

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU

z dnia

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (część działek: 596 i 605 oraz działki: 1158/1, 1158/2)**

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 (część działek: 596 i 605 oraz działki: 1158/1, 1158/2), 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 (część działek: 596 i 605 oraz działki: 1158/1, 1158/2), 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 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;
 - 3) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 2

Ileć 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) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego.

§ 3

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW i 2MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 3) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD;
- 5) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KP;
- 6) teren zieleni, oznaczony symbolem Z.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - a) wycofania niewiecej niż 30% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,
 - b) wysunięcia przed te linie części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
 - c) 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,
 - d) dla wiat traktowania obowiązującej linii zabudowy jak linii nieprzekraczalnej;
- 2) dopuszczenie:
 - a) dowolnej geometrii dachów dla przekrycia: wiat, ganków, wykuszy lub lukarn,
 - b) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - c) lokalizacji sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacji urządzeń budowlanych;
- 3) zakaz:
 - a) lokalizacji budynków pomocniczych o ścianach wykonanych z blachy,
 - b) lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacji wiat w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - d) stosowania dla elewacji budynków mieszkalnych i pomocniczych kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu, zieleni lub niebieskiego.

§ 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 Z zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach terenu,
 - b) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych,

- c) 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;
- 3) na terenach MNW i MN zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 uwzględnieniem pkt 2 lit. c,
 - c) reklam 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 działce budowlanej na terenie U nie więcej niż jednej tablicy reklamowej umieszczonej na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 2 m²,
 - d) na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, szyldów o powierzchni nie większej 1,5 m².

§ 7

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

- 1) spójne zagospodarowanie pasów drogowych na terenach KDD oraz przestrzeni terenu KP, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni oraz oświetlenia;
- 2) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią urządzoną.

§ 8

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

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i jednego budynku pomocniczego;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej niemniejszy niż 50%;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25%;
- 4) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m;
- b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 4,5 m;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dla wolnostojących budynków pomocniczych dachów o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 8) dostęp dla samochodów do terenów KDD.

§ 9

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

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i jednego budynku pomocniczego,
 - b) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej i jednego budynku pomocniczego,
 - c) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 2) szerokość elewacji frontowej jednego budynku w zabudowie szeregowej nie mniejszą niż 7 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejszy niż 50%,
 - b) dla zabudowy szeregowej nie mniejszy niż 35%;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m;
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 4,5 m;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,7;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 700 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej nie mniejszą niż 450 m²;
- 9) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dla budynków szeregowych lub wolnostojących budynków pomocniczych dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 10) dostęp dla samochodów do terenu KDD.

§ 10

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) wiat,
 - b) budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zakaz lokalizacji: żłobków, przedszkoli, szkół, szpitali, domów opieki społecznej i obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej niemniejszy niż 40%;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 20%;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 10 m,
 - b) dla budowli nie większą niż 5 m;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,4;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 4000 m²;
- 9) dachy o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 10) dostęp dla samochodów do drogi powiatowej nr 1717P (ul. Muchocińskiej) zlokalizowanej poza granicami planu, wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD ustala się:

- 1) drogę klasy dojazdowej;
- 2) lokalizację elementów pasa drogowego lub ich części, w nawiązaniu do zagospodarowania, zlokalizowanej poza granicami planu, części pasa drogowego ul. J. Kinała;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12

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

- 1) lokalizację chodnika i drogi dla rowerów, z dopuszczeniem zamiany na ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) rzędu drzew,
 - b) oświetlenia;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 13

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

- 1) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania lub lokalizację zieleni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacji plenerowej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 85%;

- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 14

1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu:
 - 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, będącego jednocześnie obszarem objętym formą ochrony przyrody, określonym w audycie krajobrazowym, w granicach którego położone są wszystkie tereny objęte planem;
 - 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel”, w zasięgu którego położone są wszystkie tereny objęte planem;
 - 3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 147 „Dolina rzeki Warta”, w zasięgu którego położony jest teren U.
2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 15

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 terenach MNW i MN:
 - dla zabudowy wolnostojącej niemniejszą niż 1000 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej niemniejszą niż 700 m²,
 - dla zabudowy szeregowej niemniejszą niż 450 m²,
 - b) na terenie U niemniejszą niż 4000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki:
 - a) na terenach MNW i MN:
 - dla zabudowy wolnostojącej niemniejszą niż 20 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej niemniejszą niż 13 m,
 - dla zabudowy szeregowej niemniejszą niż 7 m,
 - b) na terenie U niemniejszą niż 50 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 110°.

§ 16

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

- 1) na terenach: KDD, KP i Z zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym ograniczeń wynikających z przebiegu wskazanych na rysunku planu na terenach: MNW, Z

- i KP istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i obszaru ich oddziaływania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń dla terenu U, wynikających z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
 - 4) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - d) obiektów związanych z działalnością polegającą na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów,
 - e) elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - f) na terenach MNW i MN wolnostojących instalacji fotowoltaicznych przekraczających moc mikroinstalacji.

§ 17

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, poprzez drogę powiatową nr 1717P oraz poprzez ul. J. Kinała, zlokalizowane poza granicami planu;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 1 stanowisko na każde 25 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali handlowych;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla rowerów w granicach działki budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych,
 - b) 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali handlowych;
- 4) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 5) wyznaczenie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej.

§ 18

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;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 5.

§ 19

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.

§ 20

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

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 22

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