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

- 1) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli rolniczych,
 - b) budynków inwentarskich i magazynowych do przechowywania płodów rolnych i sprzętu rolniczego,
 - c) budynków garażowych lub gospodarczych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni terenu;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% terenu;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 0,9;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 9 m,
 - b) dla budowli rolniczych – nie większą niż 5 m, z dopuszczeniem dla silosów nie większą niż 12 m,

- c) dla budynków, o których mowa w pkt 2 lit. b oraz dla budynków garażowych lub gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna, przy czym nie większą niż 12 m;
- 7) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 45°;
- 8) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 10) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi i rolniczymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach terenów;
- 11) dostęp dla samochodów do drogi publicznej położonej poza planem, poprzez drogę wewnętrzną.

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację elementów pasa drogowego lub ich fragmentów, w nawiązaniu do zagospodarowania drogi położonej poza granicami planu.

§ 10

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

- 1) zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) wyznaczenie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 6) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 7) wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną telekomunikacyjną nie większą niż 49 m od poziomu terenu.

§ 11

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustala się, że zapisy zawarte w §5 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.

§ 12

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 14

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR...../...../2022
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU
z dnia2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Głazewo (dz. nr 53/17).

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Głazewo (dz. nr 53/17) ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego gospodarowania przestrzenią tej części gminy Międzychód.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XXXVIII/350/2021 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 22 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Głazewo (dz. nr 53/17).

Do sporządzania planu przystąpiono na wniosek inwestora zainteresowanego realizacją zabudowy na terenie działki nr 53/17. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego było umożliwienie realizacji na powyższym terenie zabudowy zagrodowej.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód”, które w kierunkach określa obszar opracowania, jako teren rolny, łąki i pastwiska. W planie miejscowym wprowadzono teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - RM, oraz zapewniono poszerzenie istniejącej drogi położonej wzdłuż północnej granicy opracowania, wyznaczając teren drogi wewnętrznej - KDW.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, maksymalnej

powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy na terenie RM.

- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. lokalizację strefy zieleni izolacyjnej, zapewnienie na terenie RM dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz z przepisami o odpadach, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.
- 3) Na obszarze planu nie występują żadne obszary ani obiekty stanowiące elementy dziedzictwa kulturowego, zabytki, czy też dobra kultury współczesnej.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez nakaz wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych. W ten sposób uwzględniono zasady projektowania uniwersalnego.
- 5) Prawo własności uwzględniono przede wszystkim poprzez wywołanie niniejszego planu miejscowego na wniosek właściciela nieruchomości i dopuszczenie realizacji na większości terenu objętego planem zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.
- 6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do zmiany planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW).
- 7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez ustalenie poszerzenia drogi wewnętrznej zapewniającej dostęp dla samochodów do dróg publicznych, terenów położonych w granicach oraz poza granicami opracowania.
- 8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej a także ustalenie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej i odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

9) Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- a) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej), obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- b) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej), obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

10) Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z nich Burmistrz, jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Lokalizacja zabudowy zagrodowej sąsiadującej z terenami zarówno zabudowanymi jak i terenami rolnymi, pozwoli na zapewnienie zaplecza technicznego i magazynowego dla upraw rolnych, przy jednoczesnym umożliwieniu realizacji potrzeb mieszkaniowych. Jednocześnie wając interes publiczny poszerzono przebiegającą w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu drogę, wyznaczając teren drogi wewnętrznej (KDW). Wnioski do planu zbierano na przełomie lipca i sierpnia 2021 r. Na tym etapie wniesiony został jeden wniosek od osób prywatnych (dotyczący ustalenia na działce 53/17 funkcji zabudowy zagrodowej), a także złożone zostały pisma od instytucji opiniujących i uzgadniających oraz od gestorów sieci. Wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu. Rozsądne wyważenie interesu publicznego oraz interesów prywatnych wynika również ze sporządzonych na potrzeby planu – prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

W planie miejscowym ustalono jeden teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Obszar charakteryzuje się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej, gdyż poprzez istniejącą drogę wewnętrzną posiada dostęp do drogi wojewódzkiej nr 160. W planie zapewniono również poszerzenie powyższej drogi wewnętrznej.

Ponadto stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Głazewo (dz. nr 53/17) jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Międzychód”, zatwierdzonej Uchwałą Nr XXIV/218/2016 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 29 marca 2016 r.

Ze względu na charakter planu, realizacja jego ustaleń nie będzie miała większego wpływu na finanse publiczne oraz na budżet gminy. Wynika to jednoznacznie ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu”. Zysk dla gminy wynikać może przede wszystkim ze wzrostu podatku od nieruchomości – od powierzchni użytkowych nowych budynków.

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Głazewo (dz. nr 53/17), z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.