

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Kamionna (wieś)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Kamionna (wieś), zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Międzychód, uchwalonego uchwałą nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 21.04.2010 r. z późniejszymi zmianami.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 56,5 ha, obejmujący centralną część wsi Kamionna oraz wybrane obszary zabudowy w sąsiedztwie wsi, w granicach określonych na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Kamionna (wieś)”, opracowany w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Międzychód, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) dane przestrzenne planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garaż, lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 5) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;

- 6) meblach miejskich – należy przez to rozumieć elementy wyposażenia ulicy, placów, alei pieszych, parków, zieleńców i innych przestrzeni publicznych takie jak np.: budki telefoniczne, słupy ogłoszeniowe, automaty informacyjne lub do sprzedaży biletów, produktów spożywczych i napojów, kosze na śmieci, ławki, parkometry, stojaki na rowery, toalety publiczne, wiaty przystankowe, zegary, słupki, pacholki, ogródki gastronomiczne i inne;
- 7) mieszkaniu służbowym - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy lub produkcyjny, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany zewnętrznej budynku lub konstrukcji wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 9) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 10) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną część działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych, nadziemnych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 12) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 13) usługach w rolnictwie - należy przez to rozumieć działalność usługową związaną z prowadzonym gospodarstwem rolnym, np. przetwórstwo lub sprzedaż produktów rolnych, agroturystyka, wynajem maszyn rolniczych itp.;
- 14) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 15) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 4) **MW/MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej lub usługowej;
- 5) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 6) **UK** - tereny zabudowy usługowej kultu religijnego;
- 7) **Uo/US** - tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty oraz sportu i rekreacji;
- 8) **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 9) **KDP/U** - tereny parkingu lub zabudowy usługowej;

- 10) **ZC** – tereny cmentarzy;
- 11) **ZP**- tereny zieleni urządzonej;
- 12) **ZL** – lasy;
- 13) **R** - tereny rolnicze;
- 14) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 15) **KD-GP** - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 16) **KD-L** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 17) **KD-D** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 18) **KD-D/PW** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej z placem wiejskim;
- 19) **KDx** – tereny publicznych ciągów pieszych;
- 20) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- 21) **W** - tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 22) **E** - tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacji;
- 23) **T** - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) w odniesieniu do linii zabudowy:

- a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - d,
- b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w granicach danego terenu dopuszczenie sytuowania z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów,
 - balkonów, zadaszeń i wykuszy o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,
- c) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie zachowania i przebudowy, bez możliwości nadbudowy i rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy,
- d) obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat oraz dla budynków odsuniętych w głąb działki na odległość nie mniejszą niż 18 m;

2) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszczenie:

- a) zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym dla nadbudowy i rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, w tym linii zabudowy,
- b) zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na terenach: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, MW/MN/U, 2U, 3U, 6U**, z zastrzeżeniem pkt 1,
- b) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4 m w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem pkt 1 i pkt 3 lit. a,
- c) zbiorników i urządzeń wodnych, przy czym na terenach położonych w granicach Parku Krajobrazowego Dolina Kamionki dopuszczenie wyłącznie urządzeń wodnych;

- 4) dachy strome w odcieniach ceglanych, czerwieni, szarości lub czarne;
- 5) zakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych oraz odcieni: niebieskiego, fioletowego;
- 6) kolory barier drogowych, słupków i latarni: odcienie szarości lub czarny;
- 7) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek, niż określone w niniejszym planie dla lokalizacji dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 8) dopuszczenie zabudowy mniejszych działek, niż określone w niniejszym planie, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 9) dla budynków położonych na skarpie, w przypadku gdy różnica poziomów istniejącego ukształtowania terenu w obrysie budynku jest większa niż 1 m, dopuszczenie zwiększenia ustalonej w planie wysokości zabudowy odpowiednio o wysokość stanowiącą różnicę poziomów terenu przy wejściu do budynku oraz poziomowi terenu przy najniższej położonej części budynku.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia obszaru objętego planem częściowo w granicach obszarów ustanowionych jako formy ochrony przyrody zgodnie z rysunkiem planu oraz uwzględnienie ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu oraz zakazów obowiązujących zgodnie z przepisami odrębnymi dla:
 - a) Parku Krajobrazowego Dolina Kamionki,
 - b) obszaru Natura 2000 o obszarze mającego znaczenie dla Wspólnoty Dolina Kamionki PLH300031,
 - c) Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
 - b) zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych w Uchwale Sejmiku Województwa Wielkopolskiego ;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów:
 - a) **MN**– jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) **MN/U i MW/MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) **Uo/US** – jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub tymczasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) **U i UK**– w przypadku lokalizacji obiektów o funkcji:
 - zamieszkania zbiorowego - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- oświatowej - jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub tymczasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - opieki społecznej - jak dla terenu domu opieki społecznej;
- 7) zapewnienie dostępu do cieków i zbiorników wodnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) na terenach **RM i R**:
 - a) gospodarowanie nawozami naturalnymi, w tym zastosowanie płyt gnojowych i zbiorników przy magazynowaniu płynnych i stałych odchodów zwierzęcych oraz w pomieszczeniach inwentarskich w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wycieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przechowywanie produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych z zachowaniem odległości od zabudowań, granic działki i studni, określonych w przepisach odrębnych,
 - c) stosowanie szczelnych nawierzchni w pomieszczeniach i na wyznaczonych miejscach postoju oraz garażowania maszyn rolniczych.
2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
- 1) zagospodarowanie terenu i zieleni z zachowaniem otwarcia widokowego i osi widokowych na dolinę rzeki Kamionki oraz bryłę zabytkowego kościoła;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń o wysokości do 2 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości ogrodzenia dla boisk sportowych;
 - 3) zakaz lokalizacji reklam:
 - a) na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego,
 - b) w formie elektronicznej, w tym ekranów wyświetlających ruchome obrazy.
 - c) z wyłączeniem szyldów o powierzchni większej niż 2 m², z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) na terenach **P/U, U, Uo/US** dopuszczenie lokalizacji szyldów:
 - a) lokalizowanych na elewacjach budynków o powierzchni nie większej niż 3 m²,
 - b) w formie znaków przestrzennych, w tym liter, znaków graficznych, neonów, o wysokości znaków nie większej niż 0,8 m, montowanych na budynkach, ogrodzeniach lub na terenie;
 - 5) zakaz lokalizacji:
 - a) prefabrykowanych przesł ogrodzeniowych od strony dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) garaży blaszanych.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską dla:

