

**Uchwała Nr XVIII/125/2007
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia 11 grudnia 2007
w sprawie uchwalenia**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód w obrębach: Międzychód, Bielsko,
Dzięcielin, Wielowieś, oraz części obrębu Muchocin**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717), zgodnie z Uchwałą Nr XI/77/2003 Rady Miejskiej w Międzychodzie z dnia 9 września 2003 r. oraz uchwał zmieniających: XXXV/233/2005 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 24 maja 2005 r. i uchwały XXXIX/252/2005 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 24 sierpnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód w obrębach: Międzychód, Bielsko, Dzięcielin, Wielowieś, oraz części obrębu Muchocin, i po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód, uchwalonej uchwałą Nr XXXVIII/244/2005 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 5 lipca 2005 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód w obrębach: Międzychód, Bielsko, Dzięcielin, Wielowieś, oraz części obrębu Muchocin, zwany dalej „planem”.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Plan zawiera ustalenia dla następujących Jednostek Strukturalnych, wyodrębnionych w granicach administracyjnych miasta Międzychód oraz obrębów: Bielsko, Dzięcielin, Wielowieś oraz części obrębu Muchocin:

1) Rysunek planu - Jednostki strukturalne nr 1-14,

- jednostka nr 1 „Centrum”
- jednostka nr 2 „Ogródki Działkowe”
- jednostka nr 3 „Wielowieś”
- jednostka nr 4 „Dzięcielin”
- jednostka nr 5 „Jezioro Kuchenne”
- jednostka nr 6 „Prusimska”
- jednostka nr 7 „Bielsko Południe”
- jednostka nr 8 „Przemysłowa”
- jednostka nr 9 „Oczyszczalnia”
- jednostka nr 10 „jezioro Miejskie”
- jednostka nr 11 „Muchocin”
- jednostka nr 12 „Sikorskiego Wschód”
- jednostka nr 13 „Chrobrego Północ”
- jednostka nr 14 „Bielsko Północ”

2. częścią tekstową planu jest niniejsza uchwała, załącznikami do uchwały są:

- załącznik nr 1(1a, 1b, 1c): Rysunek planu sporządzony w skali 1:2000 (Rysunek 1a, 1b, 1c);
- załącznik nr 2: Określenie sposobu rozpatrzenia uwag do planu,
- załącznik nr 3: Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania,

3. Dodatkowymi załącznikami do planu są załączniki:

- załącznik nr 4: Obiekty objęte rejestrem zabytków na terenie miasta Międzychód oraz cmentarzy i zieleni urządzonej.
- załącznik nr 5: Wykaz obiektów wskazanych do ochrony przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 2.

1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.
2. Szczegółowe ustalenia planu, zawierające dopuszczenia, nakazy, ograniczenia lub zakazy i odnoszące się do wskazanych w ustępie 1 zasad i wymagań dotyczących zagospodarowania przestrzennego zawarte są w Działach III - XV uchwały (z wyjątkiem zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które zawarte są w Działach XVI i XVII uchwały oraz stawek procentowych, które określone są w Dziale XVIII uchwały).
3. Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, tj. terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze objętym ustaleniami planu.
4. Plan określa granice obszarów zalewanych przez wody p.=1%, które zostały wyznaczone na rysunku planu jako obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią. Zasady zagospodarowania tych terenów określone zostały w dalszej części uchwały tj. w **Dziale II, Rozdziale 2, § 7 pkt. 4.**

§ 3.

