UCHWAŁA NR XII/98/2025

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia 18 lutego 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Kamionna (wieś).

Na podstawie 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.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Kamionna (wieś), zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Międzychód, uchwalonego uchwałą nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 21.04.2010 r. z późniejszymi zmianami.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 56,5 ha, obejmujący centralną część wsi Kamionna oraz wybrane obszary zabudowy w sąsiedztwie wsi, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Kamionna (wieś)", opracowany w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Międzychód, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
4) dane przestrzenne planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garaż, lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
4) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
5) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
6) meblach miejskich – należy przez to rozumieć elementy wyposażenia ulicy, placów, alei pieszych, parków, zieleńców i innych przestrzeni publicznych takie jak np.: budki telefoniczne, słupy ogłoszeniowe, automaty informacyjne lub do sprzedaży biletów, produktów spożywczych i napojów, kosze na śmieci, ławki, parkometry, stojaki na rowery, toalety publiczne, wiaty przystankowe, zegary, słupki, pachołki, ogródki gastronomiczne i inne;

7) mieszkaniu służbowym - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy lub produkcyjny, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany zewnętrznej budynku lub konstrukcji wiaty od linii rozgraniczającej terenu;

9) obowiązującej linii zabudowy **-** należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;

10) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;

11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną część działki budowlanej zajętą przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych, nadziemnych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;

12) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,

13) usługach w rolnictwie - należy przez to rozumieć działalność usługową związaną z prowadzonym gospodarstwem rolnym, np. przetwórstwo lub sprzedaż płodów rolnych, agroturystyka, wynajem maszyn rolniczych itp.;

14) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;

15) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **RM -** tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

4) **MW/MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej lub usługowej;

5) **U** - tereny zabudowy usługowej;

6) **UK** - tereny zabudowy usługowej kultu religijnego;

7) **Uo/US** - tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty oraz sportu i rekreacji;

8) **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;

9) **KDP/U** - tereny parkingu lub zabudowy usługowej;

10) **ZC** – tereny cmentarzy;

11) **ZP-** tereny zieleni urządzonej;

12) **ZL** – lasy;

13) **R** - tereny rolnicze;

14) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

15) **KD-GP** - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;

16) **KD-L** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

17) **KD-D** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

18) **KD-D/PW** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej z placem wiejskim;

19) **KDx** – tereny publicznych ciągów pieszych;

20) **KDW -** tereny dróg wewnętrznych;

21) **W -** tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;

22) **E -** tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacji;

23) **T -** tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki.

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

1) w odniesieniu do linii zabudowy:

a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - d,

b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w granicach danego terenu dopuszczenie sytuowania z zachowaniem przepisów odrębnych:

- schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów,

- balkonów, zadaszeń i wykuszy o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,

c) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie zachowania i przebudowy, bez możliwości nadbudowy i rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy,

d) obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat oraz dla budynków odsuniętych w głąb działki na odległość nie mniejszą niż 18 m;

2) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszczenie:

a) zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym dla nadbudowy i rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, w tym linii zabudowy,

b) zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na terenach: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, MW/MN/U, 2U, 3U, 6U,** z zastrzeżeniem pkt 1,

b) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4 m w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem pkt 1 i pkt 3 lit. a,

c) zbiorników i urządzeń wodnych, przy czym na terenach położonych w granicach Parku Krajobrazowego Dolina Kamionki dopuszczenie wyłącznie urządzeń wodnych;

4) dachy strome w odcieniach ceglastych, czerwieni, szarości lub czarne;

5) zakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych oraz odcieni: niebieskiego, fioletowego;

6) kolory barier drogowych, słupków i latarni: odcienie szarości lub czarny;

7) dopuszczenie wydzielenia mniejszych działek, niż określone w niniejszym planie dla lokalizacji dojść i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości;

8) dopuszczenie zabudowy mniejszych działek, niż określone w niniejszym planie, istniejących w dniu wejścia w życie planu;

9) dla budynków położonych na skarpie, w przypadku gdy różnica poziomów istniejącego ukształtowania terenu w obrysie budynku jest większa niż 1 m, dopuszczenie zwiększenia ustalonej w planie wysokości zabudowy odpowiednio o wysokość stanowiącą różnicę poziomów terenu przy wejściu do budynku oraz poziomu terenu przy najniżej położonej części budynku.

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

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia obszaru objętego planem częściowo w granicach obszarów ustanowionych jako formy ochrony przyrody zgodnie z rysunkiem planu oraz uwzględnienie ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu oraz zakazów obowiązujących zgodnie z przepisami odrębnymi dla:

   a) Parku Krajobrazowego Dolina Kamionki,

   b) obszaru Natura 2000 o obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Dolina Kamionki PLH300031,

   c) Obszaru Chronionego Krajobrazu „H" Międzychód;

2) zakaz lokalizacji:

   a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,

   b) zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;

4) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych w Uchwale Sejmiku Województwa Wielkopolskiego ;

5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów:

   a) **MN**– jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

   c) **MN/U** i **MW/MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

   d) **Uo/US** – jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub tymczasowym pobytem dzieci i młodzieży,

   e) **U** i **UK**– w przypadku lokalizacji obiektów o funkcji:

      - zamieszkania zbiorowego - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

      - oświatowej - jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub tymczasowym pobytem dzieci i młodzieży,

      - opieki społecznej - jak dla terenu domu opieki społecznej;

7) zapewnienie dostępu do cieków i zbiorników wodnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) na terenach **RM** i **R**:

   a) gospodarowanie nawozami naturalnymi, w tym zastosowanie płyt gnojowych i zbiorników przy magazynowaniu płynnych i stałych odchodów zwierzęcych oraz w pomieszczeniach inwentarskich w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wycieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) przechowywanie produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych z zachowaniem odległości od zabudowań, granic działki i studni, określonych w przepisach odrębnych,

   c) stosowanie szczelnych nawierzchni w pomieszczeniach i na wyznaczonych miejscach postoju oraz garażowania maszyn rolniczych.

