

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Międzychodu
z dniar.

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy**
Międzychód – dla części obrębu Międzychód (Ul. Wigury)

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 Międzychód (ul. Wigury), 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. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - dla części obrębu Międzychód (ul. Wigury), 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

Ilekroć 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

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku usługowego albo mieszkalnego jednorodzinnego, albo mieszkalno-usługowego, przy czym w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego,
 - b) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem wysunięcia przed

linię zabudowy elementów budynków takich jak: okapy, gzymsy, zadaszenia, balkony, wykusze, schody, tarasy i pochylnie, o nie więcej niż 1,5 m;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) tablic informacyjnych,
- b) urządzeń budowlanych,
- c) 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, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
- c) tablic informacyjnych,
- d) na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, nie więcej niż dwóch szyldów na działce budowlanej, o powierzchni każdego z nich 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

- 2) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną lub istniejącą infrastrukturą techniczną lub zabudową, nakaz ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni terenu;
- 4) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego:
 - a) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zapewnienie w granicach działki budowlanej dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) zapewnienie wymaganych, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na granicach terenów o zdefiniowanych wyższych wymaganiach akustycznych;
- 5) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz z przepisami o odpadach.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu strefy ochrony konserwatorskiej cmentarza, dla której ustala się:

- 1) lokalizację zieleni, w tym zieleni wysokiej,
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

§ 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy wolno stojącej;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 0,9;

- 5) wysokość budynków nie większą niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 25° do 45°;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, nie mniejszą niż 800 m², z dopuszczeniem korekty granic istniejących działek budowlanych służące poprawie ich warunków zagospodarowania;
- 8) dopuszczenie lokalizacji:
 - stacji transformatorowych o wysokości nie większej niż 2,5 m i dachach dowolnych,
 - na działce budowlanej jednego budynku garażowego lub gospodarczego, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i o wysokości nie większej niż 5 m;
- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy budynek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 4 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - c) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej innych usług;
- 10) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów, nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 9;
- 11) dostęp dla samochodów do drogi publicznej położonej poza granicami planu – ul. Wigury.

§ 9

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

- 1) wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji w obszarach ochronnych:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 147 - Dolina rzeki Warty,
 - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 - Subzbiornik Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel;

- 2) wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 10

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

- 1) wyznaczenie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 6) 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.