- 1) gotyckiego kościoła p.w. Narodzenia NMP z XV w., wpisanego do rejestru zabytków pod nr 260/Wlkp/A z dnia 20.07.1979 r.;
- 2) zabytków i obszarów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - a) układu urbanistycznego wsi Kamionna w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej,
 - b) cmentarza przykościelnego, ul. Kościelna,
 - c) kostnicy na cmentarzu przykościelnym, ul. Kościelna,
 - d) plebani, ul. Kościelna 2,
 - e) muru ogrodzeniowego Kościoła z bramą i furtą ul. Kościelna i ul. Dolna,

- f) cmentarza przy ul. Cmentarnej w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej,
- g) cmentarza przy ul. Górnej w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej,
- h) rynek w Kamionnej,
- i) ratusz, ob. dom, ul. Rynek 1,
- j) obora w zespole ratusza, ul. Rynek 1,
- k) dom, ul. Dolna 1,
- l) budynek gosp., ul. Dolna 2,
- m) dom, ul. Dolna 3,
- n) dom, ul. Dolna 5,
- o) dom, ul. Dolna 6,
- p) dom, ul. Dolna 7A,
- q) dom, ul. Dolna 8,
- r) dom, ul. Dolna 10,
- s) dom, ul. Dolna 11,
- t) dom, ul. Dolna 12,
- u) stodoła, ul. Dolna 12,
- v) dom, ul. Dolna 14,
- w) dom, ul. Dolna 15,
- x) dom, ul. Dolna 16,
- y) dom, ul. Dolna 17,
- z) dom, ul. Dolna 18,
- aa) dom, ul. Dolna 19,
- bb) dom młynarza, ul. Dolna 20,
- cc) dom, ul. Dolna 22,
- dd) dom, ul. Dolna 24,
- ee) dom, ul. Górna 1,
- ff) dom, ul. Górna 2,
- gg) dom, ul. Górna 3,
- hh) dom, ul. Górna 4,
- ii) dom, ul. Górna 5,
- jj) dom, ul. Górna 6,
- kk) dom, ul. Górna 7,
- ll) dom, ul. Górna 8,
- mm) stodoła, ul. Górna (dz. nr ,838/5),
- nn) dom, ul. Górna 10,
- oo) dom, ul. Górna 16,
- pp) stodoła, ul. Górna 16,
- qq) obora, ul. Górna 18,
- rr) stodoła, ul. Górna (dz. 828),
- ss) dom, ul. Kościelna 1,
- tt) dom, ul. Kościelna 2,
- uu) dom, ul. Kościelna 3,
- vv) dom, ul. Kościelna 7,
- ww) budynek gosp., ul. Kościelna 7,
- xx) transformator, ul. Kościelna bn,
- yy) stodoła, ul. Łąkowa 4,
- zz) dom, ul. Poznańska 3,

