

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU
z dnia

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód –
strefa przemysłowa w rejonie drogi krajowej nr 24 w miejscowości Gorzyń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – strefa przemysłowa w rejonie drogi krajowej nr 24 w miejscowości Gorzyń, 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 zm.).
2. Planem obejmuje się obszar położony w granicach określonych na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – strefa przemysłowa w rejonie drogi krajowej nr 24 w miejscowości Gorzyń, 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.

§ 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) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub minimalną odległość wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 50%;
- 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;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć: tablicę z nazwą ulicy, numer posesji, tablicę informacji przyrodniczej lub turystycznej oraz tablicę z oznaczeniem przyłączy.

§ 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) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R**, **2R** i **3R**;
- 3) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL**;
- 4) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KD-GP**, **1KD-L** i **2KD-L**;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem § 14;
- 2) zakazuje się:

- a) lokalizacji: urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów, tablic informacyjnych lub innych urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie lub mogący rozpraszać uwagę uczestników ruchu drogowego,
 - b) lokalizacji ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków lub wiat przy granicy działek budowlanych w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) 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) obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, do stopnia odpowiadającego wymogom określonym w przepisach odrębnych,
 - c) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) stosowanie w celach grzewczych lub technologicznych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej, alternatywnych źródeł energii lub kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
- a) żłobków, przedszkoli, szkół, szpitali i domów opieki społecznej,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) dopuszcza się:
- a) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, w szczególności odprowadzanie ich do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, pod warunkiem

zastosowania urządzeń podczyszczających ścieki z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem ich do wód lub do ziemi;

b) lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

- instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,
- instalacji do: odzysku, unieszkodliwiania, przetwarzania, przechowywania lub składowania odpadów, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakładów, o których mowa w pkt 2 lit. b.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią urządzoną, w tym: drzewami, krzewami, trawnikami;
- 2) w granicach danego terenu spójne zagospodarowanie pasów drogowych w zakresie nawierzchni i małej architektury.

§ 8

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów produkcyjnych, w tym parków technologicznych,
 - b) składów lub magazynów,
 - c) budynków usługowych,
 - d) budynków pomocniczych,
 - e) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
 - f) budowli rolniczych,
 - g) obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej,
 - h) bocznic i ramp kolejowych,
 - i) dojazdów i dojazdów;

- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych:
 - a) umieszczonych w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych, na elewacjach budynków, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji,
 - b) wolno stojących o wysokości do 10 m i powierzchni ekspozycji nie większej niż 12 m², przy czym nie więcej niż jednej na każdej działce budowlanej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) nasadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej w formie drzew lub krzewów, o szerokości nie mniejszej niż 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków lub wiat – do 15 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dla budynków, w strefie zwiększonej wysokości, oznaczonej na rysunku planu – do 25 m,
 - c) dla budowli, urządzeń lub instalacji przemysłowych – do 25 m,
 - d) dla budowli rolniczych – do 45 m;
- 7) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 20°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m², z wyjątkiem działek pod dojścia i dojazdy oraz pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 10) dostęp do drogi **2KD-L**, w tym poprzez dojścia i dojazdy, o których mowa w pkt 1 lit h.

§ 9

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1R**, **2R** i **3R** ustala się:

- 1) zagospodarowanie i użytkowanie rolnicze;
- 2) dopuszczenie zalesień, z uwzględnieniem § 14;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli rolniczych,
 - b) urządzeń melioracji wodnych,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych lub leśnych;
- 4) wysokość budowli rolniczych do 15 m;

5) dostęp do dróg: **1KD-L**, **2KD-L** lub **KDW**.

§ 10

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

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dostęp do dróg publicznych poprzez drogę **KDW**.

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **KD-GP** ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizację jezdni,
 - c) dopuszczenie lokalizacji chodników, drogi rowerowej lub ścieżki pieszo-rowerowej,
 - d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - e) zakaz lokalizacji nowych zjazdów;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **1KD-L** ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizację jezdni,
 - c) dopuszczenie lokalizacji chodników, drogi rowerowej lub ścieżki pieszo-rowerowej,
 - d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem **2KD-L** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 18 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizację jezdni,
 - c) dopuszczenie lokalizacji chodników, drogi rowerowej lub ścieżki pieszo-rowerowej,
 - d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem **KDW** ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizację pieszo-jezdni.

§ 12

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę i zagospodarowanie Obszaru

Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, w granicach którego położony jest w całości obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu.

§ 13

Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **R, ZL, KD-GP, KD-L i KDW**;
- 2) w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowych, wyznaczonej na rysunku planu, zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 3) w strefie bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych, wyznaczonej na rysunku planu, zakaz:
 - a) lokalizacji obiektów budowlanych innych niż sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacji ogrodzeń,
 - c) nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 5 m od osi danego rurociągu naftowego, oznaczonego na rysunku planu;
- 4) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 5 m od osi danego kabla światłowodowego, oznaczonego na rysunku planu;
- 5) w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100, wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów zakładów przemysłowych;
 - b) uwzględnienie pozostałych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami dotyczącymi sieci gazowych;
- 6) w strefie ochronnej linii elektroenergetycznej 110 kV, wyznaczonej na rysunku planu, zakaz:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) nasadzeń drzew;
- 7) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego.

§ 15

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

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) dla terenu **KD-GP** – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) dla terenów **KD-L** – drogi klasy lokalnej;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności: jezdni, chodników lub ścieżek rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) 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, składach lub magazynach,
 - b) proporcjonalnie 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 4) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej;
- 5) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 6) dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego.

§ 16

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) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnych ujęć wody;
- 3) wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie ich odprowadzania do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii;

- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu **P/U** do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem § 5 pkt 3 lit. a;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów: **KD-GP**, **KD-L** i **KDW** do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, lub drenokolektorów, z dopuszczeniem dla terenów **KDW** i **KD-L** zastosowania nawierzchni umożliwiającej infiltrację wód do gruntu;
- 8) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci przesyłowych.

§ 17

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 18

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

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 20

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