

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU

z dnia

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr: 185, 558/2, 1568/5, 968/2 część dz. nr 1568/1, 824/2)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód (Uchwała Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 21 kwietnia 2010 r., ze zm.), uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr: 185, 558/2, 1568/5, 968/2 część dz. nr 1568/1, 824/2), zwaną dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszary, których granice określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu zatytułowany zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr: 185, 558/2, 1568/5, 968/2 część dz. nr 1568/1, 824/2), opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
 - 3) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami 1MW-U i 2MW-U;
- 3) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 4) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji, oznaczony symbolem UZ-UE;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 6) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - a) wysunięcia przed te linie części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
 - b) wysunięcia przed te linie schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej długości ściany budynku,
 - c) zachowania, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy i nadbudowy poza te linie, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie:
 - a) zachowania, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu istniejących budynków lub ich części o funkcji lub parametrach, innych niż ustalone planem,
 - b) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowania istniejącej: geometrii, kolorystyki i pokrycia dachu,
 - c) dowolnej geometrii dachów dla przekrycia: wiat, ganków, wykuszy lub lukarn,
 - d) lokalizacji kondygnacji podziemnych, z wyjątkiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanego na rysunku planu na terenie 1MW-U,
 - e) lokalizacji sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacji urządzeń budowlanych;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych o ścianach wykonanych z blachy,
 - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) wiat w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.

§ 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych:
 - a) na terenie ZP zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie,

- b) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: rowy infiltracyjne, drenaże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zielone dachy i ściany, zbiorniki retencyjne,
 - c) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
- a) na terenie MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) na terenach MW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenie UZ-UE jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) w przypadku lokalizacji na terenach MW-U lub U:
 - szkół, przedszkoli, żłobków, klubów malucha, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 4) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów;
- 5) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
- a) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia oraz podmurówek do wysokości 0,5 m,
 - b) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,
 - c) szyldów, urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED,
 - d) szyldów wolno stojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
 - c) na terenach: U, UZ-UE lub MW-U nie więcej niż jednej na działce budowlanej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 2 m², umieszczonej na elewacji budynku, z zastrzeżeniem § 7,
 - d) na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, szyldów o powierzchni nie większej 1,5 m².

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla wyznaczonego na rysunku planu na terenie 1MW-U historycznego układu urbanistycznego miasta, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, strefę ochrony konserwatorskiej, w której ustala

się nawiązanie w nowych budynkach do zasad historycznej kompozycji, wyrażonych poprzez ustalone na rysunku planu linie zabudowy oraz parametry zabudowy ustalone w planie;

- 2) dla budynku chronionego planem, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczonego na rysunku planu na terenie U, ochronę poprzez:
 - a) zachowanie bryły historycznego budynku oraz kształtu dachu, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy,
 - b) zachowanie historycznych kształtów, wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) krycie dachu dachówką w kolorze czerwonym lub brązowym,
 - d) zakaz zewnętrznego ocieplania ścian ceglanych,
 - e) zakaz montażu reklam lub tablic informacyjnych na elewacjach i na dachu.

§ 8

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

§ 9

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

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego – do 3 kondygnacje nadziemne, przy czym nie większą niż 12 m;
 - b) dla budynku pomocniczego lub wiat nie większą niż 4,5 m;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,75;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) dachy o kącie nachylenia połaci do 12°.

§ 10

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1MW-U i 2MW-U ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku usługowego;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenie 1MW-U nie mniejszy niż 30%,
 - b) na terenie 2MW-U nie mniejszy niż 20%;
- 3) udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenie 1MW-U nie większy niż 20%,
 - b) na terenie 2MW-U nie większy niż 40%,

- 4) wysokość zabudowy:
 - a) na terenie 1MW-U do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 8 m,
 - b) na terenie 2MW-U do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 11 m;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) na terenie 1MW-U od 0,1 do 0,4,
 - b) na terenie 2MW-U od 0,1 do 1,2;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) dachy o kącie nachylenia połaci do 12°.

§ 11

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

- 1) lokalizację budynków usługowych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 10 m,
 - b) dla wiat nie większą niż 4,5 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,07 do 0,6;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m²;
- 8) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte: dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą płaską na rąbek stojący w kolorze z palety czerwonej lub brązowej.

§ 12

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem UZ-UE ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych o funkcji: opieki zdrowotnej, opieki społecznej, oświaty lub wychowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) wiat;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%,
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%,
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 10 m,
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 4,5 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;

- 8) dachy o kącie nachyleniu połaci do 12°.

§ 13

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

- 1) lokalizację dowolnej formy zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji pomnika;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;
- 4) wysokość pomnika nie większą niż 5 m;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 14

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

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%;
- 3) wysokość zabudowy nie większą niż 3 m;
- 4) dachy o kącie nachyleniu połaci do 12°.

§ 15

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonym symbolem KR ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację elementów zagospodarowania drogi w powiązaniu z drogą wewnętrzną zlokalizowaną poza granicami planu.

§ 16

1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) na terenie 1MW-U wskazuje się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 1%;
 - 2) ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel”, w zasięgu którego położone są wszystkie tereny objęte planem;
 - 3) ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 147 „Dolina rzeki Warty”, w zasięgu którego położone są tereny: 1MW-U, UZ-UE i IE.
2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 17

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

2. W przypadku wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości dopuszczonego w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, ustala się:
 - 1) powierzchnię działki:
 - a) na terenie UZ-UE nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) na terenie U nie mniejszą niż 1500 m²,
 - c) na terenach MW i MW-U nie mniejszą niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 110°.

§ 18

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

- 1) na terenach ZP i KR zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu 1MW-U ograniczeń wynikających ze wskazanego na rysunku planu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 1%, w szczególności lokalizację elementów zagospodarowania dopuszczonych w ustaleniach planu na tym obszarze, pod warunkiem, że nie utrudni to ochrony przed powodzią;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) obiektów związanych z działalnością polegającą na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów,
 - d) stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni lub lakierni samochodowych.

§ 19

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, poprzez drogę wojewódzką nr 185 (ul. Sikorskiego), zlokalizowaną poza planem;
- 2) dostęp działek budowlanych do dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, w tym wyznaczony w planie teren KR, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z klasy drogi;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 5, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - b) 1 stanowisko na każde 20 dzieci w żłobkach, przedszkolach lub szkołach,
 - c) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko na każde 25 m² powierzchni sprzedaży;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla rowerów w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 5, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - b) 1 stanowiska na każde 20 dzieci w żłobkach, przedszkolach lub szkołach,

- c) 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych,
- d) 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali handlowych;
- 5) dla terenu 2MW-U dopuszczenie lokalizację części stanowisk postojowych na terenie U;
- 6) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 7) wyznaczenie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach terenów.

§ 20

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z odnawialnych źródeł energii, w postaci ogniw fotowoltaicznych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 5.

§ 21

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się, że zapisy zawarte w §6 zachowują moc do czasu wejścia w życie uchwały w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane, zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§ 22

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

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 24

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