- aaa) dom, ul. Poznańska 5,
 - bbb) dom, ul. Poznańska 6,
 - ccc) dom, ul. Poznańska 7,
 - ddd) budynek gosp, ul. Poznańska 12,
 - eee) stodoła, ul. Poznańska 13,
 - fff) budynek gosp, ul. Poznańska 13,
 - ggg) dom, d. poczta, ul. Poznańska 17,
 - hhh) figura Najświętszej Marii Panny, ul. Poznańska bn, obok remizy OSP,
 - iii) dom, Rynek 3,
 - jjj) dom, Rynek 4,
 - kkk) dom, Rynek 5,
 - lll) dom, Rynek 6,
 - mmm) dom, Rynek 7,
 - nnn) dom, Rynek 8,
 - ooo) budynek gosp., Rynek 8,
 - ppp) dom, Rynek 9,
 - qqq) budynek gosp., Rynek 9,
 - rrr) figura św. Wawrzyńca, Rynek b.n.,
 - sss) dom, ul. Św. Wawrzyńca 2,
 - ttt) dom, ul. Św. Wawrzyńca 4,
 - uuu) dom, ul. Św. Wawrzyńca 5,
 - vvv) dom, ul. Św. Wawrzyńca 6,
 - www) stanowiska archeologiczne AZP 49-18/14, AZP 49-18/15, AZP 49-18/27, AZP 49-18/32, AZP 49-18/50, AZP 49-18/53 nr 31,
- 3) osi widokowych i otwarcia widokowego na zabytkowy budynek kościoła, oznaczonych na rysunku planu.
2. Dla budynku kościoła wpisanego do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
 3. Dla obiektów i budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się:
 - 1) nakaz zachowania bryły budynku lub przywrócenia budynkom zabytkowym historycznej bryły kształtu dachu z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
 - 2) zakaz zewnętrznego ocieplania ścian ceglanych lub z dekoracją architektoniczną;
 - 3) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, cegły, okładzin kamiennych, ceramicznych, tynków, blachy dachówki, papy;
 - 4) nakaz zachowania lub odtworzenia detalu architektonicznego, a także układu i wystroju elewacji oraz kształtu i podziałów stolarki na podstawie zachowanych elementów lub ikonografii;
 - 5) prowadzenie prac budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. Dla obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:
 - 1) zakaz tworzenia nowych dominant wysokościowych, tj. lokalizacji obiektów o wysokości większej niż 18 m;
 - 2) stosowanie wyłącznie dachów stromych dwuspadowych w układzie kalenicowym od strony drogi, z dopuszczeniem odstępstwa dla lokalizacji kalenicy w przypadku zabudowy działek narożnych lub dla budynków o funkcji innej niż mieszkalna i usługowa;
 - 3) prowadzenie prac budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. Zakres ochrony stanowisk archeologicznych w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej określają przepisy odrębne.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury o wysokości do 6 m;
- 2) tablic i gablot informacyjnych o powierzchni do 2 m²;
- 3) słupów ogłoszeniowych o wysokości do 2,5 m;
- 4) obiektów służących dla nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku na terenach: dróg, **ZP, ZC, UK, Uo/US**, a w szczególności w obrębie terenu placu wiejskiego - **KD-D/PW**.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM** ustala się:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) zabudowy zagrodowej, w tym dopuszczenie lokalizacji:
 - budynku mieszkalnego w zagrodzie, z zastrzeżeniem § 37 pkt 2,
 - budynków i budowli gospodarczych, inwentarskich,
 - garaży,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług w rolnictwie:
 - w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym,
 - w oddzielnym budynku,
 - a) kondygnacji podziemnej,
 - b) wiat,
 - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, przy czym na terenach **1RM, 3RM i 19RM** wyłącznie infrastruktury technicznej niewymagającej uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 3) na terenie **10RM** w pasie o szerokości 100 m od rzeki Kamionki zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla wiat;
- 5) z zastrzeżeniem § 37 pkt 8 wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego lub usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
 - b) garaży i wiat – jedna kondygnacja oraz nie więcej niż 8 m,
 - c) budynków inwentarskich lub gospodarczych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 15 m,
 - d) pozostałych budowli do 15 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 10) z zastrzeżeniem § 38 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej:
 - a) 2 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,

b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN**, ustala się:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, z zastrzeżeniem § 37 pkt 2,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) wiaty,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° kryte dachówką ceramiczną, przy czym dopuszcza się:
 - a) pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówko podobnym,
 - b) dachy płaskie dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
 - c) wiaty – do 4 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do: 30%,
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 0,9;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 45% działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż: 1000 m²;
- 9) z zastrzeżeniem § 38 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN**, ustala się:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) z zastrzeżeniem § 37 pkt 2 jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, przy czym dopuszcza się lokalizację zabudowy bliźniaczej lub szeregowej na zasadach określonych w § 4 pkt 3 na terenach: **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN**,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) 1 kondygnacji podziemnej,
- d) wiaty,
- e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° kryte dachówką, przy czym dopuszcza się:
 - a) pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówko podobnym,
 - b) dachy płaskie dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
 - c) wiaty – do 4 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do: 35%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 1,05;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 35% działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż: 500 m²;
- 9) z zastrzeżeniem § 38 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **22MN, 23MN, 24MN, 25MN**, ustala się:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) wiaty,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° kryte dachówką, przy czym dopuszcza się:
 - a) pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówko podobnym,
 - b) dachy płaskie dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
 - c) wiaty – do 4 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do: 20%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;

- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż: 1800 m²
- 9) z zastrzeżeniem § 38 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku: mieszkalnego, albo usługowego, albo mieszkalno-usługowego, z zastrzeżeniem § 37 pkt 2,
 - b) zabudowy wolnostojącej z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) wiat,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie:
 - a) dla wszystkich budynków na terenach **10MN/U, 12MN/U, 13MN/U,**
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego, usługowego, lub mieszkalno-usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – do 5,5 m,
 - c) wiaty – do 4 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%, a na terenach **16MN/U i 17MN/U** do 30%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 1,05;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², a na terenach **16MN/U i 17MN/U** nie mniejszą niż 1800 m²;
- 9) z zastrzeżeniem § 38 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 35 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku: mieszkalnego, albo usługowego, albo mieszkalno-usługowego,

- b) zabudowy z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,
- c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) wiat,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego, usługowego, lub mieszkalno-usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – do 5,5 m,
 - c) wiaty – do 4 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 1,2;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 9) z zastrzeżeniem § 38 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **MW/MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie zachowania i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) wiat,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – do 5,5 m,
 - c) wiaty – do 4 m;

- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,2 do 1,5,
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 10) z zastrzeżeniem § 38 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **2U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych – usług publicznych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - b) budowli,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° kryte dachówką, blachą albo materiałem dachówko podobnym;
- 6) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m, przy czym dla wieży dopuszcza się wysokość do 15 m,
 - b) pozostałych budowli do 10 m;
- 7) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,2;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 11) z zastrzeżeniem § 38 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.

§16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **3U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - b) mieszkań służbowych,
 - c) wiat,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° kryte dachówką ceramiczną;
- 4) wysokość budynków usługowych - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 14 m, a dla wiat do 6 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 75%;

- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,75 do 3;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 350 m²;
- 9) z zastrzeżeniem § 38 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde 70 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie służbowe.

§17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1U, 4U, 5U, 6U, 7U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych, z zastrzeżeniem §37 pkt 2;
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) mieszkań służbowych,
 - b) garaży,
 - c) wiat,
 - d) budowli usługowych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8,5 m dla dachu płaskiego i 10 m dla dachu stromego,
 - b) pozostałych – do 8 m,
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,05;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², a na terenie **1U** - nie mniejszą niż 750 m²;
- 5) z zastrzeżeniem § 38 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde 35 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie służbowe.

§18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej kultu religijnego, oznaczonym symbolem **UK** ustala się:

- 1) zachowanie zabytkowej zabudowy z dopuszczeniem odbudowy w dotychczasowych gabarytach budynków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych w zakresie kultu religijnego,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) budynków o funkcjach towarzyszących: zamieszkania zbiorowego, administracji, kostnicy,
 - d) garaży,

- e) 1 kondygnacji podziemnej,
- f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 45° kryte dachówką ceramiczną;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) pozostałych – do 10 m,
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,9;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) z zastrzeżeniem § 38 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie służbowe.

§19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej – usługi oświaty oraz sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **Uo/US** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków w zakresie usług publicznych edukacji oraz sportu, rekreacji, z zastrzeżeniem § 37 pkt 2,;
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług kultury,
 - b) budowli sportowych i urządzeń rekreacyjnych, w tym: boisk, placów zabaw i innych,
 - c) wiat,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków usługowych - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 15 m,
 - b) pozostałych – do 8 m,
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) z zastrzeżeniem § 38 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż: 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.

§20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **P/U** ustala się:

- 1) lokalizację:

- a) budynków lub budowli usługowych, lub produkcyjnych, składów, lub magazynów, z zastrzeżeniem § 37 pkt 2,
- b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży,
 - b) wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji usług oświaty, zamieszkania zbiorowego i opieki społecznej,
- 4) dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 30°;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) pozostałych – do 12 m,
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,5;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 10) z zastrzeżeniem § 38 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde 35 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach.

§21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach parkingu lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1KDP/U**, **2KDP/U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) parkingu dla obsługi cmentarza,
 - b) usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 37 pkt 2,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków lub budowli usługowych związanych z obsługą cmentarza,
 - b) wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 35° kryte dachówką;
- 4) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m,
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,3;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 9) z zastrzeżeniem § 38 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż: 1 miejsce parkingowe na każde 35 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów cmentarza, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZC, 2ZC** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) **2ZC** budynków związanych z obsługą cmentarza,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 4) wysokość nowych budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki do 5%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,05;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną, przy czym na terenach: **2ZP, 3ZP, 6ZP, 7ZP**, lokalizację zieleni ogólnodostępnej, publicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) budowli sportowych,
 - d) urządzeń rekreacji plenerowej,
 - e) mebli miejskich,
 - f) urządzeń melioracji wodnej i urządzeń wodnych,
 - g) urządzeń budowlanych,
 - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - i) na terenach **8ZP** dojść i dojazdów;
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 6 m;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

§24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie lasów, oznaczonym symbolem **ZL**, ustala się:

- 1) sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - b) urządzeń wodnych,
 - c) parkingów leśnych i urządzeń turystycznych,
 - d) infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niewymienionych w pkt. 3.

