

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (ul. Na Ostrawy)**

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) 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 (ul. Na Ostrawy), zwaną dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń 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 (ul. Na Ostrawy), 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 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **1MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**;
- 3) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem **ZI**;
- 4) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **1KD-D**, **2KD-D**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków lub wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a-b;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,

- b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację wysuniętych części budynku przed linię zabudowy takich jak balkony lub wykusze, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
 - b) lokalizację przed linią zabudowy schodów i pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
 - c) zachowanie, przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę istniejących budynków, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
 - d) lokalizację budynków pomocniczych i wiat bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,
 - e) kondygnacje podziemne,
 - f) dowolną geometrię dachu dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
 - g) lokalizację tablic informacyjnych,
 - h) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy czym zakazuje się lokalizacji skrzynek infrastruktury technicznej (skrzynki rozdzielcze), w trójkątach widoczności na włączeniach (skrzyżowaniach, zjazdach) do dróg publicznych,
 - i) dojścia i dojazdy.

§ 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, alternatywnych źródeł energii lub kotłów na paliwo stałe stosujące technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenie **1MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych;
- 6) zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- b) szkół, przedszkoli, żłobków, szpitali i domów opieki społecznej.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 7

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **1MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wyłącznie jako wolno stojących;
- 2) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego na każdej działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 9 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie więcej niż 5 m, przy czym nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) intensywność zabudowy od 0,03 do 0,6;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) dla budynków mieszkalnych od 25° do 45°,
 - b) dla budynków pomocniczych oraz wiat do 45°;
- 9) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z wyjątkiem działek pod dojścia i dojazdy oraz pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 8

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U** ustala się:

- 1) 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, albo jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku usługowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenów **1MN/U**, **2MN/U**, **4MN/U** nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **3MN/U** nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny:
 - a) dla terenów **1MN/U**, **2MN/U**, **4MN/U** nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu **3MN/U** nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) 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 lub wiat:
 - na terenach **1MN/U**, **2MN/U**, **4MN/U** nie więcej niż 5 m, przy czym nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - na terenie **3MN/U** nie więcej niż 6 m, przy czym nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) dla terenów **1MN/U**, **2MN/U**, **4MN/U** od 0,03 do 0,6,
 - b) dla terenu **3MN/U** od 0,04 do 0,8;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) na terenach **1MN/U**, **2MN/U**, **4MN/U** od 25 do 45°,
 - b) na terenie **3MN/U** do 45°;
- 8) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z wyjątkiem działek pod dojścia i dojazdy oraz pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 9

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

- 1) lokalizację zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ekranów akustycznych lub innych urządzeń ochrony przed hałasem,
 - b) oświetlania;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu.

§ 10

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację pieszo – jezdni albo dopuszczenie lokalizacji jezdni i chodnika;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 11

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację pieszo – jezdni albo dopuszczenie lokalizacji jezdni i chodnika;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 12

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.

§ 13

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

§ 14

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

- 1) zachowanie odległości obiektów budowlanych od terenów kolejowych położonych poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczonych na rysunku planu, do czasu ich skablowania.

§ 15

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

- 1) dostęp do przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji nowych zjazdów do drogi wojewódzkiej nr 160, położonej poza granicami planu;
- 3) klasyfikację dróg publicznych dla terenów **KD-D** – ulica klasy dojazdowej;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności: jezdni, chodników w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 5) dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenach przeznaczonych do zabudowy, zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) proporcjonalnie 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - b) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;
- 7) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 8) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach własnej działki budowlanej.

§ 16

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, z zastrzeżeniem § 4 pkt. 3 lit. h;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej z dopuszczeniem ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) lokalizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, przy czym w przypadku stacji wolno stojących:
 - a) wysokość do 2,5 m,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - c) wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie większej niż 50 m².

§ 17

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 18

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

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 20

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