

PROJEKT 30.05.2023

**UCHWAŁA NR/.../.....
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU
Z DNIA 2023 R.**

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko (ul. Fiołkowa, ul. Hubała) – część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 Bielsko (ul. Fiołkowa, ul. Hubała), po stwierdzeniu, że nie narusza on 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), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu – arkusz nr 1 i arkusz nr 2, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko (ul. Fiołkowa, ul. Hubała) – część A” arkusz nr i arkusz nr 2 w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód, stanowiący 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) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4.
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) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż 18°;
 - 2) **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 na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m; balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,5 m; innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 1,5 m;
 - 3) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków

zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych 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, loggii, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów i powierzchni utwardzonych;

- 4) **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.;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – rozumie się przez to zabudowę, w której funkcja mieszkaniowa i funkcja usługowa występują łącznie, w dowolnych proporcjach.

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 jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **MW/U**;
- 3) teren zieleni otwartej, oznaczony symbolem **ZO**;
- 4) teren dróg wewnętrznych, oznaczony symbolem **KDW**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §17.

§ 5.

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających możliwość powstania poważnej awarii przemysłowej;
 - 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
 - 4) dla terenu MN - znajdującego się w Międzychodzkiem obszarze chronionego krajobrazu, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) 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.
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:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U i MW/U jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem MN jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 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 ustala się dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanej do wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem AZP 48-18/28 w trakcie prac ziemnych nakaz prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 **MN/U**:

1. Ustala się:
 - 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno - usługowego albo usługowego na jednej działce budowlanej;
 - 2) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczo-garażowych i gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m;
 - 6) minimalna wysokość posadowienia parteru budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego lub usługowego – 1,0 m;
 - 7) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych - dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się na części lub całości budynku o wysokości nie większej niż 5,0 m dach płaski,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczo-garażowych i gospodarczych - dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
 - 9) dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią postępowanie zgodnie z zapisami §14;
 - 10) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §18 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 11) dostęp do terenu zgodnie z §18 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo – garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 10.

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

1. Ustala się:
 - 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego albo mieszkalno - usługowego albo usługowego na jednej działce budowlanej;
 - 2) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo – gospodarczych i garażowych;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla istniejącego w dniu uchwalenia planu budynku mieszkalnego wielorodzinnego – do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych tj. nie wyżej niż 9,0 m;
 - 7) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się na części lub całości budynku o wysokości nie większej niż 5,0 m dach płaski;
 - 8) dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią postępowanie zgodnie z zapisami § 14;
 - 9) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 17 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 10) dostęp do terenu zgodnie z § 17 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 11.

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

1. Ustala się:
 - 1) lokalizację zieleni;
 - 2) zachowanie istniejących drzew i krzewów;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu: 90%;
 - 4) dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią postępowanie zgodnie z zapisami § 14;
 - 5) dostęp do terenu zgodnie z § 17 ust. 1 pkt 1;
 - 6) dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zakaz zmiany ukształtowania terenu poza niezbędnym do realizacji inwestycji, o których mowa w ust.2.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) ścieżek pieszych i rowerowych;
 - 2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 12.

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

1. ustala się:
 - 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu tj. nie mniejsza niż 6,0 m;
 - 3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami

odrębnymi.

§ 13.

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

1. Ustala się:
 - 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
 - 2) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczo-garażowych i gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m;
 - 6) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 7) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §17 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 8) dostęp do terenu zgodnie z §17 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się:
 - 1) lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
 - 2) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 14.

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:

- 2) dla całego terenu objętego planem, znajdującego się w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Betyńskie – Wronki – Trzciel” – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat $q=10\%$ i dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat $q=1\%$ przy głębokości zalewu powyżej 0,5 m:
 - a) zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli i urządzeń związanych z gospodarką wodną,
 - b) zakaz składowania materiałów i substancji poniżej poziomu wód powodziowych, które mogą zanieczyścić wodę,
 - c) zakaz lokalizacji instalacji i urządzeń do produkcji energii z odnawialnych źródeł;
- 4) dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat $q=1\%$ przy głębokości zalewu poniżej 0,5 m:
 - a) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) nakaz wyniesienia poziomu posadowienia poziomu parteru budynku minimum 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej o $q=1\%$, tj. wynoszącej ok. 35,95 m n.p.m.,
 - c) nakaz umieszczenia urządzeń pozostających pod napięciem co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej o $q=1\%$,

- d) nakaz zastosowanie środków technicznych i budowlanych zmniejszających uciążliwość, bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody powodziowej,
- e) nakaz zabezpieczenia infrastruktury technicznej przez oddziaływaniem wód powodziowych,
- f) w przypadku rozpoczętych prac budowlanych nakaz zabezpieczenie placu budowy w sytuacji zagrożenia powodziowego.

§ 15.

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 budowlanej: 1000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 18,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 16.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV o szerokości 7,5 m od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 17.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych i dróg wewnętrznych w tym i znajdujących się poza granicami opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
 - 1) ustala się:
 - a) lokalizację, rozbudowę, modernizację i przebudowę 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 – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
 - f) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren lub do rowów melioracyjnych lub kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem lit. k),
 - i) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w lit. b) z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych,
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500kW,
 - c) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych,
 - d) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

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:
 - 1) zakaz lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych z zastrzeżeniem ust. 2.;
 - 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych;
2. Dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m² w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego.

§ 19.

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

- 1) dla terenów: MN/U, MW/U, MN – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

§ 20.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 21.

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