§25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R** ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego sposobu użytkowania;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budowli rolniczych o wysokości do 3 m,
 - b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, przy czym na terenie **1R** wyłącznie niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśnej,
 - c) zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym.

§26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących wód powierzchniowych śródlądowych: rzeki Kamionki i rowów otwartych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: mostów, pomostów.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-GP** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji :
 - a) przystanków autobusowych oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
 - b) zieleni przydrożnej,
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 28. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej , oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji :
 - a) przystanków autobusowych oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
 - b) zieleni przydrożnej,
 - c) miejsc postojowych.

§ 29. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej z placem wiejskim, oznaczonego symbolem **KD-Dp/PW** ustala się:

- 1) lokalizację:

- a) placu wiejskiego,
- b) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni w formie skweru lub szpaleru drzew,
 - b) budowli takich jak: pomnik, fontanna i podobne,
 - c) mebli miejskich,
 - d) miejsc postojowych;
- 3) wysokość obiektów, o których mowa w pkt 2 lit. b i c, nie większą niż 10 m.

§ 30. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach publicznych ciągów pieszych, oznaczonych symbolami **1KDx, 2KDx, 3KDx** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) infrastruktury drogowej dla ruchu rowerowego i pieszego,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 31. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW** ustala się:

- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, albo pieszo-jezdni;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
 - b) zieleni przydrożnej,
 - c) miejsc parkingowych.

§ 32. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **W** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej - ujęcia wody i obiektów towarzyszących;
- 2) wysokość obiektów - nie większą niż 6 m;
- 3) dachy płaskie;
- 4) powierzchnię zabudowy działki do 15%;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,15;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 33. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie infrastruktury technicznej - telekomunikacja, oznaczonego na rysunku planu symbolem **T** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej – stacji bazowej telefonii komórkowej;

- 2) wysokość obiektów - nie większą niż 6 m, a dla masztów i anten nie większą niż 40 m;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% działki budowlanej.

§ 34. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonych symbolami **1E**, **2E** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności małogabarytowej stacji transformatorowej;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 2,5 m;
- 4) dachy dowolne.

§ 35. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

- 1) ochronę ujęcia wody w Kamionnej zlokalizowanego na terenie **W**, w tym stosowanie zakazów i ograniczeń występujących w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody w granicach określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia obszaru częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel”.

§ 36. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, z wyłączeniem terenów **ZL**, **R** i **RM**, przy czym ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działek zgodnie z ustaloną w planie minimalną powierzchnią działek budowlanych lub wyznaczoną powierzchnią terenu,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonych działek: 18 m, przy czym parametr nie dotyczy działek położonych na zakończeniu drogi lub dojazdu,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 50°.

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

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków na terenach: **1ZC**, **ZL**, **1-12ZP**, **1-2R**, **1-4WS**, **KD-GP**, **1-5KD-L**, **1-16KD-D**, **KD-D/PW**, **1-3KDx**, **1-16KDW**, **1-2E**, **T**,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 2) uwzględnienie ograniczeń w zabudowie wynikających z zasięgu stref sanitarnych od cmentarzy o szerokości 50 m i 150 m zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych przy realizacji inwestycji w szczególności:

- a) w zakresie ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem,
- b) w zakresie zabezpieczenia przed zainicjowaniem ruchu mas ziemnych,
- c) w przypadku lokalizacji zabudowy na terenach o spadku powyżej 8% oraz na terenach łąk;
- 4) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV na podziemne przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w pasach technologicznych o szerokości 7 m od osi linii 15 kV na stronę;
- 5) uwzględnienie ograniczeń w zabudowie wynikających z przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nn 0,4 kV;
- 6) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczemu lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na terenie **1RM** planowane obiekty należy sytuować w odległości nie mniejszej od ich całkowitej wysokości powiększonej o połowę strefy bezpieczeństwa - tj. o 10 m od rurociągu naftowego DN800, zlokalizowanego poza planem.

§ 38. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla dróg publicznych o symbolach:
 - a) **KD-GP** – klasę główną ruchu przyspieszonego,
 - b) **KD-L** – klasę lokalną,
 - c) **KD-D i KD-D/PW** – klasę dojazdową;
- 2) powiązanie dróg publicznych z drogami położonymi na terenach poza planem;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy;
- 4) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów zgodnie z ustaleniami planu w §§7-12 na terenie działki budowlanej, w tym zapewnienie odpowiedniej proporcji ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w stosunku do wszystkich miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie mniejszej liczby miejsc parkingowych wyłącznie w przypadku inwestycji dotyczących istniejących budynków lub istniejących funkcji terenów, o ile nie zmienia się sposobu ich użytkowania, liczby lokali mieszkalnych lub powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla budynków położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych w pasach drogowych lub na innych terenach w odległości do 500 m²,
 - d) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - e) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach,
 - f) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 200 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla rowerów,
 - g) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych,

- h) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi i rolniczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

§ 39. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
 - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę pitną ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem:
 - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości,
 - b) wydzielenia działki budowlanej dla przepompowni ścieków o powierzchni nie mniejszej niż 70 m², z wyłączeniem terenów: **MN**, **MN/U** i **MW/MN/U**;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) na terenach: **RM**, **MN**, **MW/MN/U**, **MN/U**, **U**, **UK**, **Uo/US**, **P/U**, **ZP** i **R** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych, zbiorników na wody opadowe oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych, wewnętrznych i parkingu do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce, w tym w szczególności odprowadzenia na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowania nawierzchni przepuszczalnych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
 - a) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV, z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych innych niż wolnostojące lub wolnostojących o mocy mniejszej niż 500 kW,
 - b) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych małogabarytowych wolnostojących na zasadach określonych w § 31,
 - c) w przypadku lokalizacji nowej stacji małogabarytowej dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,

- d) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia.

§ 40. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) ustalenia planu dotyczące lokalizacji ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską Międzychodu uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) do czasu realizacji obejścia drogowego miejscowości Kamionna w ciągu drogi krajowej nr 24:
 - a) na terenach **1U, 4U, 5U** zakazuje się lokalizacji zabudowy wymagającej zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 6 lit. e w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 24, zakazuje się lokalizacji skrzyżowania na drogach o symbolach **KD-GP** i **11KD-D**, a obsługę komunikacyjną terenów **4U** i **5U** dopuszcza się wyłącznie przez drogi o symbolach: **9KD-D, 10KD-D** i **11KD-D** oraz istniejące i planowane drogi wewnętrzne z włączeniem do drogi **KD-GP** na skrzyżowaniu z drogą **10KD-D**.

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

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Międzychodu

z dnia r.

Burmistrz Międzychodu przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Kamionna (wieś) na podstawie Uchwały Nr XVIII/167/2019 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 17 grudnia 2019 r. W uchwale o przystąpieniu opracowaniem objęto obszar o powierzchni ok. 63 ha, a w toku dalszej procedury planistycznej część terenów wyłączono z opracowania.

Na fragmencie obszaru o objętego planem obowiązuje: Uchwała Nr XIX/181/2012 z dnia 2012-01-30 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód dla części terenu położonego we wsiach Gorzyń, Skrzydlewo, Kamionna, Gralewo (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 2012-03-09, poz. 1289).

Do planu miejscowego przystąpiono w celu zachowania istniejącej zabudowy wsi oraz możliwości jej rozbudowy w strefie dziesięciokrotności wysokości od planowanych elektrowni wiatrowych. Planem objęto zabudowę zwartą wsi Kamionna oraz wybrane enklawy terenów przewidzianych pod zabudowę w otoczeniu wsi. Ww. Uchwała Nr XIX/181/2012 przewiduje w sąsiedztwie wsi Kamionna lokalizację dwóch elektrowni wiatrowych na dz. nr 355, 356 i 360 obr. Kamionna. W ustawie z dnia 20.05.2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych przewidziano okres 72 miesięcy od wejścia w życie ustawy – tj. do 16 lipca 2022 r., w którym dopuszcza się uchwalenie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych. Niestety w wyznaczonym terminie nie udało się przeprowadzić pełnej procedury planistycznej. Dopiero zmiana ustawy z dnia 9.03.2023 r., która weszła w życie 23.04.2023 r. umożliwiła zmniejszenie odległości między budynkami mieszkalnymi i z funkcją mieszkaniową a elektrownią wiatrową do 700 m, a zgodnie z art. 12 w przypadku w przypadku określania odległości budynku z funkcją mieszkaniową od elektrowni wiatrowej, dla której decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nie stosuje się przepisu odległościowego.

Najbliższe elektrownie wiatrowe, dla których inwestor uzyskał pozwolenie na budowę zlokalizowane są na dz. nr 355, 356 i 360 obr. Kamionna (decyzja Nr 146/2013 z dnia 24.08.2016, przeniesiona na nowego inwestora 13.02.2019 r.). Na ww. działkach planowane są elektrownie Vestas V110 o mocy zainstalowanej 2MW, wysokości wieży 123,10 m i średnicy wirnika 55 m. W przeprowadzonej analizie odległość 700 m wyznaczono od strefy równej połowie średnicy wirnika tychże elektrowni. Zasięg strefy 700 m zachodzi na obszar objęty planem, na tereny z istniejącą funkcją mieszkaniową, tj. 1MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz tereny 8RM, 9RM i 10RM (teren zabudowy zagrodowej), oraz nowe tereny wskazane pod zabudowę mieszkaniową o symbolach 22MN, 24MN i 25MN (na dz. nr 272/2, 448/1 cz. 392/1 oraz cz. 268/1 obr..

