

UCHWAŁA NR/2016
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU
z dnia 2016 r.

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy**
Międzychód – dla części obrębu Bielsko (dz. nr 21/1)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko (dz. nr 21/1), zwaną dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód (Uchwała Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 21 kwietnia 2010 r., ze zmianami).
2. Planem obejmuje się obszar o powierzchni 2 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zatytułowany Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko (dz. nr 21/1), opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze 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 do uchwały;
 - 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 do uchwały.

§ 2

Ilekcroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub minimalną odległość wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 6) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć: tablicę z nazwą ulicy, numer posesji oraz tablicę z oznaczeniem przyłączy.

§ 3

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN** i **2MN**;
- 2) teren zieleni otwartej, oznaczony symbolem **ZO**;
- 3) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami **KD-L** i **KD-D**;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków lub wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem pkt 3 lit. a-b,
 - b) krycie dachów budynków mieszkalnych dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze z palety czerwonej lub brązowej;
- 2) zakazuje się:

- a) lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;
 - b) lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacji wiat w odległości mniejszej niż 4 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - d) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu i niebieskiego;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) wysuniętych części budynku znajdujących się na wysokości nie mniejszej niż 3 m od poziomu terenu przed linią zabudowy jako balkony lub wykusze, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
 - b) przed linią zabudowy, w granicach danego terenu, schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) dachu o dowolnej geometrii dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m² wyłącznie na elewacjach budynków,
 - g) tablic informacyjnych.

§ 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stosowanie w celach grzewczych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii oraz kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą jak najniższe wskaźniki emisji gazów i pyłów;
- 4) na terenach **1MN** i **2MN** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie lub odprowadzanie ich do sieci kanalizacji deszczowej, zlokalizowanej na terenach dróg.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (Bielsko stanowisko nr 4, obszar AZP 48-18/32), obejmującej cały obszar w granicach planu, ustala się prowadzenie badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią urządzoną, w tym: drzewami, krzewami, trawnikami, kwietnikami;
- 2) spójne zagospodarowanie pasów drogowych w zakresie nawierzchni i małej architektury.

§ 8

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1MN** i **2MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wyłącznie jako wolno stojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) wiat,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 3) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego na każdej działce budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 300 m²;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) dla budynków pomocniczych i wiat do 5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) intensywność zabudowy od 0,08 do 0,6;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) od 25° do 45° dla budynków mieszkalnych,
 - b) do 12° lub od 25° do 45° dla budynków pomocniczych i wiat;
- 10) dostęp do dróg **KD-D** lub **KD-L**, w tym poprzez drogę **KDW**;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowe 2 stanowiska, w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **ZO** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, z uwzględnieniem pkt 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie naturalnej rzeźby terenu, z uwzględnieniem pkt 2;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 5) dostęp do drogi **KD-L**.

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **KD-D** ustala się:
 - a) lokalizację części pasa drogowego (ul. Tęczowej),
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu – 9 m z lokalnym poszerzeniem, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika,
 - d) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **KD-L** ustala się:
 - a) lokalizację fragmentu pasa drogowego drogi publicznej poza planem (ul. Piaskowa),
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu – 5 m,
 - c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji: jezdni, chodnika lub ścieżki rowerowej;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem **KDW** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m z lokalnymi poszerzeniami, zakończoną placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizację jezdni i chodnika, z dopuszczeniem wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 11

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ustala się ochronę i zagospodarowanie Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, w granicach którego położony jest cały obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 12

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

§ 13

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, na terenach: **ZO**, **KDW**, **KD-D** i **KD-L** ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 14

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

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) dla terenu **KD-L** – droga klasy lokalnej,
 - b) dla terenu **KD-D** – droga klasy dojazdowej;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym poprzez istniejące ul. Prusimską oraz ul. Piaskową;
- 2) na terenach dróg publicznych i wewnętrznych dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;
- 3) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;
- 5) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 6) wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem, do czasu jej realizacji, odprowadzania ich do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 8) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

9) lokalizację linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych;

10) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej.

§ 15

Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 16

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

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 18

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