2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zagospodarowanie terenu i zieleni z zachowaniem otwarcia widokowego i osi widokowych na dolinę rzeki Kamionki oraz bryłę zabytkowego kościoła;

2) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń o wysokości do 2 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości ogrodzenia dla boisk sportowych;

3) zakaz lokalizacji reklam:

a) na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego,

b) w formie elektronicznej, w tym ekranów wyświetlających ruchome obrazy.

c) z wyłączeniem szyldów o powierzchni większej niż 2 m^2, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) na terenach **P/U**, **U, Uo/US** dopuszczenie lokalizacji szyldów:

a) lokalizowanych na elewacjach budynków o powierzchni nie większej niż 3 m^2,

b) w formie znaków przestrzennych, w tym liter, znaków graficznych, neonów, o wysokości znaków nie większej niż 0,8 m, montowanych na budynkach, ogrodzeniach lub na terenie;

5) zakaz lokalizacji:

a) prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych od strony dróg publicznych i wewnętrznych,

b) garaży blaszanych.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską dla:

1) gotyckiego kościoła p.w. Narodzenia NMP z XV w., wpisanego do rejestru zabytków pod nr 260/Wlkp/A z dnia 20.07.1979 r.;

2) zabytków i obszarów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:

a) układu urbanistycznego wsi Kamionna w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej,

b) cmentarza przykościelnego, ul. Kościelna,

c) kostnicy na cmentarzu przykościelnym, ul. Kościelna,

d) plebani, ul. Kościelna 2,

e) muru ogrodzeniowego Kościoła z bramą i furtą ul. Kościelna i ul. Dolna,

f) cmentarza przy ul. Cmentarnej w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej,

g) cmentarza przy ul. Górnej w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej,

h) rynek w Kamionnej,

i) ratusz, ob. dom, ul. Rynek 1,

j) obora w zespole ratusza, ul. Rynek 1,

k) dom, ul. Dolna 1,

l) budynek gosp., ul. Dolna 2,

m) dom, ul. Dolna 3,

n) dom, ul. Dolna 5,

o) dom, ul. Dolna 6,

p) dom, ul. Dolna 7A,

q) dom, ul. Dolna 8,

r) dom, ul. Dolna 10,

s) dom, ul. Dolna 11,

t) dom, ul. Dolna 12,

u) stodoła, ul. Dolna 12,

v) dom, ul. Dolna 14,

w) dom, ul. Dolna 15,

x) dom, ul. Dolna 16,

y) dom, ul. Dolna 17,

z) dom, ul. Dolna 18,

aa) dom, ul. Dolna 19,

bb) dom młynarza, ul. Dolna 20,

cc) dom, ul. Dolna 22,

dd) dom, ul. Dolna 24,

ee) dom, ul. Górna 1,

ff) dom, ul. Górna 2,

gg) dom, ul. Górna 3,

hh) dom, ul. Górna 4,

ii) dom, ul. Górna 5,

jj) dom, ul. Górna 6,

kk) dom, ul. Górna 7,

ll) dom, ul. Górna 8,

mm) stodoła, ul. Górna (dz. nr ,838/5),

nn) dom, ul. Górna 10,

oo) dom, ul. Górna 16,

pp) stodoła, ul. Górna 16,

qq) obora, ul. Górna 18,

rr) stodoła, ul. Górna (dz. 828),

ss) dom, ul. Kościelna 1,

tt) dom, ul. Kościelna 2,

uu) dom, ul. Kościelna 3,

vv) dom, ul. Kościelna 7,

ww) budynek gosp., ul. Kościelna 7,

xx) transformator, ul. Kościelna bn,

yy) stodoła, ul. Łąkowa 4,

zz) dom, ul. Poznańska 3,

aaa) dom, ul. Poznańska 5,

bbb) dom, ul. Poznańska 6,

ccc) dom, ul. Poznańska 7,

ddd) budynek gosp, ul. Poznańska 12,

eee) stodoła, ul. Poznańska 13,

fff) budynek gosp, ul. Poznańska 13,

ggg) dom, d. poczta, ul. Poznańska 17,

hhh) figura Najświętszej Marii Panny, ul. Poznańska bn, obok remizy OSP,

iii) dom, Rynek 3,

jjj) dom, Rynek 4,

kkk) dom, Rynek 5,

lll) dom, Rynek 6,

mmm) dom, Rynek 7,

nnn) dom, Rynek 8,

ooo) budynek gosp., Rynek 8,

ppp) dom, Rynek 9,

qqq) budynek gosp., Rynek 9,

rrr) figura św. Wawrzyńca, Rynek b.n.,

sss) dom, ul. Św. Wawrzyńca 2,

ttt) dom, ul. Św. Wawrzyńca 4,

uuu) dom, ul. Św. Wawrzyńca 5,

vvv) dom, ul. Św. Wawrzyńca 6,

www) stanowiska archeologiczne AZP 49-18/14, AZP 49-18/15, AZP 49-18/27, AZP 49-18/32, AZP 49-18/50, AZP 49-18/53 nr 31,

3) osi widokowych i otwarcia widokowego na zabytkowy budynek kościoła, oznaczonych na rysunku planu.

2. Dla budynku kościoła wpisanego do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Dla obiektów i budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się:

1) nakaz zachowania bryły budynku lub przywrócenia budynkom zabytkowym historycznej bryły kształtu dachu z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;

2) zakaz zewnętrznego ocieplania ścian ceglanych lub z dekoracją architektoniczną;

3) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, cegły, okładzin kamiennych, ceramicznych, tynków, blachy dachówki, papy;

4) nakaz zachowania lub odtworzenia detalu architektonicznego, a także układu i wystroju elewacji oraz kształtu i podziałów stolarki na podstawie zachowanych elementów lub ikonografii;

5) prowadzenie prac budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla obszarów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:

1) zakaz tworzenia nowych dominant wysokościowych, tj. lokalizacji obiektów o wysokości większej niż 18 m;

2) stosowanie wyłącznie dachów stromych dwuspadowych w układzie kalenicowym od strony drogi, z dopuszczeniem odstępstwa dla lokalizacji kalenicy w przypadku zabudowy działek narożnych lub dla budynków o funkcji innej niż mieszkalna i usługowa;

3) prowadzenie prac budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zakres ochrony stanowisk archeologicznych w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej określają przepisy odrębne.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów małej architektury o wysokości do 6 m;

2) tablic i gablot informacyjnych o powierzchni do 2 m^2;

3) słupów ogłoszeniowych o wysokości do 2,5 m;

4) obiektów służących dla nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku na terenach: dróg, **ZP, ZC, UK, Uo/US**, a w szczególności w obrębie terenu placu wiejskiego - **KD-D/PW**.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM** ustala się:

1) lokalizację na każdej działce budowlanej:

a) zabudowy zagrodowej, w tym dopuszczenie lokalizacji:

- budynku mieszkalnego w zagrodzie, z zastrzeżeniem § 38 pkt 2,

- budynków i budowli gospodarczych, inwentarskich,

- garaży,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) usług w rolnictwie:

- w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym,

- w oddzielnym budynku,

a) kondygnacji podziemnej,

b) wiat,

c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, przy czym na terenach **1RM, 3RM** i **19RM** wyłącznie infrastruktury technicznej niewymagającej uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;

3) na terenie **10RM** w pasie o szerokości 100 m od rzeki Kamionki zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

4) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla wiat;

5) z zastrzeżeniem § 38 pkt 8 wysokość zabudowy dla:

a) budynku mieszkalnego lub usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,

b) garaży i wiat – jedna kondygnacja oraz nie więcej niż 8 m,

c) budynków inwentarskich lub gospodarczych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 15 m,

d) pozostałych budowli do 15 m;

6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50%;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1;

8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m^2;

10) z zastrzeżeniem § 39 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej:

a) 2 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,

b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN,** ustala się:

1) lokalizację na każdej działce budowlanej:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, z zastrzeżeniem § 38 pkt 2,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) jednego budynku gospodarczo-garażowego,

b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) 1 kondygnacji podziemnej,

d) wiaty,

e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° kryte dachówką ceramiczną, przy czym dopuszcza się:

a) pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówko podobnym,

b) dachy płaskie dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty;

4) wysokość zabudowy dla:

a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,

b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,

c) wiaty – do 4 m;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do: 30%,

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 0,9;

7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 45% działki budowlanej;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż: 1000 m^2;

9) z zastrzeżeniem § 39 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,

b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN,** ustala się:

1) lokalizację na każdej działce budowlanej:

a) z zastrzeżeniem § 38 pkt 2 jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, przy czym dopuszcza się lokalizację zabudowy bliźniaczej lub szeregowej na zasadach określonych w § 4 pkt 3 na terenach: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN,**

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) jednego budynku gospodarczo-garażowego,

b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) 1 kondygnacji podziemnej,

d) wiaty,

e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° kryte dachówką, przy czym dopuszcza się:

a) pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówko podobnym,

b) dachy płaskie dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty;

4) wysokość zabudowy dla:

a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,

b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,

c) wiaty – do 4 m;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do: 35%;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 1,05;

7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 35% działki budowlanej;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż: 500 m^2;

9) z zastrzeżeniem § 39 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,

b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **21MN, 22MN**, **23MN, 24MN,** ustala się:

1) lokalizację na każdej działce budowlanej:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) jednego budynku gospodarczo-garażowego,

b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) 1 kondygnacji podziemnej,

d) wiaty,

e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° kryte dachówką, przy czym dopuszcza się:

a) pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówko podobnym,

b) dachy płaskie dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty;

4) wysokość zabudowy dla:

a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,

b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,

c) wiaty – do 4 m;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do: 20%;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;

7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% działki budowlanej;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż: 1800 m^2

9) z zastrzeżeniem § 39 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,

b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U** ustala się:

1) lokalizację na każdej działce budowlanej:

a) jednego budynku: mieszkalnego, albo usługowego, albo mieszkalno-usługowego, z zastrzeżeniem § 38 pkt 2,

b) zabudowy wolnostojącej z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,

c) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) jednego budynku gospodarczo-garażowego,

b) kondygnacji podziemnych,

c) wiat,

d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie:

a) dla wszystkich budynków na terenach **10MN/U, 12MN/U, 13MN/U,**

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;

4) wysokość zabudowy dla:

a) budynku mieszkalnego, usługowego, lub mieszkalno-usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,

b) budynku gospodarczo-garażowego – do 5,5 m,

c) wiaty – do 4 m;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%, a na terenach **16MN/U** i **17MN/U** do 30%;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 1,05;

7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2, a na terenach **16MN/U** i **17MN/U** nie mniejszą niż 1800 m^2;

9) z zastrzeżeniem § 39 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,

b) 1 miejsce parkingowe na każde 35 m^2 powierzchni użytkowej usług.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U** ustala się:

1) lokalizację na każdej działce budowlanej:

a) jednego budynku: mieszkalnego, albo usługowego, albo mieszkalno-usługowego,

b) zabudowy z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,

c) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) jednego budynku gospodarczo-garażowego,

b) kondygnacji podziemnych,

c) wiat,

d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;

4) wysokość zabudowy dla:

a) budynku mieszkalnego, usługowego, lub mieszkalno-usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,

b) budynku gospodarczo-garażowego – do 5,5 m,

c) wiaty – do 4 m;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 1,2;

7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m^2;

9) z zastrzeżeniem § 39 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,

b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem: **18MN/U** ustala się:

1) lokalizację na każdej działce budowlanej:

a) jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego,

b) zabudowy wolnostojącej z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,

c) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) jednego budynku gospodarczo-garażowego,

b) jednego budynku usługowego,

c) kondygnacji podziemnych,

d) wiat,

e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;

4) wysokość zabudowy dla:

a) budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,

b) budynku usługowego lub gospodarczo-garażowego – do 5,5 m,

c) wiaty – do 4 m;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 1,05;

7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;

9) z zastrzeżeniem § 39 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,

b) 1 miejsce parkingowe na każde 35 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **MW/MN/U** ustala się:

1) lokalizację:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie zachowania i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) wyłącznie usług nieuciążliwych,

b) budynków gospodarczo-garażowych,

c) kondygnacji podziemnych,

d) wiat,

e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

4) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;

5) wysokość zabudowy dla:

a) budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m,

b) budynku gospodarczo-garażowego – do 5,5 m,

c) wiaty – do 4 m;

6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50%;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,2 do 1,5,

8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;

10) z zastrzeżeniem § 39 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,

b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **2U** ustala się:

1) lokalizację budynków usługowych – usług publicznych,

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) wyłącznie usług nieuciążliwych,

b) budowli,

c) urządzeń budowlanych,

d) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

5) dachy płaskie lub strome o symetrycznym kacie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° kryte dachówką, blachą albo materiałem dachówko podobnym;

6) wysokość zabudowy dla:

a) budynku usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m, przy czym dla wieży dopuszcza się wysokość do 15 m,

b) pozostałych budowli do 10 m;

7) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;

8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,2;

9) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;

10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m^2;