Kamionna). Zachowanie istniejącej zabudowy z funkcją mieszkaniową bez stosowania odległości 700 m od elektrowni wiatrowych, w tym jej przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, remont, montaż lub odbudowę, umożliwiają zapisy art. 4 ust. 3 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, natomiast art. 12 zmiany ww. ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych z dnia 9.03.2023 r. dopuszcza odstępnie od wymogu zachowania odległości 700 m przy lokalizacji budynku z funkcją mieszkaniową zbliżonego do elektrowni wiatrowej, dla której decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. 23.04.2023 r.). W związku z powyższym w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy lokalizacji zabudowy z funkcją mieszkaniową nie ma konieczności zachowania odległości 700 m od elektrowni wiatrowych na dz. nr 355, 356 i 360 obr. Kamionna.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.) dla przedmiotowego planu miejscowego przeprowadzono również strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. W wyznaczonym terminie złożono 15 wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Międzychodu w trakcie opracowania planu.

W piśmie z dnia 22 stycznia 2020 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Kamionna (wieś). W odpowiedzi pismem z dnia 13 lutego 2020 r. RDOŚ, a z dnia 3 lutego 2020 r. PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu r. opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Międzychodzie. Pismem z dnia 5.07.2021 r. został przedłożony do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska a pismem z dnia 5.07.2021 r. został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia przez właściwe organy, na podstawie art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. Projekt uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, w tym w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko .

W trybie opracowania planu miejscowego wystąpiono do Ministra Klimatu i Środowiska o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia 0,5834 ha gruntów leśnych na cele nieleśne oraz do Marszałka Województwa Wielkopolskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia 0,3513 ha gruntów leśnych stanowiących własność prywatną na cele

nieleśne. Minister Klimatu i Środowiska wyraziła zgodę na przeznaczenie 0,4845 ha gruntów leśnych na dz. nr 2 obr. Kamionna pod teren drogi publicznej i odmówiła zgody na 0,0989 ha gruntów leśnych w obrębie dz. nr 299 i cz. dz. nr 479/7 obr. Kamionna pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drogę wewnętrzną. Marszałek Województwa Wielkopolskiego wyraził zgodę na przeznaczenie 0,0221 ha gruntów leśnych na dz. nr 479/3 obr. Kamionna pod zabudowę zagrodową oraz nie wyraził zgody na 0,3292 ha gruntów leśnych na dz. nr 292, 293, 298, 308/1, 309, 310 obr. Kamionna pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drogi wewnętrzne.

Ponadto Burmistrz Międzychodu wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIIa i RIIb o łącznej powierzchni 1,0237 ha na cele nierolnicze i nieleśne. Minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów klasy III na dz. nr 336/1, 788, 789, 790, 796 i 797 obręb Kamionna pod poszerzenie dróg publicznych i wewnętrznych, lecz nie wyraził zgody na zmianę 0,9808 ha gruntów rolnych klasy III na dz. nr 18 i 565/7 obręb Kamionna pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo-usługową.

Ze względu na odmowę zgody na zmianę przeznaczenia ww. gruntów leśnych i rolnych z dalszego opracowania planu wyłączono ww. obszary, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia. Powierzchnia obszaru opracowania została ograniczona z 63 ha do 56,5 ha.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12.06.2023 r. do 03.07.2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 19.06.2023 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Międzychodzie. Uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 18.07.2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 pismo z uwagami. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza i początkowo odrzucone, jednak po przesłanych wyjaśnieniach właścicieli terenu, jedną uwagę uwzględniono, a drugą odrzucono.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie powinno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Odnosząc się do w/w aspektów należy stwierdzić co następuje:

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar zabudowany części wsi Kamionna, w granicach określonych na rysunku planu.

Na obszarze objętym planem ustalono przeznaczenie terenów:

- **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- **MW/MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej lub usługowej;

