

# UCHWAŁA NR .....

## RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU

z dnia .....

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (ul. św. Jana Pawła II).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz 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.) 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 (ul. św. Jana Pawła II), zwaną dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (ul. św. Jana Pawła II), opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4.

### § 2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o 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 usług, oznaczony symbolem U;
- 2) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem U-P.

## § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie, w granicach danego terenu:
  - a) części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
  - b) schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
  - c) budynków o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i wysokości do 3 m, związanych z obsługą wjazdu,
  - d) stacji transformatorowych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków lub wiat bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) lokalizację kondygnacji podziemnych,
  - c) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - d) dowolną geometrię dachów dla przekrycia wykuszy lub lukarn;
- 3) zakazuje się:
  - a) realizacji ścian budynków wykonanych z blachy,
  - b) nowych napowietrznych elementów sieci infrastruktury technicznej.

## § 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz z przepisami o odpadach;
- 3) obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, do stopnia odpowiadającego wymogom określonym w przepisach odrębnych;
- 4) 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) wzdłuż zlokalizowanych poza planem terenów dróg i obszaru kolejowego, ogrodzeń pełnych lub 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) reklam z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED;
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury,
- b) ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
- c) nie więcej niż jednego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c:
  - wolno stojącego urządzenia reklamowego albo szyldu o powierzchni ekspozycji nie większej niż 6 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 10 m, albo
  - tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 5% danej elewacji budynku, umieszczonej na elewacji budynku,
- d) na elewacji budynku szyldów o powierzchni nie większej niż 5% danej elewacji, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c.

## § 7

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

- 1) lokalizację obiektów usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków garażowych,
  - b) wiat;
- 3) dopuszczenie:
  - a) zachowania, przebudowy lub nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) wydzielenia w budynku usługowym lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nie większej niż 40% powierzchni całkowitej tego budynku;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 1,2;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1400 m<sup>2</sup>;
- 9) dachy o kącie nachylenia połąci do 30°.

## § 8

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

- 1) lokalizację obiektów usługowych lub produkcyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) składów lub magazynów,
  - b) budynków garażowych,
  - c) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
  - d) wiat;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 75%;

- 5) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 1,5;
- 7) dachy o kącie nachylenia połaci do 12°.

## **§ 9**

1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z pozostałymi ustaleniami planu:
  - 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, będącego jednocześnie obszarem objętym formą ochrony przyrody, określonym w audycie krajobrazowym, w granicach którego położony jest cały obszar planu;
  - 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146, obejmującego swym zasięgiem cały obszar planu.
2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

## **§ 10**

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 nie mniejszą niż 1400 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

## **§ 11**

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

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w strefie wskazanej na rysunku planu, uwzględnienie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń, wynikających z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego,
  - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
  - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) żłobków, przedszkoli, szkół, szpitali i domów opieki społecznej.

## **§ 12**

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

- 1) dostęp do przyległej drogi publicznej (ul. Jana Pawła II), zlokalizowanej poza planem;

- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko na 3 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, składach lub magazynach,
  - b) proporcjonalnie 3 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
  - c) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- 3) wyznaczenie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

### **§ 13**

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 ogniw fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 4.

### **§ 14**

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.

### **§ 15**

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

### **§ 16**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

### **§ 17**

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