1. W planie stosuje się definicje pojęć, określone w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. i w art. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 23 lipca 2003 r. w rozumieniu przyjętym w tych ustawach.
2. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:
 - 1) „funkcja terenu podstawowa”- należy przez to rozumieć podstawowy sposób użytkowania terenu;
 - 2) „funkcja terenu uzupełniająca” - należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą podstawowemu sposobowi użytkowania terenu, której wprowadzenie nie zajmie więcej niż 30% powierzchni zabudowy lub powierzchni terenu o ustalonym w planie podstawowym przeznaczeniu;
 - 3) „gabaryty obiektu”- należy przez to rozumieć zasadnicze wymiary obiektu budowlanego, określające jego szerokość, długość i wysokość;
 - 4) „Jednostka Strukturalna Planu”- należy przez to rozumieć wyodrębnione w granicach administracyjnych miasta obszary, objęte ustaleniami szczegółowymi, określonymi w Działach III - XV uchwały;
 - 5) „korytarz ekologiczny”- należy przez to rozumieć lokalny przebieg powiązań przyrodniczych w obrębie cieków wodnych z ich otoczeniem oraz terenów zieleni, a także strefy powiązań przyrodniczych w obrębie terenów otwartych, umożliwiające migracje dziko żyjących gatunków zwierząt;
 - 6) „linia rozgraniczająca”- należy przez to rozumieć obowiązującą linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący;
 - 7) „obowiązujące linie zabudowy”- należy przez to rozumieć linie, na których umieszcza się frontowe elewacje budowanego lub rozbudowanego obiektu;
 - 8) „nieprzekraczalne linie zabudowy”- należy przez to rozumieć linie, których nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego obiektu;
 - 9) „nieruchomość gruntowa”- należy przez to rozumieć jedną lub więcej działek budowlanych, znajdujących się we władaniu jednego inwestora, którymi może on dysponować w celach budowlanych;
 - 10) „powierzchnia biologicznie czynna”- należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nie stanowi dojazdów i dojść pieszych, jest pokryta trwałą roślinnością lub jest użytkowana rolniczo, a także tereny cieków i zbiorników wodnych; udział powierzchni biologicznie czynnej jest wyrażony procentowo jako stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
 - 11) „powierzchnia zabudowana”- należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi tzn: drogą dojazdową, placem manewrowym, tarasem itp. w obrębie działki budowlanej;
 - 12) „przeznaczenie terenu”- należy przez to rozumieć określony w planie dla danego terenu podstawowy sposób jego użytkowania;
 - 13) „strefy ochrony konserwatorskiej”- należy przez to rozumieć strefy wyznaczone na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dla ochrony układu oraz wybranych historycznych zespołów i krajobrazu kulturowego miasta;
 - 14) „teren”- należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar, o określonym w planie podstawowym sposobie użytkowania, oznaczony odpowiednim symbolem użytkowania;
 - 15) „tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych”- należy przez to rozumieć tereny wydzielone pod drogi publiczne, obiekty i urządzenia transportu publicznego; tereny łączności publicznej i sygnalizacji, tereny przeznaczone pod przewody i urządzenia służące do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także tereny lokalizacji obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń; tereny urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów, służących ochronie środowiska; tereny dóbr kultury w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny na których znajdują się obiekty urzędów i organów władzy, administracji, szkół publicznych, a także publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych; tereny służące dla usytuowania obiektów oraz urządzeń dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym zakładów karnych; tereny

zakładanych i utrzymywanych cmentarzy, ustanowionych i chronionych miejsc pamięci narodowej; tereny innych celów publicznych określonych w odrębnych ustawach;

- 16) „tymczasowe zagospodarowanie”- należy przez to rozumieć określony uchwałą sposób korzystania z terenu do czasu wprowadzenia zainwestowania o charakterze zgodnym z funkcją terenu, określoną w planie;
- 17) „uciążliwości”- należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców lub stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i inne;
- 18) „udział powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni zabudowy budynków położonych w obrębie działki do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 19) „układ dachu”- należy przez to rozumieć ustalony przebieg najdłuższego odcinka kalenicy dachu budynku od strony linii zabudowy, ulicy lub ciągu pieszego;
- 20) „wysokość zabudowy” - należy przez to rozumieć wysokość, liczoną od poziomu wejścia w elewacji frontowej budynku do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 21) „zabudowa”- należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe, zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej, rolniczej, techniczno-produkcyjnej oraz tereny zieleni i wód, komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy mieszkaniowej, o funkcjach podstawowych oznaczonych na rysunkach planu następującymi symbolami:

- 1) **MN** - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **RM** - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem prowadzenia działalności rolniczej,
- 3) **MN/U** - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, w tym: **MN/UH** – handlu, **MN/UR** – rzemiosła, **MN/UG** – gastronomii, **MN/UT** – turystyki,
- 4) **MW** - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 5) **MW/U** - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- 6) **ML** – dla terenów zabudowy lotniskowej,

3. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy usługowej, o funkcjach oznaczonych na rysunku następującymi symbolami:

- 1) **U** - dla terenów zabudowy usługowej,
- 2) **UA** - dla terenów zabudowy usługowej - administracji,
- 3) **UH** - dla terenów zabudowy usługowej - handlu,
- 4) **UG** – dla terenów usług gastronomii,
- 5) **UR** – dla usług zabudowy rzemieślniczej, drobnej wytwórczości,
- 6) **UI** - dla terenów zabudowy usług innych,
- 7) **UK** - dla terenów zabudowy usługowej - kultury, w tym: **UKs** - dla terenów i obiektów sakralnych,
- 8) **UO** - dla terenów zabudowy usługowej - oświaty,
- 9) **US** - dla terenów i obiektów usług sportu i rekreacji,
- 10) **UT** - dla terenów i obiektów zabudowy usługowej – turystyki,
- 11) **UZ** - dla terenów zabudowy usługowej – zdrowia.

4. W obszarze objętym planem wydziela się tereny użytkowane rolniczo oznaczone na rys. planu symbolem **R**.

5. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, o funkcjach podstawowych, oznaczonych na rysunkach planu następującymi symbolami:

- 1) **RU** - dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym **RU/M** – dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
- 2) **P/BS** - dla terenów zabudowy techniczno- produkcyjnej, baz i składów w tym: **P** – produkcyjno-technicznej **BS** - dla terenów zabudowy baz, składów i magazynów,
- 3) **PE** – dla obszaru wydobywania żwiru,

6. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zieleni i wód, o funkcjach podstawowych oznaczonych na rysunkach planu następującymi symbolami:

- 1) **ZC** - dla terenów cmentarzy,
- 2) **ZD** - dla terenów ogrodów działkowych,
- 3) **ZI** - dla terenów zieleni izolacyjnej,
- 4) **ZL** - dla terenów lasów,
- 5) **ZN** - dla terenów zieleni nieurządzonej,
- 6) **ZP** - dla terenów zieleni urządzonej i parków,
- 6) **ZP/U** – dla terenów zieleni urządzonej z usługami: **ZP/US** – sportu i rekreacji,

7) **WS** - dla terenów wód śródlądowych,

7. W obszarze objętym planem wydziela się tereny komunikacji, o funkcjach oznaczonych na rysunku następującymi symbolami:

- 1) **KD/G** - dla terenów głównych dróg i ulic publicznych,
- 2) **KD/Z** - dla terenów zbiorczych dróg i ulic publicznych,
- 3) **KD/L** - dla terenów lokalnych dróg i ulic publicznych,
- 4) **KD/D** - dla terenów dojazdowych dróg i ulic publicznych,
- 5) **KD/W** - dla terenów ulic wewnętrznych,
- 6) **KDr** – dla terenów dróg gospodarczych dla rolnictwa
- 7) **KX** - dla terenów komunikacji pieszej, w tym: **KPX** – dla terenów placów publicznych,
- 8) **KS** - dla terenów obsługi komunikacji drogowej, w tym: **KSb** - dla terenów baz transportu i zajezdni, **KSd** - dla terenów, dworca autobusowego, **KSs** - dla terenów stacji paliw i obsługi, **KSp** – dla terenów parkingów, **KSg** – dla terenów garaży,
- 9) **TK** – dla terenów komunikacji kolejowej,

8. W obszarze objętym planem wydziela się tereny infrastruktury technicznej, o funkcjach podstawowych oznaczonych na rysunkach planu następującymi symbolami:

- 1) **C** - dla terenów obiektów i urządzeń ciepłownictwa,
- 2) **E** - dla terenów obiektów i urządzeń energetyki,
- 3) **G** - dla terenów obiektów i urządzeń gazownictwa,
- 4) **K** - dla terenów obiektów i urządzeń kanalizacji,
- 5) **WZ** - dla terenów obiektów i urządzeń wodociągowych,
- 6) **NO** – tereny gospodarki odpadami.

9. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających (towarzyszących) dla funkcji podstawowych, ustalonych dla terenów objętych ustaleniami planu, bez powodowania zmiany charakteru ich zagospodarowania oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w ich obrębie;

10. Plan nie obejmuje ustaleniami terenów zamkniętych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KK, których granice pokazane są na rysunku planu;

11. Jeżeli w planie nie ma ustaleń dotyczących linii zabudowy należy stosować przepisy odrębne,

