

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

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód: dz. nr 1297/20**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód: dz. nr 1297/20, 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, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód: dz. nr 1297/20", w skali 1:1000, wraz z wyrysem 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, stanowiące 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **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; tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 2,0 m; innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 2,0 m;
- 2) **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;

- 3) **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 itp.;
- 4) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **zieleni izolacyjnej** - rozumie się przez to drzewa zimozielone o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m, przy czym nasadzenia należy realizować w dwóch rzędach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się: teren obsługi podróźnych oznaczony symbolem **KOO**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się lokalizację budynków z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §11.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o dużej lub zwiększonej możliwości powstania poważnej awarii przemysłowej;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 4) 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.

§ 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 9

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:

- 1) dla całego obszaru planu, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel” ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru planu znajdującego się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „H” Międzychód postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

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: 1500 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki: 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 12

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z drogi publicznej – ul. Poznańskiej znajdującej się poza granicami opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: co najmniej jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
 - 3) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.
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 lub pozyskaną w odnawialnych źródłach energii, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej 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 i) i j),
 - i) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych terenu przed ich odprowadzeniem zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) dla całego terenu z wyłączeniem chodników, obowiązek stosowania nawierzchni utwardzonych wykonanych z materiałów nieprzepuszczających wód opadowych i roztopowych do podłoża,
 - k) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowej,
 - b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolnostojących małogabarytowych lub słupowych,
 - c) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

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 sztyldów o powierzchni nie większej niż 5,0 m², w sposób niepowodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego.

§ 14

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

1. Ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren obsługi podróźnych;
 - 2) lokalizację stacji paliw z infrastrukturą jej towarzyszącą;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną – 0,01, maksymalną – 0,5;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;
 - 6) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10,0 m;
 - 7) geometrię dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 8) lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej wyznaczonej na rysunku planu;
 - 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
 - 10) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 11) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 300m²;
- 2) usług gastronomii o powierzchni użytkowej nie większej niż 100m²;
- 3) myjni samochodowej,
- 4) stacji kontroli pojazdów,
- 5) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) realizację kondygnacji podziemnych.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 15

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 17

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