

Projekt

z dnia 15 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU**

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - część obrębu
Gorzyń (przy drodze powiatowej 1719P)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska Międzychodu, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód, uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - część obrębu Gorzyń (przy drodze powiatowej 1719P).

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni około 2,30 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie międzychodzkim, w gminie Międzychód, w obrębie geodezyjnym Gorzyń, w rejonie drogi powiatowej nr 1719P.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - część obrębu Gorzyń (przy drodze powiatowej 1719P)", opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag 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) danych przestrzennych - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Zakres przestrzenny planu miejscowego wynika z uchwały Nr LXVIII/588/2023 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - część obrębu Gorzyń (przy drodze powiatowej 1719P) - przy czym planem objęto działkę oznaczoną nr ewid. 17/9 .

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;
- 4) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 5) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku, przy czym żadne elementy budynku nie mogą wykraczać poza granice planu miejscowego;
- 7) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

§ 5. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) zasad kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województw,
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się teren o podstawowym przeznaczeniu - teren produkcji energii lub spalarni odpadów - oznaczony symbolem PE- IOO.

§ 7. 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - z zastrzeżeniem odstępstw i warunków, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 8. 1. W przypadku lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, zabudowę w granicach stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów należy sytuować w sposób, który nie będzie powodował istotnego ograniczenia dostępności promieniowania słonecznego do instalacji fotowoltaicznych.

2. Przez lokalizację zabudowy w sposób istotnie ograniczający dostępność promieniowania słonecznego należy rozumieć taką lokalizację zabudowy, której efektem będzie spadek wydajności produkcji energii elektrycznej przez instalacje fotowoltaiczne w stosunku do jej wydajności przed realizacją zabudowy.

§ 9. 1. Obszar objęty uchwałą położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "H" Międzychód, dla którego w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego określono rekomendacje i wnioski na poziomie regionalnym i lokalnym.

2. Ustala się zagospodarowanie terenu objętego uchwałą w sposób uwzględniający rekomendacje i wnioski wskazane w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu produkcji energii lub spalarni odpadów, oznaczonego symbolem PE-IOO:

- 1) ustala się realizację budynków służących realizacji przeznaczenia podstawowego w zakresie produkcji energii lub spalarni odpadów;
- 2) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu, takich jak np. portiernie, budynki administracyjne;
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;

- 4) dopuszcza się realizację budowli, w tym kominów i masztów;
- 5) dopuszcza się realizację instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW oraz magazynów energii;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków służących realizacji przeznaczenia podstawowego do 19,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 19,0 m,
 - c) dla masztów i kominów do 65,0 m,
 - d) dla pozostałej zabudowy (z wyjątkiem obiektów małej architektury) do 10,0 m
- 7) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dla budynków służących realizacji przeznaczenia podstawowego ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do czterech;
- 2) dachy płaskie.

3. Dla budynków gospodarczo-garażowych, ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie.

4. Ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 2,00;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 2,50.

5. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,5.

6. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,2.

7. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 1719P.

8. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 5 miejsc przeznaczonych do parkowania na każde 200,0 m² powierzchni obiektów produkcyjnych.

9. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc przeznaczonych do parkowania, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1,0 ha.

§ 11. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1,0 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) granice podziałów prowadzić pod kątem prostym - z tolerancją do 20 stopni - w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanych działek budowlanych decydować będą względy techniczne i użytkowe.

§ 12. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się strefy ochronne, w których:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 3,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4kV;

- 2) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;
- 3) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 0,25 m od osi skrajnego przewodu kablowych linii elektroenergetycznych SN i nn-0,4kV;
- 4) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w punktach 1-3 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

2. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się nakaz realizowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych, przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn oraz przebudowy i remontów istniejących liniowych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi publicznej - drogi powiatowej nr 1719P.

2. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

3. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

4. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 5) energia cieplna: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) energia cieplna do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

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