11) z zastrzeżeniem § 39 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **3U** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków usługowych,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) wyłącznie usług nieuciążliwych,

b) mieszkań służbowych,

c) wiat,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° kryte dachówką ceramiczną;

4) wysokość budynków usługowych - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 14 m, a dla wiat do 6 m;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 75%;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,75 do 3;

7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 350 m^2;

9) z zastrzeżeniem § 39 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce parkingowe na każde 70 m^2 powierzchni użytkowej usług,

b) 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie służbowe.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1U, 4U, 5U, 6U, 7U** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków usługowych, z zastrzeżeniem §38 pkt 2;

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) mieszkań służbowych,

b) garaży,

c) wiat,

d) budowli usługowych,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;

5) wysokość zabudowy dla:

a) budynków usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8,5 m dla dachu płaskiego i 10 m dla dachu stromego,

b) pozostałych – do 8 m,

6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,05;

8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m^2, a na terenie **1U** - nie mniejszą niż 750 m^2;

5) z zastrzeżeniem § 39 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce parkingowe na każde 35 m^2 powierzchni użytkowej usług,

b) 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie służbowe.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej kultu religijnego, oznaczonym symbolem **UK** ustala się:

1) zachowanie zabytkowej zabudowy z dopuszczeniem odbudowy w dotychczasowych gabarytach budynków;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) wyłącznie usług nieuciążliwych w zakresie kultu religijnego,

b) urządzeń budowlanych,

c) budynków o funkcjach towarzyszących: zamieszkania zbiorowego, administracji, kostnicy,

d) garaży,

e) 1 kondygnacji podziemnej,

f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 45° kryte dachówką ceramiczną;

4) wysokość zabudowy dla:

a) budynków usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,

b) pozostałych – do 10 m,

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,9;

7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

8) z zastrzeżeniem § 39 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług,

b) 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie służbowe.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej – usługi oświaty oraz sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **Uo/US** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków w zakresie usług publicznych edukacji oraz sportu, rekreacji, z zastrzeżeniem § 38 pkt 2;

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) usług kultury,

b) budowli sportowych i urządzeń rekreacyjnych, w tym: boisk, placów zabaw i innych,

c) wiat,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dachy płaskie;

4) wysokość zabudowy dla:

a) budynków usługowych - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 15 m,

b) pozostałych – do 8 m,

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25%;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1;

7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

8) z zastrzeżeniem § 39 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż: 1 miejsce parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **P/U** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków lub budowli usługowych, lub produkcyjnych, składów, lub magazynów, z zastrzeżeniem § 38 pkt 2,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) garaży,

b) wiat,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji usług oświaty, zamieszkania zbiorowego i opieki społecznej,

4) dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 30°;

5) wysokość zabudowy dla:

a) budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,

b) pozostałych – do 12 m,

6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50%;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,5;

8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m^2;

10) z zastrzeżeniem § 39 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce parkingowe na każde 35 m^2 powierzchni użytkowej usług,

b) 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach parkingu lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1KDP/U, 2KDP/U** ustala się:

1) lokalizację:

a) parkingu dla obsługi cmentarza,

b) usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 38 pkt 2,

c) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków lub budowli usługowych związanych z obsługą cmentarza,

b) wiat,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 35° kryte dachówką;

4) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m,

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,3;

7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m^2;

9) z zastrzeżeniem § 39 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż: 1 miejsce parkingowe na każde 35 m^2 powierzchni użytkowej usług.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów cmentarza, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZC, 2ZC** ustala się:

1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) **2ZC** budynków związanych z obsługą cmentarza,

b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;

3) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45º;

4) wysokość nowych budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m;

5) powierzchnię zabudowy działki do 5%;

6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,05;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP** ustala się:

1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną, przy czym na terenach: **2ZP, 3ZP, 6ZP, 7ZP**, lokalizację zieleni ogólnodostępnej, publicznej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektów małej architektury,

b) ciągów pieszych i rowerowych,

c) budowli sportowych,

d) urządzeń rekreacji plenerowej,

e) mebli miejskich,

f) urządzeń melioracji wodnej i urządzeń wodnych,

g) urządzeń budowlanych,

h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

i) na terenach **8ZP** dojść i dojazdów;

3) wysokość obiektów budowlanych do 6 m;

4) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;

5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie lasów, oznaczonym symbolem **ZL,** ustala się:

1) sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,

b) urządzeń wodnych,

c) parkingów leśnych i urządzeń turystycznych,

d) infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niewymienionych w pkt. 3.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R** ustala się:

1) zachowanie rolniczego sposobu użytkowania;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budowli rolniczych o wysokości do 3 m,

b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, przy czym na terenie **1R** wyłącznie niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśnej,

c) zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** ustala się:

1) zachowanie istniejących wód powierzchniowych śródlądowych: rzeki Kamionki i rowów otwartych;

2) dopuszczenie lokalizacji: mostów, pomostów.

§ 28. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-GP** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) lokalizację:

a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszczenie lokalizacji :

a) przystanków autobusowych oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,

b) zieleni przydrożnej,

4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 29. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej , oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D,** 1**2KD-D, 13KD-D,** 1**4KD-D, 15KD-D, 16KD-D** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) lokalizację:

a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszczenie lokalizacji :

a) przystanków autobusowych oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,

b) zieleni przydrożnej,

c) miejsc postojowych.

§ 30. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej z placem wiejskim, oznaczonego symbolem **KD-Dp/PW** ustala się:

1) lokalizację:

a) placu wiejskiego,

b) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) zieleni w formie skweru lub szpaleru drzew,

b) budowli takich jak: pomnik, fontanna i podobne,

c) mebli miejskich,

d) miejsc postojowych;

3) wysokość obiektów, o których mowa w pkt 2 lit. b i c, nie większą niż 10 m.

§ 31. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach publicznych ciągów pieszych, oznaczonych symbolami **1KDx, 2KDx, 3KDx** ustala się:

1) lokalizację:

a) infrastruktury drogowej dla ruchu rowerowego i pieszego,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 32. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW,** 1**3KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW** ustala się:

1) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, albo pieszo-jezdni;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

b) zieleni przydrożnej,

c) miejsc parkingowych.

