

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU

z dnia

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (obszar położony pomiędzy ul. Zagrodową a Jeziorem Długim)**

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 Międzychód (obszar położony pomiędzy ul. Zagrodową a Jeziorem Długim), zwaną dalej planem, po stwierdzeniu jego 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 zmianami).
2. Planem obejmuje się obszar 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 Międzychód (obszar położony pomiędzy ul. Zagrodową a Jeziorem Długim), w skali 1 : 1000 wraz z wyrysem 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 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

Ilekoć 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub minimalną odległość wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 50%;
- 6) **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;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć: tablicę z nazwą ulicy, numer posesji, tablicę informacji przyrodniczej lub turystycznej oraz tablicę z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych.

§ 3

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**;
- 3) teren zieleni otwartej, oznaczony symbolem **ZO**;
- 4) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami **1E i 2E**;
- 5) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami **KD-L i KD-D**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDWx i 5KDWx**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków i wiat zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem lit. b oraz z dopuszczeniem:
 - lokalizacji wysuniętych części budynku przed linię zabudowy jako balkony lub wykusze, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
 - lokalizacji przed linią zabudowy schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
 - lokalizacji budynków infrastruktury technicznej poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - wycofania nie więcej niż 30% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,
 - zachowania, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z ustaloną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy, z zakazem ich rozbudowy poza tę linię,
- b) lokalizację wolno stojących budynków pomocniczych w odległości nie mniejszej niż 10 m od obowiązującej linii zabudowy,
- c) dla budynków o kącie nachylenia połaci dachowej większym lub równym 25° dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia,
- d) krycie dachów budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze z palety czerwonej lub brązowej;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji wzdłuż terenów dróg ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem podmurówek do 0,5 m wysokości lub prefabrykowanych słupków ogrodzenia,
- b) lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
- c) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- d) lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- e) lokalizacji wiat w odległości mniejszej niż 4 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
- f) lokalizacji urządzeń reklamowych, z uwzględnieniem pkt 3 lit. e,
- g) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu lub niebieskiego;

- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków pomocniczych przy granicy działek budowlanych w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) dowolnej geometrii dachu dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
 - e) na terenie **MN/U**, urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m², umieszczanych wyłącznie na elewacjach budynków usługowych,
 - f) na działce budowlanej nie więcej niż jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 1 m² wyłącznie na elewacjach budynków albo na ogrodzeniach,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 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 lub kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą jak najniższe wskaźniki emisji gazów i pyłów;
- 4) na terenach **MN** i **MN/U** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) na terenach: **MN**, **MN/U**, **KDW**, **KDWx**, **KD-D** i **KD-L** zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce lub odprowadzanie ich do sieci kanalizacji deszczowej, zlokalizowanej na terenach dróg;
- 6) na terenach **ZO** i **E** zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, 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 spójne zagospodarowanie pasów drogowych w zakresie nawierzchni i małej architektury, w granicach danego terenu.

§ 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN** i **6MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie jako wolno stojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) wiat;
- 3) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku pomocniczego na każdej działce budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy:
 - a) na terenach **1MN** i **2MN** nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 250 m²,
 - b) na terenach: **3MN**, **4MN** i **5MN** nie większą niż 18% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 180 m²,
 - c) na terenie **6MN** nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 225 m²;
- 5) teren biologicznie czynny:
 - a) na terenach **1MN**, **2MN** i **6MN** nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenach **3MN**, **4MN** i **5MN** nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenach: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** i **5MN** nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) na terenie **6MN** nie mniejszą niż 900 m²;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków pomocniczych i wiat do 5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) dla budynków mieszkalnych od 20° do 30°, z dopuszczeniem w ramach przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków, zachowania dotychczasowej geometrii dachu,

- b) dla budynków pomocniczych i wiat do 30°;
- 9) na terenach: **1MN**, **5MN** i **6MN** lokalizację głównej kalenicy budynków mieszkalnych usytuowanych na obowiązującej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu, równolegle do tej linii.

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **MN/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,
 - b) budynków usługowych,
 - c) budynków mieszkalno-usługowych,
 - d) budynków pomocniczych,
 - e) wiat;
- 2) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż 2 budynków, w tym: jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego i jednego budynku pomocniczego, albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) powierzchnię zabudowy:
 - a) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 250 m²,
 - b) w przypadku lokalizacji budynków usługowych nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 300 m²;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych do 10 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków pomocniczych i wiat do 5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 9) lokalizację głównej kalenicy budynku usytuowanego na obowiązującej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu, równolegle do tej linii.

§ 10

W zakresie 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 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych,
 - b) ciągów pieszych lub rowerowych;
- 3) zachowanie naturalnej rzeźby terenu, z uwzględnieniem pkt 2;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu.

§ 11

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

- 1) lokalizację stacji transformatorowej małogabarytowej;
- 2) wysokość zabudowy do 2,5 m;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°.

§ 12

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **KD-L** ustala się:
 - a) fragment pasa drogowego drogi publicznej poza planem (ul. Zagrodowa),
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji elementów pasa drogowego;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **KD-D** ustala się:
 - a) fragment pasa drogowego drogi publicznej poza planem (ul. Sadowa),
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji elementów pasa drogowego.

§ 13

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDWx** i **5KDWx** ustala się:

- 1) na terenach: **1KDW**, **2KDW** i **3KDW** lokalizację jezdni i chodników, z dopuszczeniem wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;

- 2) na terenach **4KDWx** i **5KDWx** lokalizację ciągu pieszego lub rowerowego lub pieszo-rowerowego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) terenów: **1KDW**, **2KDW** i **3KDW** – 10 m z lokalnymi poszerzeniami,
 - b) terenów **4KDWx** i **5KDWx** – 4 m.

§ 14

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 z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 15

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

§ 16

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) na terenach: **ZO**, **KDW**, **KDWx**, **KD-L** i **KD-D** zakaz lokalizacji budynków;
- 2) w strefie ochronnej linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczonej na rysunku planu, uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji napowietrznej linii elektroenergetycznej, do czasu jej skablowania;
- 3) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy.

§ 17

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

- 1) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza planem lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) dla terenu **KD-L** – ulica klasy lokalnej,
 - b) dla terenu **KD-D** – ulica klasy dojazdowej;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności: jezdni, chodników i ścieżek rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

- 4) na terenach dróg publicznych i wewnętrznych dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowe 2 stanowiska, w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego,
 - b) proporcjonalnie 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 6) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 18

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 3) wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 5) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) lokalizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowe;
- 7) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej.

§ 19

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 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 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.