- **U** - tereny zabudowy usługowej;
- **UK** - tereny zabudowy usługowej kultu religijnego;
- **Uo/US** - tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty oraz sportu i rekreacji;
- **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- **KDP/U** - tereny parkingu lub zabudowy usługowej;
- **ZC** – tereny cmentarzy;
- **ZP**- tereny zieleni urządzonej;
- **ZL** – lasy;
- **R** - tereny rolnicze;
- **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- **KD-GP** - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- **KD-L** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- **KD-D** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- **KD-D/PW** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej z planem wiejskim;
- **KDx** – tereny publicznych ciągów pieszych;
- **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- **W** - tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- **E** - tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacji;
- **T** - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód, przyjętym uchwałą nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu, z dnia 21.04.2010 r. (z późniejszymi zmianami) dla obszaru opracowania planu miejscowego w studium wyznaczono kierunki zagospodarowania przestrzennego: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących, tereny zabudowy usługowej (w tym usługi oświaty), tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, tereny sportu, rekreacji, tereny rolne, wody powierzchniowe, lasy, cmentarze, drogi główne, drogi lokalne i inne, szlaki turystyczne, obszaru objęte ochroną konserwatorską, ujęcie wody, granice form ochrony przyrody. Wyznaczając zasięgi terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poza zapisami studium wzięto pod uwagę uwarunkowania ekofizjograficzne, przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe terenu, uwarunkowania prawne m.in. dotyczące Parku Krajobrazowego Dolina Kamionki i Obszaru Mającego Znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina Kamionki”, obecne użytkowanie terenów oraz stan własności gruntów. Tereny wskazane w studium pod funkcję mieszkaniową i usługową zostały poddane wieloaspektowej analizie. W zabudowie mieszkaniowej wsi stwierdzono znaczne przemieszanie charakteru zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej. Jest to typowa sytuacja występująca na terenach wsi, gdzie współistnieje zabudowa związana z obsługa gruntów rolnych, w tym miejsce zamieszkania i pracy rolnika oraz zabudowa

mieszkaniowa. Studium ze względu na swój ogólny charakter wymaga w tym przypadku szczegółowego doprecyzowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przyjęto, że zabudowa zagrodowa występująca na obszarach wskazanych w studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową może być zachowana z dopuszczeniem rozbudowy zarówno istniejących budynków mieszkalnych, jaki i gospodarczych. Z uwagi na położenie zabudowy zagrodowej w obrębie zwartej zabudowy wsi nie przewiduje lokalizacji obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko. W odniesieniu do czynnych gospodarstw rolnych niecelowa byłaby zmiana przeznaczenia działki na cele nierolnicze. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód, zachowując dotychczasowe użytkowanie terenów.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładunku przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Plan zachowuje zabytkowy układ i planuje uzupełnienie go z poszanowaniem walorów architektonicznych, urbanistycznych, krajobrazowych i przyrodniczych.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 5 uchwały oraz wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w szczególności wodno-kanalizacyjną. Plan wskazuje również walory krajobrazowe do ochrony - charakterystyczne osie i otwarcia widokowe na budynek kościoła wpisany do rejestru zabytków.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) w obszarze planu znajdują się zabytkowy układ urbanistyczny / ruralistyczny wsi Kamionna objęty ochroną konserwatorską, zabytkowe cmentarze, stanowiska archeologiczne. Ochroną objęto obiekty wpisane do rejestru i Gminnej Ewidencji Zabytków. Szczególne warunki ustalono dla terenów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, zabytkowych budynków wpisanych do rejestru zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków oraz dla osi i otwarcia widokowego na budynek kościoła.

Zapewnienie odpowiednich parametrów układu komunikacyjnego, w tym powiązań pieszych i drogowych oraz wskaźników i gabarytów projektowanej zabudowy, zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wagi interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Plan obejmuje grunty stanowiące własność prywatną, przedsiębiorstw,

oraz własność gminy, Skarbu Państwa i Powiatu. Grunty nie będące własnością prywatną przeznaczone zostały pod cele publiczne, zabudowę usługową lub zielenią urządzoną, zabudowę zagrodową oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego rozważono wszystkie wnioski organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego. To samo dotyczy uwag złożonych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych i na terenach zabudowanych na obszarze planu.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) oraz zachowanie jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy) zostały zapewnione przez możliwość składania wniosków do planu oraz uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w odpowiedzi na obwieszczenie zamieszczone w prasie lokalnej, stronie internetowej Gminy, a także zapewnienie udziału w dyskusji publicznej.

Zachowanie istniejącej zabudowy, lokalizacja planowanej zabudowy w oparciu o istniejący układ drogowy oraz w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wsi uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Obszar obsługuje indywidualna komunikacja samochodowa. Wieś Kamionna jest obsługiwana transportem publicznym do Kwilcza, Międzychodu i Pniew. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy). Istniejące oraz wyznaczone ulice stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). Przez wieś przebiega droga krajowa nr 24, dla której docelowo przewiduje się budowę obwodnicy po północnej stronie wsi.

Uchwała częściowo stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Prócz zwartej zabudowy wsi w planie miejscowym wyznacza się nowe tereny zabudowy w obszarach odsuniętych od zwartej zabudowy, zgodnie ze studium.

W obszarze planu występują 2 czynne cmentarze, dla których na rysunku planu wyznaczono strefy sanitarne w odległości 50 m i 150m, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie określone w przepisach o cmentarzach. W strefach sanitarnych

istnieje zabudowa mieszkaniowa, nie spełniająca wymaganych odległości, którą w planie zachowuje się. Cmentarz przy ul. Cmentarnej przewidziany jest do rozbudowy.

W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Międzychód” przyjętej uchwałą nr XXIV/218/2016 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 29 marca 2016 r. wskazano teren wsi Kamionna jako priorytetowy obszar do objęcia planem miejscowym.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej Międzychodu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.