§ 33. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **W** ustala się:

1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej - ujęcia wody i obiektów towarzyszących;

2) wysokość obiektów - nie większą niż 6 m;

3) dachy płaskie;

4) powierzchnię zabudowy działki do 15%;

5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,15;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 34. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie infrastruktury technicznej - telekomunikacja, oznaczonego na rysunku planu symbolem **T** ustala się:

1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej – stacji bazowej telefonii komórkowej;

2) wysokość obiektów - nie większą niż 6 m, a dla masztów i anten nie większą niż 40 m;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% działki budowlanej.

§ 35. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonych symbolami **1E, 2E** ustala się:

1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności małogabarytowej stacji transformatorowej;

2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0% powierzchni działki budowlanej;

3) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 2,5 m;

4) dachy dowolne.

§ 36. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

1) ochronę ujęcia wody w Kamionnej zlokalizowanego na terenie **W**, w tym stosowanie zakazów i ograniczeń występujących w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody w granicach określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia obszaru częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel”.

§ 37. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, z wyłączeniem terenów **ZL, R** i **RM**, przy czym ustala się:

a) minimalną powierzchnię działek zgodnie z ustaloną w planie minimalną powierzchnią działek budowlanych lub wyznaczoną powierzchnią terenu,

b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonych działek: 18 m, przy czym parametr nie dotyczy działek położonych na zakończeniu drogi lub dojazdu,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 50°.

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

1) zakaz lokalizacji:

   a) budynków na terenach: **1ZC**, **ZL, 1-12ZP, 1-2R, 1-4WS, KD-GP, 1-5KD-L, 1-16KD-D, KD-D/PW, 1-3KDx, 1-16KDW, 1-2E, T,**

   b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;

2) uwzględnienie ograniczeń w zabudowie wynikających z zasięgu stref sanitarnych od cmentarzy o szerokości 50 m i 150 m zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) uwzględnienie warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych przy realizacji inwestycji w szczególności:

   a) w zakresie ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem,

   b) w zakresie zabezpieczenia przed zainicjowaniem ruchu mas ziemnych,

   c) w przypadku lokalizacji zabudowy na terenach o spadku powyżej 8% oraz na terenach łąk;

4) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV na podziemne przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w pasach technologicznych o szerokości 7 m od osi linii 15 kV na stronę;

5) uwzględnienie ograniczeń w zabudowie wynikających z przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nn 0,4 kV;

6) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) na terenie **1RM** planowane obiekty należy sytuować względem rurociągu naftowego DN800, zlokalizowanego poza planem, w odległości nie mniejszej od ich całkowitej wysokości powiększonej o połowę strefy bezpieczeństwa - tj. o 10 m.

§ 39. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) dla dróg publicznych o symbolach:

   a) **KD-GP** – klasę główną ruchu przyspieszonego,

   b) **KD-L** – klasę lokalną,

   c) **KD-D i KD-D/PW** – klasę dojazdową;

2) powiązanie dróg publicznych z drogami położonymi na terenach poza planem;

3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy;

4) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:

   a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów zgodnie z ustaleniami planu w §7-22 na terenie działki budowlanej, w tym zapewnienie odpowiedniej proporcji ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w stosunku do wszystkich miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) dopuszczenie mniejszej liczby miejsc parkingowych wyłącznie w przypadku inwestycji dotyczących istniejących budynków lub istniejących funkcji terenów, o ile nie zmienia się sposobu ich użytkowania, liczby lokali mieszkalnych lub powierzchni użytkowej usług,

   c) dla budynków położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych w pasach drogowych lub na innych terenach w odległości do 500 m²,

   d) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,

   e) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach,

f) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla rowerów,

g) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych,

h) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi i rolniczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

§ 40. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;

2) ustala się:

a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,

c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę pitną ze zbiorczej sieci wodociągowej;

4) ustala się odprowadzanie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem:

a) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości,

b) wydzielenia działki budowlanej dla przepompowni ścieków o powierzchni nie mniejszej niż 70 m^2, z wyłączeniem terenów: **MN, MN/U** i **MW/MN/U**;

5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) na terenach: **RM, MN, MW/MN/U, MN/U, U**, **UK, Uo/US, P/U, ZP** i **R** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych, zbiorników na wody opadowe oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych, wewnętrznych i parkingu do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce, w tym w szczególności odprowadzenia na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowania nawierzchni przepuszczalnych, z zastrzeżeniem lit. c,

c) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

a) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV, z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych innych niż wolnostojące lub wolnostojących o mocy mniejszej niż 500 kW,

b) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych małogabarytowych wolnostojących na zasadach określonych w § 31,

c) w przypadku lokalizacji nowej stacji małogabarytowej dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m^2,

d) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;

7) dopuszcza się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia.

§ 41. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1) ustalenia planu dotyczące lokalizacji ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską Międzychodu uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej

architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) do czasu realizacji obejścia drogowego miejscowości Kamionna w ciągu drogi krajowej nr 24:

a) na terenach **1U, 4U, 5U** zakazuje się lokalizacji zabudowy wymagającej zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 6 lit. e w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 24,

b) zakazuje się lokalizacji skrzyżowania na drogach o symbolach **KD-GP** i **11KD-D**, a obsługę komunikacyjną terenów **4U** i **5U** dopuszcza się wyłącznie przez drogi o symbolach: **9KD-D, 10KD-D** i **11KD-D** oraz istniejące i planowane drogi wewnętrzne z włączeniem do drogi **KD-GP** na skrzyżowaniu z drogą **10KD-D**.

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

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Międzychodu
Dariusz Nowak

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Dariusz Nowak; Gmina Międzychód, Przewodniczący Rady Miejskiej
Data: 2025.02.24 11:25:03 CET

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYCHÓD - KAMIONNA (WIEŚ)

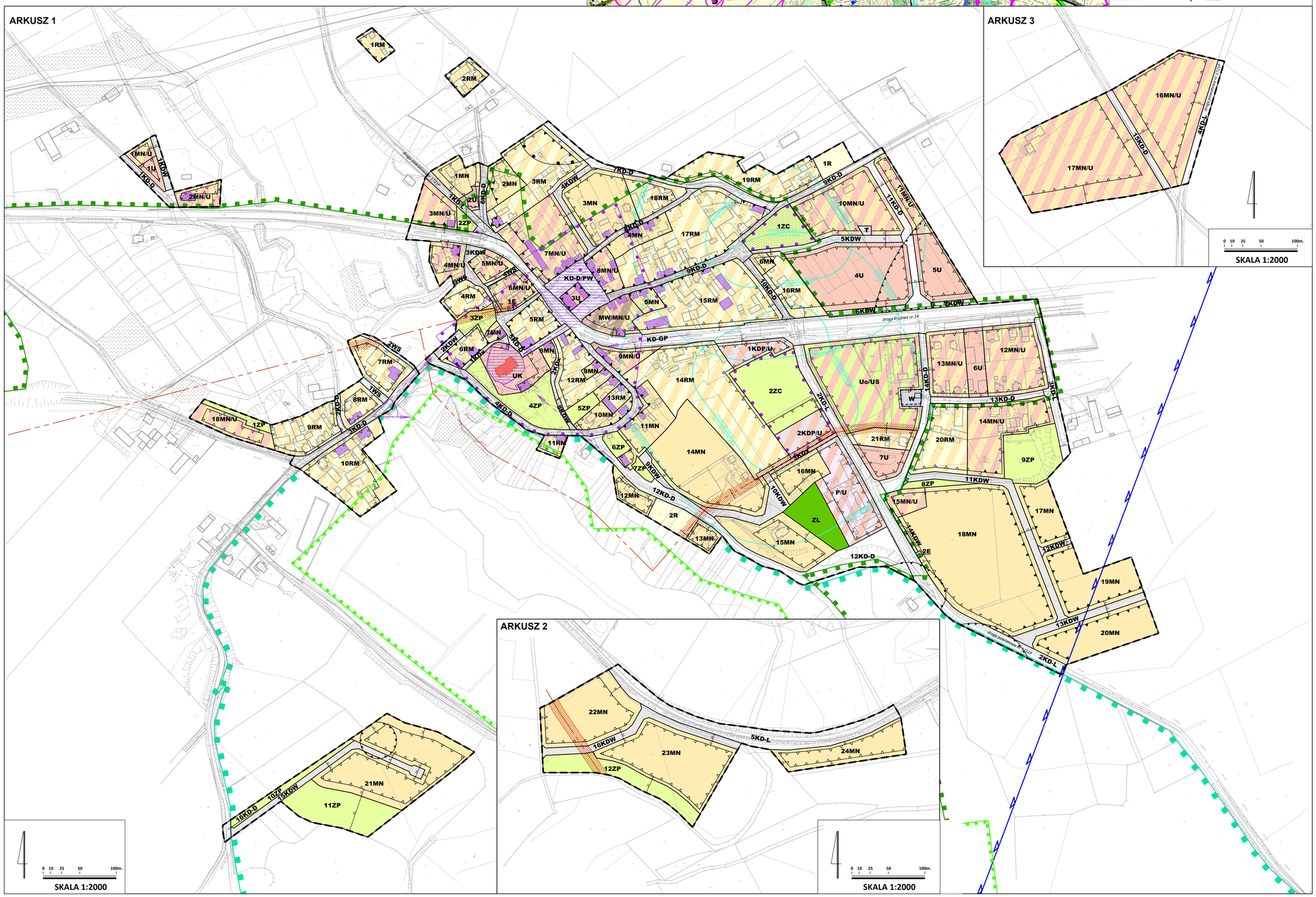
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XII/98/2025 RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU Z DNIA 18 LUTEGO 2025 R.
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO, POZ. ..... Z DNIA.....

OZNACZENIA:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- **RM** Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- **MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- **MW/MN/U** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej lub usługowej
- **MN/U** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- **U** Tereny zabudowy usługowej
- **UK** Tereny zabudowy usługowej kultu religijnego
- **Uo/US** Teren zabudowy usługowej - usługi oświaty oraz sportu i rekreacji
- **P/U** Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej
- **KDP/U** Tereny parkingu lub zabudowy usługowej
- **ZC** Tereny cmentarzy
- **ZP** Tereny zieleni urządzonej
- **ZL** Lasy
- **R** Tereny rolnicze
- **WS** Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- **KD-GP** Tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego
- **KD-L** Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- **KD-D** Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- **KD-D/PW** Teren drogi publicznej klasy dojazdowej z placem wiejskim
- **KDx** Tereny publicznych ciągów pieszych
- **KDW** Tereny dróg wewnętrznych
- **W** Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi
- **T** Tereny infrastruktury technicznej - telekomunikacja
- **E** Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej
- Granica archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej
- Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
- Obszary ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
- Budynek ujęty w Rejestrze Zabytków
- Oś widokowa
- Otwarcie widokowe
- Napowietrzne linie elektroenergetyczne
- Pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej
- Strefa zieleni izolacyjnej
- Strefy sanitarne od cmentarza

- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Międzychód "H"
- Granica obszaru Natura 2000 "Dolina Kamionki PLH300031
- Granica Parku Krajobrazowego Dolina Kamionki
- Granica granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 "Subzbiornik Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel"
- Granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/98/2025
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia 18 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Kamionna (wieś)

Na podstawie 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 rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od dnia 12.06.2023 r. do 03.07.2023 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 18.07.2023 r. zgłoszono 1 pismo z uwagami.

2. Lista nieuwzględnionych uwag:

2.1.1. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 563/85 z terenów zieleni urządzonej (ZP) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN/U), tak aby na obszarze aktualnych działek nr 563/82 i 563/85 nie występowały tereny zieleni urządzonej (ZP).

Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej (ZP) na obszarze Nieruchomości w znaczny sposób ograniczy nasze prawo własności, bowiem niemożliwa będzie m.in. ich zabudowa. Aktualnie jesteśmy w trakcie uzgadniania, z osobą zainteresowaną, możliwości wykorzystania części Nieruchomości odpowiadającej nowoprojektowanej działce nr 563/96. Dla działki nr 563/82, wydana została bowiem 24 maja 2019 roku przez Pana Burmistrza decyzja o warunkach zabudowy (znak: RNG.6730.14.2019), która przewiduje możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całej jej powierzchni. W związku z powyższą decyzją o warunkach zabudowy zleciliśmy uprawnionemu geodecie przygotowanie projektu podziału nieruchomości, który zakłada wydzielenie 5 działek z aktualnej dziatki 563/82, nie wykluczając jednocześnie potrzeby wydzielenia kolejnych działek w przyszłości. Ustalenie na tym terenie zieleni urządzonej (ZP) uniemożliwi realizację naszych planów.

Wniosek do Pana Burmistrza o wydanie postanowienia opiniującego wstępny Projekt podział, nieruchomości stanowiącej działkę 563/82 (o powierzchni 1.8860 ha) złożony został 23 czerwca 2023 roku.

Jednocześnie chcemy zwrócić uwagę, że w miejscu, w którym miałyby być tereny zieleni urządzonej (ZP) nie znajduje się zieleń mająca charakter parkowy lub inny zbliżony. Tereny zieleni urządzonej to zasadniczo tereny urządzone wraz z infrastrukturą techniczną, pokryte roślinnością i pełniące funkcje publiczne, w szczególności parki, zieleńce itp. Natomiast w niniejszy przypadku mamy do czynienia z pojedynczymi zadrzewieniami i zakrzewieniami, które są efektem naturalnej sukcesji roślinnej. Działka nr 563/82 została przez nas kilkanaście lat temu zrekultywowana. Usunięte z niej zostały stosy odpadów i kamieni, ponieważ przez dziesiątki lat to żwirowisko było wykorzystywane jako dzikie wysypisko śmieci. Cały teren został ogrodzony i na tym wyrównanym częściowo gruncie zaczęła rosnąć robinia akacjowa. co dla nas, jako pszczelarzy było korzystnym, ponieważ kwiat akacji jest cennym źródłem nektaru, którego pszczoły używają do produkcji miodu. Wszystkie akacje są jednak bardzo młodymi drzewami i nie stanowią zwartego regularnego, kompleksu. Poza nimi na terenie działki nr 563/82 posadziliśmy kilka lip oraz drzew owocowych. Zatem ilość, jak i rozmieszczenie drzew nie uniemożliwiają zabudowy działki. Ponadto, z racji bardzo młodego wieku drzew i obwodu ich pni (na wysokości 5 cm) znacznie poniżej 50 cm, możliwe jest ich usuwanie bez uzyskiwania zezwolenia. Zatem roślinność ta. jako całość nie powinna zostać uznana za zieleń urządzoną.

Chcemy też zwrócić uwagę, że wprowadzenie terenu zieleni urządzonej nie rodzi po stronie Gminy obowiązku jego wykupienia. Jednocześnie jednak bardzo ogranicza wykorzystanie i zagospodarowanie takiej nieruchomości, wykluczając jej zabudowę. Działki nr 563/82 i 563/85 znajdują się natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy

usługowej (P/U) (działki nr 548/7. 548/9 i 548/10) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN/U) (działki nr 563/31, 563/44-część. 563/52, 563/55. 563/48), w związku z czym proponowany przez nas rodzaj zabudowy byłby kontynuacją, tworząc spójny teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. przechodzący ostatecznie (w kierunku południowym) w samą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Na zakończenie, pragniemy jeszcze wskazać, że tereny, których dotyczy niniejszy wniosek położone są przy Dolinie Kamionki, zatem w tej części miejscowości Kamionna zapewnione są już tereny zielone, tym samym zbędne jest ustalanie dodatkowej zieleni urządzonej na gruntach prywatnych.

W związku z powyższym, podsumowując. uprzejmie prosimy o nieuzgadnianie zieleni urządzonej na naszej Nieruchomości, ustalając jednocześnie. że działka nr 563/85 oraz nowoprojektowana działka nr 563/96 stanowić będą teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN/U) a pozostała część działki 563/82 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Z posiadanych informacji wynikam, że na przedmiotowej działce istniały nielegalne składowiska odpadów (oznaczone na mapach sozologicznych).

Zgodnie z przepisami dotyczącymi składowisk odpadów lokalizacja zabudowy na koronach zamkniętych składowisk jest możliwa dopiero po upływnie 50 lat, lub okres ten może być skrócony jeżeli opracowane ekspertyzy geotechniczne i sanitarne wykażą, że zmiana zagospodarowania nie spowoduje zagrożenia dla życia, zdrowia ludzi lub dla środowiska.

§ 2. 1. Podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od dnia 08.02.2024 r. do 28.02.2024 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 13.03.2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 6 pism z uwagami. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza, dwie uwagi odrzucono, jedną uwagę uwzględniono w całości, a pozostałe uwzględniono częściowo.

2. Lista nieuwzględnionych uwag:

2.1.2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę jednostki planu 4MN/U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej) dot. dz. 634/2 na jednostkę na której występuje zabudowa mieszkalna wielorodzinna lub usługowa.

(…) na w/w działce już występuje budynek mieszkalny wielorodzinny (w budynku jest więcej niż 2 lokale) przez co zapisy planu są niespójne ze stanem faktycznym. (…)

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ocena stanu prawnego zabudowy na działce wykazała, że na mapie zasadniczej budynek jest oznaczony symbolem 1mj2, a w kartotece budynku jest opisany jako budynek jednorodzinny. W studium dla przedmiotowego terenu wskazano jako kierunek zagospodarowania tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących, zatem wnioskowana zmiana przeznaczenia nie jest zgodna ze studium.

2.2.2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Proszę o ujęcie w planie działek rolnych nr 454, 456, 455, 460, 459, 452, 385, 24 (1002). Działki uprawiane rolniczo. Gleby słabe V i VI klasy. Nadają się tylko na cele budowlane i inwestycyjne. Dlatego proszę o ujęcie w planie na cele budownictwa mieszkaniowego i inne inwestycje.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wymienione działki są w całości położone poza gracą przystąpienia do sporządzenia mpzp gminy Międzychód – Kamionna (wieś). Nie można ich włączyć do trwającej procedury opracowania planu.

Dz. nr 24 nie występuje w obr. Kamionna.

2.3.2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Dz. nr 448/1 jest ujęta w planie na budownictwo tylko częściowo. Proszę o ujęcie dz. nr 448/1 i 449 w całości na cele budowlane i inwestycyjne. Działki stanowią jedną całość, są to gleby o bardzo słabej klasie V i VI. Trudne w uprawie rolnej szczególnie w suchych latach.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zachowano teren zieleni 11ZP. Wprowadzono zmiany na dz. 448/1 w zakresie rezygnacji z terenu rolnego 3R i rozszerzenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przy konieczności dostosowania obsługi komunikacyjnej.

Działka 449 jest w całości położona poza granicą przystąpienia do sporządzenia mpzp gminy Międzychód – Kamionna (wieś). Nie można jej włączyć do trwającej procedury opracowania planu. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Wnoszę również o nie narzucanie obowiązujących linii zabudowy lub nieprzekraczalnych od strony działki 563/85 obr. Kamionna na której przewidywana jest droga wewnętrzna KDW (odległości projektowanych zabudów będą wynikały z Prawa budowlanego).

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenie linii zabudowy w planie jest obligatoryjne dla obszarów na których ma być lokalizowana zabudowa. W planie zmieniono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż drogi 11KDW na odległość 6 m od linii rozgraniczającej, jak to zostało określone na sąsiednim terenie 14MN/U. Nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy. W rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki … wskazane są odległości od granicy działki, zatem co do zasady one regulują odległości między zabudową na działkach sąsiednich.

2.4.2. Zgłaszający uwagę: Wojciech Dyl Referat Inwestycji i Infrastruktury Urząd Miasta i Gminy w Międzychodzie

Treść uwagi:

1. Drogę o symbolu 3 KD-L oznaczyć w planie jako drogę dojazdową o symbolu KD-D.

2. Drogę o symbolu 11 KD-D oznaczyć w planie jako drogę wewnętrzną o symbolu KDW.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad. 1. Droga 3KD-L ma w obowiązującym planie stycznym do drogi przedłużenie jako droga klasy lokalnej.

Ad. 2. Droga 11KD-D powinna mieć kategorię drogi publicznej z uwagi na jej położenie i powiązania z innymi drogami w miejscowości.

§ 3. 1. Podczas trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 12.06.2024 r. do 03.07.2024 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 17.07.2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 7 pism z uwagami. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza, pięć uwag odrzucono (z czego trzy uwagi nie dotyczyły obszaru objętego planem), dwie uwzględniono częściowo.

2. Lista nieuwzględnionych uwag:

2.1.3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: „(…) na działce 634/2 wnoszę o zmianę jednostki planu 4 MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej), na jednostkę w której występuje zabudowa mieszkalna wielorodzinna lub usługowa.

Analiza zapisów zawartych w projekcie uchwały zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Kamionna (wieś) wskazała, iż na w/w działce już występuje budynek mieszkalny wielorodzinny (w budynku jest więcej niż dwa lokale mieszkalne), przez co zapisy w projekcie w/w ustawy są niespójne ze stanem faktycznym. Mając powyższe na uwadze wnoszę po raz kolejny o zmianę nazwy jednostki planu, aby można kontynuować zabudowę mieszkalną wielorodzinną, która już istnieje.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ocena stanu prawnego zabudowy na działce wykazała, że na mapie zasadniczej budynek jest oznaczony symbolem 1mj2, a w kartotece budynku jest opisany jako budynek jednorodzinny. W studium dla przedmiotowego terenu wskazano jako kierunek zagospodarowania tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących, zatem wnioskowana zmiana przeznaczenia nie jest zgodna ze studium.

2.2.3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Zwracam się z prośbą aby działki nr 545/4, 549/19 – obręb Kamionna nie były objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, lecz pozostały działkami rolnymi.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Na działce 545/4 zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny, a na dz. 549/19 zlokalizowano dojazd do ww. budynku i sąsiednich działek. Ustalenia planu uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu, oraz ustalenia studium, w którym obszar jest oznaczony jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących. Zatem w planie nie można pozostawić rolniczego przeznaczenia, gdyż byłoby to sprzeczne ze studium. Natomiast zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie zmienia plan miejscowy, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy (w tym przypadku rolniczy) do czasu realizacji ustaleń planu

2.3.3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Wniosek o likwidację 1ZP – planowane utwardzenie i utworzenie miejsca parkingowego.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: W ustaleniach planu rozszerzono teren 1MN, kosztem terenu 1ZP w granicach działki, lecz wyłącznie w pasie wzdłuż drogi, co umożliwi lokalizację miejsca parkingowego. Teren 1 ZP na tyłach pozostawia się dla ochrony skarpy. Wprowadzone zmiany, z uwagi na zachowanie wyznaczonych w dotychczasowym projekcie linii zabudowy, nie naruszają ustaleń studium.

2.4.3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: prośba o zmianę w projekcie (…) terenu oznaczonego jako MN oraz ZP na teren mieszkalny z możliwością utworzenia budynków związanych z działalnością usługową (rzemieślniczą) na działce 322/2 w miejscowości Kamionna. Zmiana ta umożliwi mi w przyszłości utworzenie (postawienie) na części gruntu, obiektów budowlanych związanych z zabudową mieszkaniową lub usługową.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: W ustaleniach planu rozszerzono teren 1MN, kosztem terenu 1ZP w granicach działki, lecz wyłącznie w pasie wzdłuż drogi, co umożliwi lokalizację miejsca parkingowego. Teren 1ZP na tyłach pozostawia się dla ochrony skarpy. Wprowadzone zmiany, z uwagi na zachowanie wyznaczonych w dotychczasowym projekcie linii zabudowy, nie naruszają ustaleń studium.

2.5.3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Zwracam się z prośbą o uwzględnienie działek rolnych 577/15, 570/5 obręb Kamionna do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Międzychód.

Na wyżej wymienionych działkach planuje inwestycję w postaci dwóch elektrowni wiatrowych o całkowitej wysokości 200m i mocy do 4MW każda

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga bezprzedmiotowa. Działki wskazane we wniosku znajdują się poza granicami obszaru opracowania przedmiotowego planu miejscowego.

2.6.3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Zwracam się z prośbą o uwzględnienie działek rolnych 598/4 obręb Kamionna do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Międzychód.

Na wyżej wymienionych działkach planuje inwestycję w postaci dwóch elektrowni wiatrowych o całkowitej wysokości 200m i mocy do 4MW każda

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga bezprzedmiotowa. Działki wskazane we wniosku znajdują się poza granicami obszaru opracowania przedmiotowego planu miejscowego.

2.7.3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi: Zwracam się z prośbą o uwzględnienie działek rolnych 551/10, 567/9 obręb Kamionna do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Międzychód.

Na wyżej wymienionych działkach planuje inwestycję w postaci dwóch elektrowni wiatrowych o całkowitej wysokości 200m i mocy do 4MW każda

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga bezprzedmiotowa. Działki wskazane we wniosku znajdują się poza granicami obszaru opracowania przedmiotowego planu miejscowego.

§ 4. 1. Podczas czwartego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 31.10.2024 r. do 25.11.2024 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 10.12.2024 r. nie zgłoszono żadnej uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/98/2025
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia 18 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Kamionna (wieś) 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 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska Międzychodu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Gminy Międzychód.
4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Gminy Międzychód.

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/98/2025
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia 18 lutego 2025 r.
Zalacznik4.gml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę