

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko (ul. Przemysłowa), 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 Bielsko (ul. Przemysłowa), w skali 1 : 2000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód, stanowiący załącznik Nr 1;
 - 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) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub minimalną odległość wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 50%;
- 4) **pieszno-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich 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) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1P/U**, **2P/U**, **3P/U** i **4P/U**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U**, **2U** i **3U**;
- 3) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL**;
- 4) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KD-Z**, **1KD-D** i **2KD-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 dopuszczeniem lokalizacji przed linią zabudowy, w granicach danego terenu: schodów, ramp lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku i z uwzględnieniem pkt 2 lit. c oraz § 16 pkt 4-5,

- b) nasadzenia drzew lub krzewów we wskazanych na rysunku planu strefach zieleni izolacyjnej, co najmniej na połowie szerokości strefy;
- 2) dopuszcza się:
- a) na terenach: **1P/U**, **2P/U**, **3P/U** i **1U** zachowanie lub przebudowę istniejących obiektów budowanych o funkcji lub parametrach innych niż ustalone planem,
 - b) w przypadku przebudowy budynków lub zmiany sposobu użytkowania na zgodny z planem, zachowanie istniejącej: powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy,
 - c) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków lub wiat zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie,
 - d) lokalizację budynków lub wiat przy granicy działek budowlanych w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem terenu **ZL**.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się:
- a) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów,
 - b) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, do stopnia odpowiadającego wymogom określonym w przepisach odrębnych,
 - d) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
- a) żłobków, przedszkoli, szkół, szpitali i domów opieki społecznej,
 - b) nowych budynków mieszkalnych.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji:

- a) wzdłuż terenów dróg, w tym zlokalizowanych poza planem, ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem betonowych podmurówek o wysokości do 0,5 m lub prefabrykowanych słupków ogrodzenia,
 - b) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,
 - c) wzdłuż zlokalizowanej poza planem drogi wojewódzkiej nr 182 (ul. Armii Poznań), reklam lub innych urządzeń powodujących uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego, takie jak: utrudnianie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, wysyłanie lub odbijanie światła w sposób powodujący oślepienie lub mogący rozpraszać uwagę,
 - d) reklam z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń ażurowych,
 - c) nie więcej niż jednego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c-d:
 - wolno stojącego urządzenia reklamowego albo szyldu o powierzchni ekspozycji nie większej niż 6 m² i wysokości nie większej niż 10 m, albo
 - tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 5% danej elewacji budynku, umieszczonej na elewacji budynku,
 - d) na elewacji budynku szyldów o powierzchni nie większej niż 5% danej elewacji, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c-d.

§ 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 jednolite zagospodarowanie pasów drogowych w zakresie nawierzchni i oświetlenia, w granicach danego terenu.

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1P/U**, **3P/U** i **4P/U** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych o funkcji produkcyjnej, składów, magazynów lub usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków garażowych,
 - b) urządzeń i instalacji przemysłowych,
 - c) wiat,
 - d) urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) bocznic i ramp kolejowych,
 - f) dojeżdż i dojazdów,
 - g) kondygnacji podziemnych;
- 3) w strefie zabudowy niskiej, wskazanej na rysunku planu na terenie **4P/U**, zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o funkcji produkcyjnej;
- 4) w strefach zieleni izolacyjnej, wskazanych na rysunku planu:
 - a) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów,
 - b) zakaz lokalizacji reklam,
 - c) dopuszczenie lokalizacji poprzecznych dojazdów do drogi publicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci lub przyłączy infrastruktury technicznej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) na terenie **1P/U** i **3P/U** – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 20 m,
 - b) na terenie **4P/U** – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 15 m, a we wskazanej na rysunku planu strefie zabudowy niskiej, nie większą niż 10 m,
 - c) dla budowli, urządzeń lub instalacji przemysłowych do 25 m;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1,5;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°, z dopuszczeniem w przypadku przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynku, zachowania istniejącej geometrii dachu;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem działek pod dojazdy lub pod obiekty infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 4000 m²;

- 11) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem, również poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez dojazdy, o których mowa w pkt 2 lit. f, z uwzględnieniem § 16 pkt 2.

§ 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **2P/U** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych o funkcji produkcyjnej, składów, magazynów lub usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków garażowych,
 - b) urządzeń i instalacji przemysłowych,
 - c) wiat,
 - d) urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) bocznic i ramp kolejowych,
 - f) dojazdów i dojazdów,
 - g) kondygnacji podziemnych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 20 m, a dla budowli, urządzeń lub instalacji przemysłowych do 25 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 2,0;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°, z dopuszczeniem w przypadku przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynku, zachowania istniejącej geometrii dachu;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem działek pod dojazdy lub pod obiekty infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 4000 m²;
- 9) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych.

§ 11

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1U**, **2U** i **3U** ustala się:

- 1) obiektów budowlanych o funkcji usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków garażowych,
 - b) wiat,
 - c) urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) na terenie **1U** dojść i dojazdów;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem stacji paliw na terenie **1U**;
- 4) powierzchnię zabudowy:
- a) na terenach **1U** i **3U** nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenie **2U** nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej, a w przypadku lokalizacji stacji paliw nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 10 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) na terenie **1U** od 0 do 1,0,
 - b) na terenach **2U** i **3U** od 0,05 do 1,2;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem działek pod dojazdy lub pod obiekty infrastruktury technicznej:
- a) na terenach **1U** i **3U** nie mniejszą niż 1200 m²,
 - b) na terenie **2U** nie mniejszą niż 1800 m²;
- 10) dostęp do dróg publicznych, zlokalizowanych poza planem, w tym poprzez drogi wewnętrzne, przy czym do drogi wojewódzkiej nr 182 (ul. Armii Poznań), wyłącznie istniejącymi zjazdami.

§ 12

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

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu, uproszczonym planem urządzenia lasu lub inwentaryzacją stanu lasu;
- 2) dostęp do zlokalizowanej poza planem drogi wojewódzkiej nr 182 poprzez drogi wewnętrzne.

§ 13

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **KD-Z** ustala się:
 - a) drogę klasy zbiorczej,
 - b) lokalizację elementów pasa drogowego lub ich części, w nawiązaniu do zagospodarowania części pasa drogowego drogi publicznej zlokalizowanej poza planem;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami **1KD-D** i **2KD-D** ustala się:
 - a) drogi klasy dojazdowej,
 - b) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię,
 - c) lokalizację placu do zawracania samochodów na nieprzelotowym zakończeniu jezdni lub pieszo-jezdni;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami **1KDW** i **2KDW** ustala się:
 - a) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię,
 - b) lokalizację placu do zawracania samochodów na nieprzelotowym zakończeniu jezdni lub pieszo-jezdni;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 14

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ustala się ochronę i zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146, w zasięgu którego położony jest cały obszar planu, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 15

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:
 - a) na terenach **P/U** nie mniejszą niż 4000 m²,

- b) na terenie **2U** nie mniejszą niż 1800 m²,
 - c) na terenach **1U** i **3U** nie mniejszą niż 1200 m²;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) na terenach **P/U** nie mniejszą niż 40 m,
 - b) na terenach **U** nie mniejszą niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
 - a) na terenach **P/U** od 60° do 110°,
 - b) na terenach **U** od 85° do 95°.

§ 16

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

- 1) na terenach: **ZL**, **KD-Z**, **1KD-D**, **2KD-D**, **1KDW** i **2KDW** zakaz lokalizacji budynków;
- 2) w zakresie dostępu do zlokalizowanej poza planem drogi wojewódzkiej nr 182 (ul. Armii Poznań), uwzględnienie ograniczeń wynikających z jej klasy technicznej;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów: **1P/U**, **4P/U** i **2U** ograniczeń dla budynków, wynikających z sąsiedztwa lasu na terenie **ZL**, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów **1P/U** i **4P/U** ograniczeń, wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego, w tym odległości od krawędzi toru, zlokalizowanego poza planem.

§ 17

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ul. Armii Poznań oraz ul. Przemysłową;
- 2) na terenach dróg dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego;
- 3) na terenach dróg publicznych parametry zgodnie z klasyfikacją dróg, w zakresie niezdefiniowanym ustaleniami planu;
- 4) 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, magazynach lub składach,
 - b) 4 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - c) 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, z uwzględnieniem lit. b;
- 5) dla obiektów wymagających dostaw towarów, zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju na działce budowlanej, zlokalizowanych poza stanowiskami, o których mowa w pkt 4;
- 6) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 18

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 lub bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) zakaz lokalizacji:
 - a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
 - b) elektrowni wiatrowych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 1 lit. d.

§ 19

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.

§ 20

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

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 22

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