

UCHWAŁA NR XII/97/2025
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia 18 lutego 2025 r.

**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. 1465 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 (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 wyrysem 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. Ilekroć 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 m² 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, z uwzględnieniem § 11 pkt 2;
- 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 m² 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 m²;
- 9) dachy o kącie nachylenia połaci 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 m²;
- 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 m²,
- 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 m² 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej Międzychodu
Dariusz Nowak

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYCHÓD – CZĘŚĆ OBRĘBU MIĘDZYCHÓD (UL. ŚW. JANA PAWŁA II)

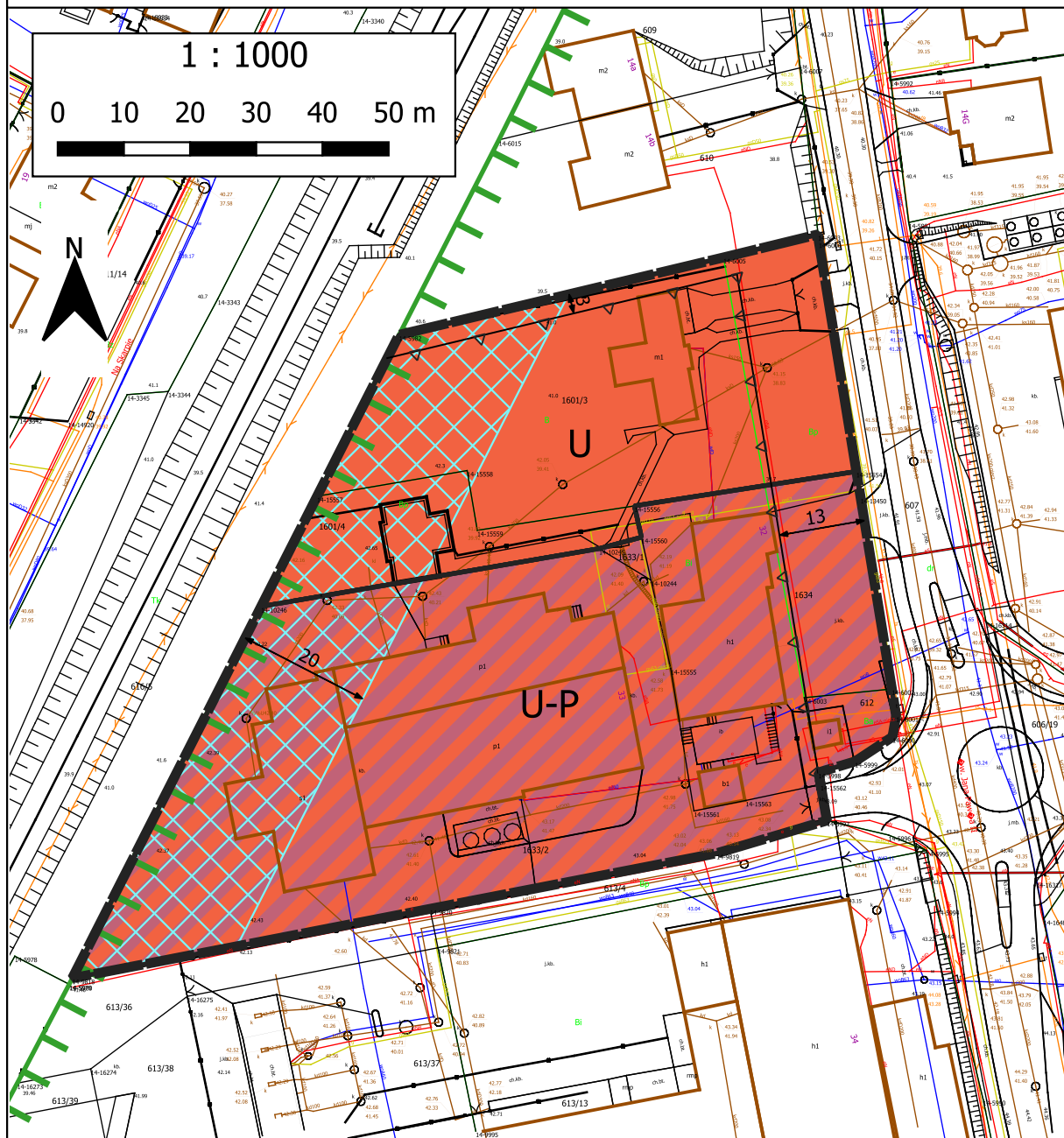
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII/97/2025

WYRYS ZE
ZAGOSPODARZ dnia 18 lutego 2025 r.
SKALA 1 : 10 000





OW
HÓD

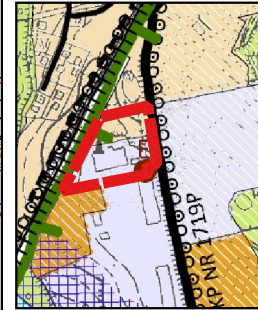
1 : 1000

0 10 20 30 40 50 m





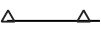





OZNACZENIA:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "H" MIĘDZYCHÓD
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ TOWARZYSZĄCYCH USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
-  TEREN ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ



OZNACZENIA:

Obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE
-  GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "H" MIĘDZYCHÓD, BĘDĄCE JEDNOZEŚNIE GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO FORMĄ OCHRONY PRZYRODY, OKREŚLONEGO W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM
-  STREFY SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZEŃ W SĄSIEDZTWIE OBSZARU KOLEJOWEGO
-  TEREN USŁUG
-  TERENU USŁUG LUB PRODUKCJI
-  WYMIAROWANIE W METRACH

ŹRÓDŁO POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU:

Organ wydający: Powiat Międzychodzki
Licencja nr: PODGIK.6640.1.8.2024_3014_CL1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/97/2025
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia 18 lutego 2025 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska Międzychodu rozstrzyga, co następuje:

Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym nie stanowią zadania własnego Gminy i nie będą generowały kosztów dla Gminy Międzychód, z uwagi na to że:

- 1) na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych;
- 2) obszar objęty planem posiada dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, co oznacza, że Gmina nie poniesie kosztów związanych z ich realizacją.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/97/2025

Rady Miejskiej Międzychodu

z dnia 18 lutego 2025 r.

Zalacznik3.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę