



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 29 sierpnia 2013 r.

Poz. 5020

UCHWAŁA NR XXXVIII/329/2013 RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia 13 maja 2013 r.

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko, dla obszaru położonego pomiędzy Rowem Bielskim a ul. Prusimską oraz dla obszaru położonego pomiędzy ul. Prusimską a ul. Piaskową

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 27, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.)

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. . 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko, dla obszaru położonego pomiędzy Rowem Bielskim a ul. Prusimską oraz dla obszaru położonego pomiędzy ul. Prusimską a ul. Piaskową, zwaną dalej planem, po stwierdzeniu jej 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.).

2. Planem obejmuje się dwa obszary położone 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 Bielsko, dla obszaru położonego pomiędzy ul. Prusimską a ul. Piaskową, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód, stanowiący załącznik Nr 1A;
- 2) rysunek planu, zatytułowany Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko, dla obszaru położonego pomiędzy Rowem Bielskim a ul. Prusimską, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód, stanowiący załącznik Nr 1B;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) 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. . 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) alternatywnych źródłach energii – należy przez to rozumieć źródła energii, których cechą charakterystyczną jest ich odnawialność i których pozyskanie nie doprowadza do degradacji środowiska naturalnego, w szczególności źródła wykorzystujące energię pozyskiwaną w procesie przetwarzania energii wiatru, promieniowania słonecznego, energię geotermalną oraz energię z biomasy i biogazu;

- 2) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 50%;
- 6) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem lub tablicą informacyjną;
- 7) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć: tablicę z nazwą ulicy, numer posesji, tablicę z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych.

§ 3. . 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 2MN, 3MN, 6MN, 7MN i 13MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 4MN/U i 5MN/U;
- 3) teren zieleni otwartej, oznaczony symbolem 8ZO;
- 4) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone symbolami 1E i 14E;
- 5) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami 10KD-D i 12KD-L;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 9KDW i 11KDW.

§ 4. . 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a-b,
 - b) krycie dachów o kącie nachylenia połączenia dachowej większym niż 30° dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze z palety czerwonej, brązowej lub szarej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) reklam, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. g,
 - d) ogrodzeń pełnych,
 - e) ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych od strony dróg publicznych lub wewnętrznych,
 - f) blaszanych budynków pomocniczych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wysuniętych części budynku znajdujących się na wysokości nie mniejszej niż 3 m od poziomu terenu przed linią zabudowy jako balkony lub wykusze, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
 - b) przed linią zabudowy: zjazdów, schodów i pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
 - c) budynków pomocniczych przy granicy działek budowlanych w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - d) kondygnacji podziemnych,

- e) dachu dowolnego dla przykrycia wykuszy lub kaferków,
- f) obiektów małej architektury,
- g) na terenach 4MN/U lub 5MN/U reklam o powierzchni nie większej niż 2,0 m², umieszczanych wyłącznie na elewacjach budynków usługowych lub na ogrodzeniu,
- h) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m² wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
- i) tablic informacyjnych.

§ 5. . 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakazuje się:

- a) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów,
- b) segregację i gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) stosowanie w celach grzewczych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej lub alternatywnych źródeł energii oraz kotłów na paliwo stałe stosujące technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów,
- d) na terenach: 2MN, 3MN, 6MN, 7MN i 13MN zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- e) na terenach 4MN/U i 5MN/U zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) dopuszcza się:

- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio na działce budowlanej,
- b) zagospodarowanie mas ziemnych w obrębie działki budowlanej.

§ 6. . 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. . 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią urządzoną, w tym: drzewami, krzewami, trawnikami, kwietnikami;
- 2) spójne zagospodarowanie pasów drogowych w zakresie nawierzchni i małej architektury.

§ 8. . 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 2MN, 3MN, 6MN, 7MN i 13MN 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) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 300 m²,
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenach: 3MN, 6MN, 7MN i 13MN nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) na terenie 2MN nie mniejszą niż 900 m²;
- 6) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 20 m;

7) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych do 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- b) dla budynków pomocniczych do 5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

8) kąt nachylenia połaci dachowych:

- a) od 25° do 45° dla budynków mieszkalnych,
- b) do 12° lub od 25° do 45° dla budynków pomocniczych;

9) dopuszczenie lokalizacji: dojść, dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej;

10) dostęp:

- a) terenu 2MN do terenu 9KDW,
- b) terenu 3MN do terenów 10KD-D lub 9KDW,
- c) terenów: 6MN, 7MN i 13MN do przyległych dróg wewnętrznych lub publicznych, w tym poza planem;

11) lokalizację stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdy budynek mieszkalny.

§ 9. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 4MN/U ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- b) usług turystycznych,
- c) budynku pomocniczego,
- d) sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych,
- e) dojść i dojazdów,
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;

3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- b) dla budynków pomocniczych do 5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

5) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu, z uwzględnieniem § 19 ust. 5 pkt 4;

6) kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 25° do 45°;

7) lokalizację zieleni izolacyjnej w formie nasadzeń drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o szerokości nie mniejszej niż 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

8) zachowanie oczka wodnego, oznaczonego na rysunku planu;

9) dostęp do terenu 9KDW;

10) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:

- a) 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,
- b) proporcjonalnie 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 5MN/U ustala się:

- 1) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż: 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) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 300 m²;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m²;
- 5) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 20 m;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych do 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków pomocniczych do 5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) od 25° do 45° dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych,
 - b) do 12° lub od 25° do 45° dla budynków pomocniczych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji: dojść, dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 9) dostęp do terenu 10KD-D;
- 10) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) proporcjonalnie 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.

§ 11. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 8ZO ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, z uwzględnieniem pkt 3;
- 2) zachowanie naturalnej rzeźby terenu, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych,
 - b) dróg pieszych i rowerowych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 5) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poza planem.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1E i 14E ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej małogabarytowej,
- 2) na terenie 14E dopuszczenie zachowania i przebudowy stacji transformatorowej wieżowej;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) na terenie 1E nie większą niż 2,5 m,
 - b) na terenie 14E nie większą niż 8 m;
- 4) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni danego terenu;
- 5) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;

6) dostęp do przyległych dróg publicznych poza planem.

§ 13. . 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

1) na terenie oznaczonym symbolem 10KD-D ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 9,0 m z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika,
- c) dopuszczenie lokalizacji drogi rowerowej oraz sieci infrastruktury technicznej;

2) na terenie oznaczonym symbolem 12KD-L ustala się:

- a) fragment pasa drogowego drogi publicznej poza planem (ul. Piaskowa),
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m,
- c) dopuszczenie lokalizacji: jezdni, chodnika, drogi rowerowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
- d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów samochodowych.

§ 14. . 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 9KDW i 11KDW ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) terenu 9KDW – 8,0 m z lokalnymi poszerzeniami, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) terenu 11KDW – 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;

2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z uwzględnieniem pkt 3 lit. a;

3) dopuszczenie:

- a) wydzielania dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
- b) lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;

4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów samochodowych.

§ 15. . 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ustala się ochronę i zagospodarowanie Międzychodzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach którego położony jest cały obszar objęty planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

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

§ 17. . 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) na terenach: 8ZO, 9KDW, 10KD-D, 11KDW i 12KD-L zakaz lokalizacji budynków;

2) na terenie 13MN, w strefie ochronnej linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczonej na rysunku planu, do czasu przebudowy jej na linię kablową, zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych.

§ 18. . 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) dla terenów 10KD-D i 12KD-L parametry, wskaźniki oraz sposób zagospodarowania, zgodny z § 13;

2) klasyfikację dróg publicznych:

- a) dla terenu KD-L – ulica klasy lokalnej,
- b) dla terenu KD-D – ulica klasy dojazdowej;

3) dla terenów 9KDW i 11KDW parametry, wskaźniki oraz sposób zagospodarowania, zgodny z § 14;

4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicy planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

§ 19. . 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;
- 2) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej.

2. W zakresie sieci wodociągowej:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem pkt 3;
- 2) nakazuje się wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach: 2MN, 3MN, 4MN/U, 5MN/U, 6MN i 7MN, do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody.

3. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) na terenach: 2MN, 3MN, 4MN/U, 5MN/U, 6MN i 7MN, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych na ścieki;
- 3) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej oraz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zlokalizowanej w terenach dróg, z uwzględnieniem pkt 2 oraz § 5 pkt 3 lit. a;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych terenów: 9KDW, 10KD-D, 11KDW i 12KD-L, poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę.

5. W zakresie sieci elektroenergetycznej dopuszcza się:

- 1) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 2) na terenie 13MN skablowanie linii elektroenergetycznej, oznaczonej na rysunku planu;
- 3) na terenie 4MN/U lokalizację stacji transformatorowej;
- 4) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej, o której mowa w pkt 3, wydzielanie działki budowlanej nie większej niż 50 m², o powierzchni zabudowy do 70%.

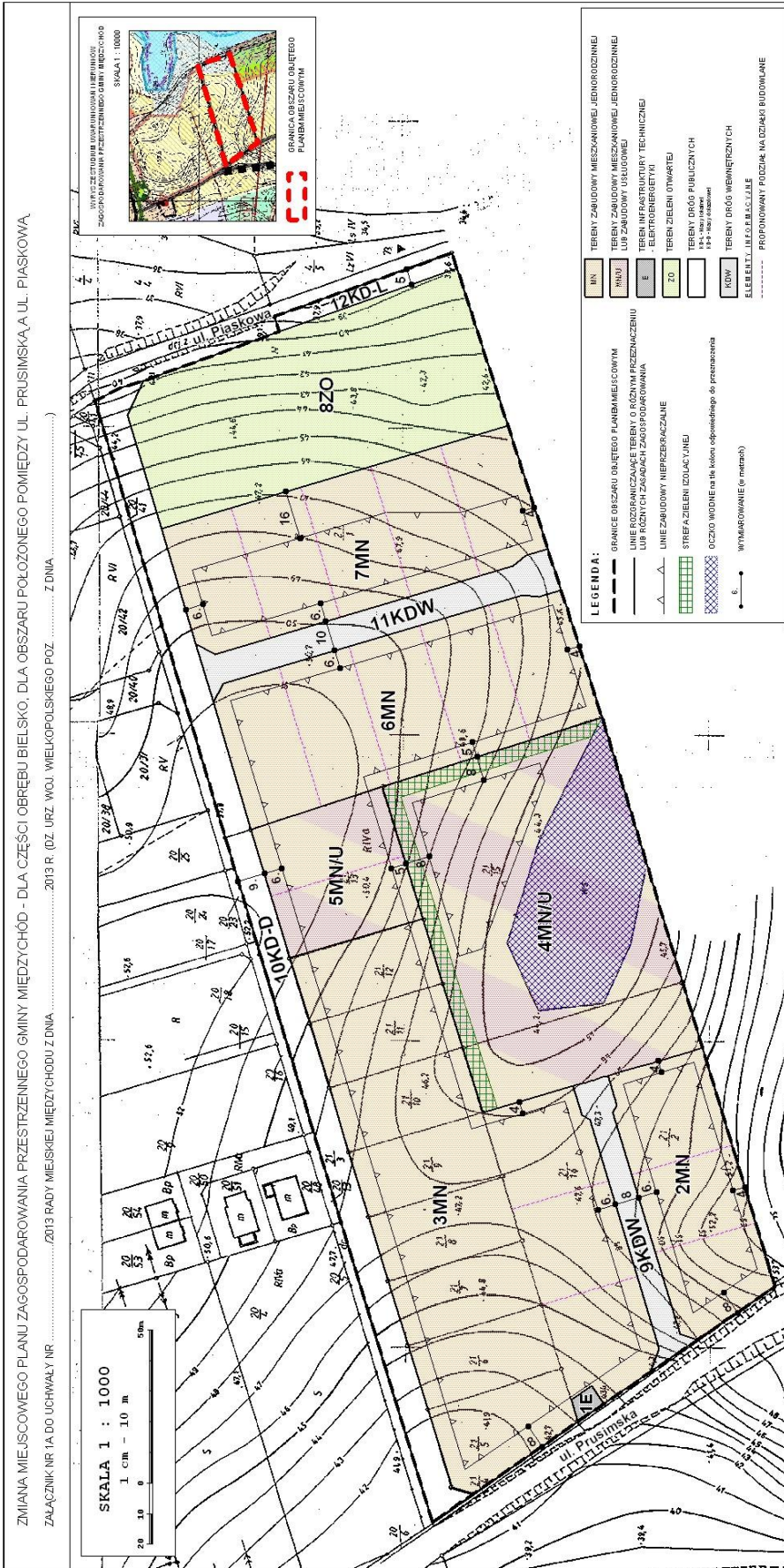
§ 20. . 1. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 22. . 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

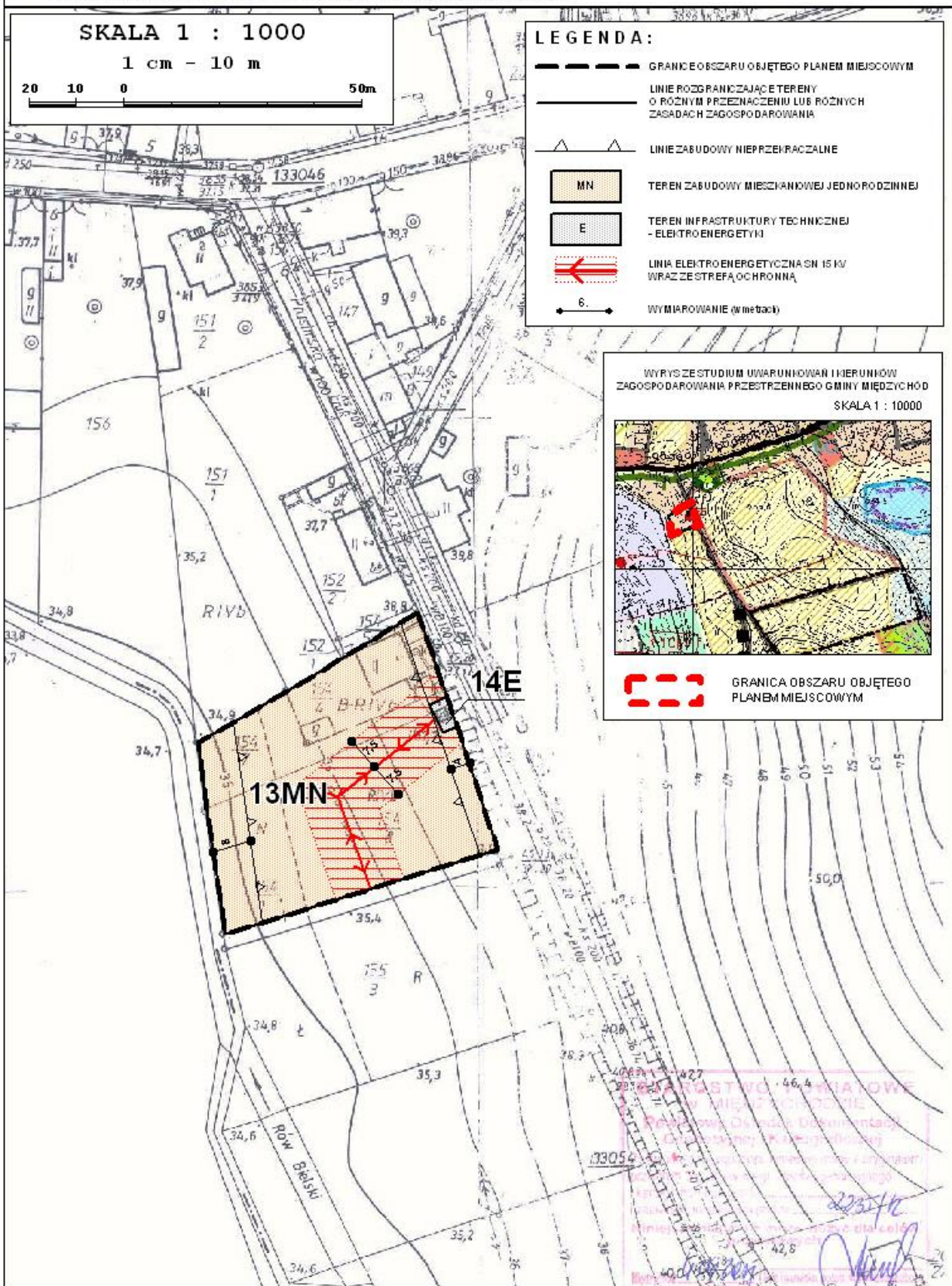
§ 23. . 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
(-) Zygmunt Młeczak



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYCHÓD - DLA CZĘŚCI
OBRĘBU BIELSKO, DLA OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ROWEM BIELSKIM A UL. PRUSIMSKĄ

ZAŁĄCZNIK NR 1B DO UCHWAŁY NR/2013 RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU Z DNIA2013 R.
(DZ. URZ. WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ. Z DNIA)



Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/329/2013
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia 13.05.2013 r.
w sprawie uchwalenia zmiany mpzp gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko,
dla obszaru położonego pomiędzy Rowem Bielskim a ul. Prusimską
oraz dla obszaru położonego pomiędzy ul. Prusimską a ul. Piaskową

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko, dla obszaru położonego pomiędzy
Rowem Bielskim a ul. Prusimską oraz dla obszaru położonego pomiędzy
ul. Prusimską a ul. Piaskową**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. Uwaga dotyczy kwestionowania granic sporządzania planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Granice planu ustalone zostały w uchwale Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 24 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do przedmiotowej zmiany planu. Burmistrz nie może, bez zmiany uchwały, powiększać obszaru objętego planem.

2. Uwaga dotyczy kwestionowania zasadności przeznaczenia części działki na teren zieleni otwartej i jej publicznego charakteru.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód określa przedmiotowy teren jako „obszar 100 m od linii brzegowej wód powierzchniowych z zakazem zabudowy”, co uwarunkowane było m.in. zakazami wynikającymi z *Rozporządzenia nr 18/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 20 lipca 2007 r. w sprawie Międzychodzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu*. Prawomocny wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu¹ stwierdza nieważność ww.

¹ IV S.A./Po 1279/11 – Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 19 kwietnia 2012 r.

rozporządzenia i określa, że zaskarżone rozporządzenie nie może być wykonane. Wynika to ze stwierdzenia naruszenia art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody tzn. zaniechania przez organ wydający akt prawa miejscowego uzgodnienia aktu z organami do tego upoważnionymi (w tym przypadku właściwymi radami gmin). Reasumując należy stwierdzić, że na podstawie art. 153 ww. ustawy przedmiotowy obszar chronionego krajobrazu stał się obszarem chronionego krajobrazu w rozumieniu tej ustawy, jednakże ze względu na zaniechanie uzgodnienia z radami gmin Rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nie obowiązują na nim żadne zakazy. Nie zmienia to jednak faktu, że polityka przestrzenna gminy w zakresie przedmiotowego zakazu, ze względów przyrodniczych i krajobrazowych, została podtrzymana w dokumencie, jakim jest Studium... Ponadto w żadnym z zapisów zmiany planu nie ustalono publicznego charakteru przedmiotowego terenu.

3. Uwaga dotyczy dopuszczenia zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W najbliższym otoczeniu, na działkach budowlanych obsługiwanych komunikacyjnie z tej samej drogi publicznej nie występuje zabudowa inna niż wolno stojąca, zatem ze względu na charakter otoczenia, sąsiedztwo oraz zachowanie ładu przestrzennego w tej części gminy nie ma podstaw, aby dopuścić tu zabudowę bliźniaczą lub szeregową.

4. Uwaga dotyczy dopuszczenia podziału na działki budowlane nie mniejsze niż 600 m².

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W obszarze objętym planem istniejące działki budowlane mają powierzchnię zbliżoną do 1000 m². Biorąc powyższe pod uwagę oraz nieuwzględnienie uwagi nr 3, nie widzi się podstaw, aby zmniejszyć minimalną dopuszczalną powierzchnię działki budowlanej.

5. Uwaga dotyczy zmiany zapisów w zakresie kąta nachylenia połaci dachowych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Zachowano zapis nakazujący krycie dachów o kącie nachylenia połaci dachowej większym niż 30° dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze z palety czerwonej, brązowej lub szarej, gdyż nie jest on sprzeczny z pozostałymi ustaleniami zmiany planu, jak sugerowano w uwadze. W celu uelastyczenia zapisów zmiany planu zwiększono natomiast zakres kąta nachylenia połaci dachowej dachów stromych na „od 25° do 45°”.

6. Uwaga dotyczy zmiany zapisów z terenu zieleni otwartej (ZO) na teren zamknięty z możliwością podziału na działki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Plan miejscowy nie jest aktem prawa, w którym dopuszczalne jest ustalanie terenów zamkniętych.

7. Uwaga dotyczy dopuszczenia na terenie lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ze względu na przeznaczenie terenów, ich sąsiedztwo oraz zachowanie ładu przestrzennego w tej części gminy, nie wskazane jest dopuszczanie lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zieleni otwartej.

8. Uwaga dotyczy zakazania ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych jedynie od strony frontowej działki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Ze względu na ład przestrzenny oraz ustalony w zmianie planu sposób przeznaczenia i zagospodarowania, ogrodzenia pełne stanowiłyby niewskazaną barierę przestrzenną również na granicy działek budowlanych, dlatego utrzymano całkowity zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych. Nie zakazano natomiast lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, zachowując ich zakaz jedynie od strony dróg. Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

9. Uwaga dotyczy wykreślenia zakazu lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Chcąc zachować ład przestrzenny oraz odpowiednią jakość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zmianie planu dąży się również do realizacji odpowiedniej jakości architektury, czego wyrazem jest m.in. zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych.

10. Uwaga dotyczy wykreślenia zapisu o dopuszczeniu lokalizacji kondygnacji podziemnych.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Biorąc pod uwagę warunki gruntowo-wodne, nie widzi się zasadności zakazywania lokalizacji kondygnacji podziemnych.

11. Uwaga dotyczy wykreślenia zakazu lokalizacji stanowisk postojowych na terenie KD-L.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: W zmianie planu miejscowego przyjęto zasadę, że miejsca postojowe powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej inwestora, nie zaś w liniach rozgraniczających drogi publicznej.

12. Uwagi dotyczą:

a) zniesienia § 11, który ustala przeznaczenie oraz parametry i wskaźniki dla terenu zieleni otwartej (ZO);

b) zniesienia zakazu lokalizacji budynków na terenie ZO,

c) zmniejszenie linii zabudowy od jeziora ze 100 m do 70 m.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód określa przedmiotowy teren jako „obszar 100 m od linii brzegowej wód powierzchniowych z zakazem zabudowy”, co uwarunkowane było m.in. zakazami wynikającymi z *Rozporządzenia nr 18/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 20 lipca 2007 r. w sprawie Międzychodzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu*. Prawomocny wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu² stwierdza nieważność ww. rozporządzenia i określa, że zaskarżone rozporządzenie nie może być wykonane. Wynika to ze stwierdzenia naruszenia art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody tzn. zaniechania przez organ wydający akt prawa miejscowego uzgodnienia aktu z organami do tego upoważnionymi (w tym przypadku właściwymi radami gmin). Reasumując należy stwierdzić, że na podstawie art. 153 ww. ustawy przedmiotowy obszar chronionego krajobrazu stał się obszarem chronionego krajobrazu w rozumieniu tej ustawy, jednakże ze względu na zaniechanie uzgodnienia z radami gmin Rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego nie obowiązują na nim żadne zakazy. Nie zmienia to jednak faktu, że polityka przestrzenna gminy w zakresie przedmiotowego zakazu, ze względów przyrodniczych i krajobrazowych, została podtrzymana w dokumencie, jakim jest Studium... i jest kontynuowana w planach miejscowych stanowiących akty prawa miejscowego.

² IV S.A./Po 1279/11 – Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 19 kwietnia 2012 r.

§ 2

Zgłaszający uwagi: osoba fizyczna

1. Uwaga dotyczy ustalenia dla działki nr 21/16, obręb Bielsko symbolu terenu MN/U.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Na części działki zmieniono przeznaczenie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U). Na pozostałej części działki ustalono czystą funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i teren drogi wewnętrznej (KDW).

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

2. Uwaga dotyczy umożliwienia wyodrębnienia większej ilości działek o minimalnej powierzchni 1000 m².

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: Ze względu na racjonalne zagospodarowanie działek oraz zachowanie ładu przestrzennego w zmianie planu ustalono dla części działek budowlanych minimalną powierzchnię 900 m², dla części 1000 m², a dla terenu 4MN/U zdecydowanie większą niż 1000 m².

Należy zatem uznać, że niniejsza uwaga została uwzględniona częściowo.

3. Uwaga dotyczy dostosowania podziału działki do „wariantu nr 1” zgodnie z załącznikiem graficznym.

rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

uzasadnienie: W zmianie planu wprowadzono wariant nr 1 z niewielkimi modyfikacjami, dlatego uwaga została uwzględniona częściowo.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/329/2013
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia 13.05.2013 r.
w sprawie uchwalenia zmiany mpzp gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko,
dla obszaru położonego pomiędzy Rowem Bielskim a ul. Prusimską
oraz dla obszaru położonego pomiędzy ul. Prusimską a ul. Piaskową

**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 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 późn. zm.) Rada Miejska Międzychodu rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Inwestycyjnej.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Inwestycyjnej.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2

Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy;
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Miejskiej