

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych nad jeziorem Mierzyn, gmina Międzychód

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Międzychodu uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych nad jeziorem Mierzyn, gmina Międzychód, zwaną 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 obszary o łącznej powierzchni ok. 25,3 ha, położone w obrębie Mierzyn-Drzewce między drogą wojewódzką nr 160 a jeziorem Mierzyn, w granicach określonych na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych nad jeziorem Mierzyn, gmina Międzychód”, opracowany w skali 1:1000 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.

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy;
- 2) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 4) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) miejscu parkingowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na terenie lub w garażu;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 7) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie terenu inwestycji, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji liczonych po jego zewnętrznym obrysie;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną część działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 10) 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;
- 11) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) zabudowie grupowej typu wiatrak - należy przez to rozumieć zabudowę zwartą w zakresie budynków rekreacji indywidualnej lub zabudowy lotniskowej, w której w jednym zespole usytuowano cztery segmenty zabudowy przylegające do siebie dwoma ścianami zewnętrznymi;
- 14) zwartej zabudowie - należy przez to rozumieć intensywną zabudowę, w której budynki zlokalizowane na tej samej działce budowlanej albo na działkach graniczących mogą być ze sobą styczne, a ściany budynku bez otworów okiennych i drzwiowych mogą być usytuowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m.

§ 3.1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym;
- 5) pas wolny od zabudowy dla napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) strefa lokalizacji parkingów na terenach o innym przeznaczeniu;
- 7) strefa lokalizacji zieleni na terenach o innym przeznaczeniu;
- 8) oznaczenie dopuszczalnej lokalizacji ogrodzeń.
2. Oznaczenia rysunku planu, wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych;
 - 2) strefa ochrony bezpośredniej wokół ujęcia wody.
3. Oznaczenia rysunku planu, nie wymienione w pkt 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 4.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej turystycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**;
 - 2) tereny zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych i zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT/UZ**;
 - 3) tereny zabudowy lotniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**;
 - 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
 - 5) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
 - 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
 - 7) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
 - 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
 - 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
 - 10) tereny publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDx**;
 - 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
 - 12) tereny dróg wewnętrznych pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDWx**;
 - 13) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDP**;
 - 14) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;
 - 15) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**;
 - 16) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**;
 - 17) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b i c,
 - b) z zachowaniem przepisów odrębnych, na poszczególnych terenach przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane:
 - schody zewnętrzne, balkony, niezadaszone tarasy o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,
 - gzymsy, okapy, rury spustowe i rynny,
 - c) w przypadku wyznaczenia linii zabudowy na linii rozgraniczającej terenu dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się zachowanie, przebudowę, odbudowę, remonty i rozbudowę, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu oraz:
 - a) bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - b) z zachowaniem dotychczasowej geometrii dachów, w szczególności kąta pochylenia połaci, przy rozbudowie i przebudowie budynków istniejących w zabudowie: zwartej, grupowej lub szeregowej;

- 3) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na terenach **UT**, **ML** i **U** dopuszcza się lokalizację zabudowy zwartej, w tym lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy,
- 4) lokalizację ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m, przy czym:
 - a) dopuszcza się zwiększenie wysokości ogrodzeń dla ogrodzenia boisk sportowych, w szczególności na terenach **US**,
 - b) ogrodzenia należy wykonywać z siatki ogrodzeniowej, drewna lub metalu, bez podmurówki, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) na terenach **ML** dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe zewnętrzne, lokalizowane wzdłuż linii rozgraniczającej poszczególnych terenów według oznaczenia na rysunku planu, przy czym:
 - ogrodzenia należy wykonywać z siatki ogrodzeniowej,
 - wydzielenie poszczególnych działek wewnątrz terenów **ML** dopuszcza się wyłącznie jako żywopłoty o wysokości nie większej niż 1,0 m;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń:
 - a) wydzielających poszczególne działki na terenach **ML**,
 - b) wykonanych z prefabrykatów betonowych,
 - c) pełnych;
- 6) w zakresie zasad kształtowania połaci dachowych ustala się dachy strome kryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym albo blachą;
- 7) w zakresie kolorystyki:
 - a) stosowanie naturalnej kolorystyki elementów ceramicznych i drewnianych,
 - b) na elewacjach tynkowanych lub malowanych stosowanie bieli lub stonowanych odcieni beżu, brązu, szarości, żółtego, zieleni;
 - c) dachy w odcieniach naturalnej czerwieni lub szarości,
 - d) ogrodzenia metalowe w kolorach brązowym lub zielonym.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru objętego planem w granicach:
 - a) obszaru Chronionego Krajobrazu „H Międzychód” w zakresie ochrony przyrody,
 - b) obszaru specjalnej ochrony „Puszcza Notecka” PLB300015 w zakresie ochrony przyrody,
 - c) wskazanych na rysunku planu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki - Trzciel” i nr 147 „Dolina rzeki Warta (Sieraków Międzychód)” w zakresie ochrony zasobów wodnych i ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) zapewnienie dostępu do jeziora Mierzyn, częściowo na terenach **WS**, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji inwestycji, powodujących zmianę przeznaczenia lasów na terenach **ZL**;
- 5) zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;

- 6) stosowanie ciepła systemowego lub indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy;
- 7) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami: **ML, 2US, UT, UT/UZ** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 9) rekultywację terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania.

§ 7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) tablic informacyjnych,
- 3) szyldów,
- 4) reklamy wyłącznie na terenach: **UT, UT/UZ, US i U**.

§ 9. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej turystycznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1, 2UT, 3UT, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT, 8UT, 9UT, 10UT** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) nieuciążliwych usług turystycznych, w tym w szczególności: gastronomii, zakwaterowania turystycznego, sanitariatów, usług związanych z turystyką, kulturą, opieką zdrowotną, sportem i rekreacją,
 - b) zespołów zabudowy letniskowej realizowanych jako budynki wolnostojące, bliźniacze, szeregowe lub w zabudowie grupowej typu wiatrak,
 - c) zieleni urządzonej oraz obiektów sportowych i rekreacyjnych w zasięgu wyznaczonych na rysunku planu stref lokalizacji zieleni;
 - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wbudowanego mieszkania służbowego o powierzchni do 80,0 m²,
 - b) budynków i budowli sportowo-rekreacyjnych, w tym hal sportowych, basenów, boisk, kortów tenisowych, ścianek wspinaczkowych, torów cross-owych dla rowerów górskich i podobnych,
 - c) lokalu handlowego o powierzchni nie większej niż 200 m²,
 - d) 1 kondygnacji podziemnej,
 - e) wiat, altan lub zadaszeń,
 - f) budynków gospodarczo-garażowych,
 - g) magazynów na sprzęt sportowy, w tym hangarów na jachty i łodzie,
 - h) zbiorników lub oczek wodnych o powierzchni nie większej niż 100,0 m²,

- i) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
- j) reklamy na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni danej elewacji,
- k) jednej reklamy wolnostojącej o powierzchni nie większej niż 4,0 m² i wysokości do 3,0 m, zlokalizowanej wzdłuż ogrodzenia,
- l) dojeżdż i dojazdów,
- m) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych lub handlowych;
- 4) następujący sposób kształtowania zabudowy:
 - a) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, z zastrzeżeniem § 5 pkt 6;
 - b) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - c) wysokość:
 - budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m, z zastrzeżeniem tiret drugi,
 - zespołów zabudowy letniskowej szeregowej lub grupowej typu wiatrak, budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,5 m,
 - wiat, altan lub zadaszeń oraz innych budowli do 5,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki – do 30%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,9,
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów;
- 9) lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z § 30 pkt 2, usytuowanych w granicach działki budowlanej, przy czym dla terenów: **1UT, 3UT, 4UT, 5UT, 6UT, 7UT, 8UT** dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na wyznaczonych miejscach parkingowych na terenach **KDW i KDP**.

§ 10. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych i zdrowia, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UT/UZ** i **2UT/UZ** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) usług nieuciążliwych w zakresie turystyki, w tym w szczególności: gastronomii, zakwaterowania turystycznego, sanitariatów, usług związanych z turystyką, kulturą, sportem, przy czym na terenie **2UT/UZ** dopuszcza się lokalizację pola namiotowego lub kempingu,
 - b) usług nieuciążliwych w zakresie zdrowia, w tym w szczególności: ośrodki rehabilitacji, rekreacji, odnowy biologicznej, gabinety lekarskie, przychodnie zdrowia, zakłady lecznicze, obiekty lecznicze, jak: pijalnie wód, tężnie,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wbudowanego mieszkania służbowego o powierzchni do 80,0 m²,

- b) budynków i budowli sportowo-rekreacyjnych, w tym: basenów, alejek spacerowych, boisk sportowych,
 - c) lokalu handlowego o powierzchni nie większej niż 200 m²,
 - d) 1 kondygnacji podziemnej,
 - e) wiat, altan lub zadaszeń,
 - f) budynków gospodarczo-garażowych,
 - g) zbiorników lub oczek wodnych o powierzchni nie większej niż 250,0 m²,
 - h) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
 - i) reklamy na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni danej elewacji,
 - j) jednej reklamy wolnostojącej o powierzchni nie większej niż 4,0 m² i wysokości do 3,0 m, zlokalizowanej wzdłuż ogrodzenia,
 - k) dojść i dojazdów,
 - l) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych lub handlowych;
- 4) następujący sposób kształtowania zabudowy:
- a) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, z zastrzeżeniem § 5 pkt 6;
 - b) wysokość:
 - budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12,0 m, z zastrzeżeniem tiret drugi,
 - budynków gospodarczo-garażowych - jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,5 m,
 - wiat, altan lub zadaszeń do 5,0 m,
 - innych budowli do 12,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki do 30%, przy czym dla działek zabudowanych dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów powierzchni zabudowy działki;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,9, przy czym dla działek zabudowanych dopuszcza się zachowanie dotychczasowego maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów;
- 9) lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z § 30 pkt 2, usytuowanych w granicach działki budowlanej, przy czym dla terenu **2UT/UZ** dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na wyznaczonych miejscach parkingowych na terenach **KDW** i **KDP**.

§ 11. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy lotniskowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 18ML** ustala się:

- 1) lokalizację:

- a) budynków rekreacji indywidualnej realizowanych jako budynki wolnostojące lub w zespole zabudowy szeregowej albo grupowej typu wiatrak,
- b) zieleni urządzonej oraz obiektów sportowych i rekreacyjnych w zasięgu wyznaczonych na rysunku planu stref lokalizacji zieleni,
- c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji :
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) dojść i dojazdów,
 - c) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych, wiat;
- 4) następujący sposób kształtowania zabudowy:
 - a) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, z zastrzeżeniem § 5 pkt 6,
 - b) wysokość budynków – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej w zabudowie szeregowej nie mniejszą niż 5,0 m,
- 5) powierzchnię zabudowy działki dla zabudowy:
 - a) wolnostojącej - do 30%,
 - b) szeregowej oraz grupowej typu wiatrak – do 50%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:
 - a) wolnostojącej - od 0 do 0,3,
 - b) szeregowej oraz grupowej typu wiatrak – od 0 do 0,5,
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki;
- 8) lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z § 30 pkt 2 usytuowanych w granicach działki budowlanej, poszczególnych terenów **ML** lub na wyznaczonych miejscach parkingowych na terenach **KDW** i **KDP**.

§ 12. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej lub zwartej, w szczególności w zakresie handlu i gastronomii;
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
 - c) reklamy na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni danej elewacji,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) lokali mieszkalnych;
- 4) następujący sposób kształtowania zabudowy:
 - a) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, z zastrzeżeniem § 5 pkt 6,
 - b) wysokość budynków – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m;

- 5) powierzchnię zabudowy do 40% działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,4;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20%;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 100,0 m²;
- 9) lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z § 30 pkt 2, usytuowanych w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na wyznaczonych miejscach parkingowych na terenach **KDW** i **KDP**.

§ 13. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) plenerowych obiektów sportowych, w tym boisk sportowych,
 - b) urządzeń rekreacyjnych, w tym placów zabaw, piaskownic,
 - c) obiektów małej architektury, w tym ławeczek, stołów piknikowych, śmietników, parkingów dla rowerów, przebieralni,
 - d) budynków o funkcji: administracyjnej, gastronomicznej, szatni z zapleczem sanitarnym, opieki zdrowotnej, gospodarczej lub magazynowej (na sprzęt sportowy),
 - e) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat, altan i zadaszeń,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) następujący sposób kształtowania zabudowy:
 - a) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, z zastrzeżeniem § 5 pkt 6,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m,
 - wiat, altan lub zadaszeń - nie więcej niż 5,5 m,
 - innych budowli – do 10,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy do 20% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,4;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% terenu;
- 7) lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z § 30 pkt 2, usytuowanych na wyznaczonych miejscach parkingowych na terenie **2KDP**.

§ 14. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2US** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) plaży,
 - b) plenerowych obiektów sportowych, w tym boisk plażowych i urządzeń sportowych,
 - c) urządzeń rekreacyjnych, w tym placów zabaw, piaskownic,
 - d) obiektów małej architektury, w tym ławeczek, stołów piknikowych, śmietników, parkingów dla rowerów, przebieralni,

- e) budynku o funkcji: administracyjnej, gastronomicznej, szatni z zapleczem sanitarnym, opieki zdrowotnej, gospodarczej lub magazynowej (na sprzęt sportowy, łodzie i jachty),
- f) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) brodzika dla dzieci, zjeżdżalni wodnej,
 - b) wiat, altan i zadaszeń,
 - c) urządzeń wodnych,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) reklamy na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni danej elewacji budynku,
 - f) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - g) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) następujący sposób kształtowania zabudowy:
 - a) dachy płaskie;
 - b) wysokość:
 - budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m,
 - wiat, altan lub zadaszeń do 5,0 m,
 - innych budowli do 10,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy terenu do 10%, w obrysie istniejącego budynku, dla którego dopuszcza się nadbudowę;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,2;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 80% działki budowlanej;
- 7) lokalizację miejsc parkingowych poza terenem **2US**, zgodnie z § 30 pkt 2 usytuowanych na wyznaczonych miejscach parkingowych na terenach **KDW** i **KDP** oraz na parkingach leśnych.

§ 15. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną, o charakterze publicznym: parki, skwery, zieleńce;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plenerowego amfiteatru w południowej części terenu **6ZP** na styku z ciągiem **6KDWx**,
 - b) ciągów pieszych lub pieszko-rowerowych,
 - c) urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, piaskownic,
 - d) obiektów małej architektury, w tym ławeczek, stołów piknikowych, śmietników, parkingów dla rowerów,
 - e) dojść i dojazdów,
 - f) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - g) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

§ 16. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów lasów i zalesień, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL** ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - b) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych,
 - c) parkingów leśnych i urządzeń turystycznych,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 6 pkt 4,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2.

§ 17. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) zachowanie zbiornika wodnego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych.

§ 18. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-D** i **2KD-D** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji miejsc parkingowych,
 - b) lokalizacji zieleni przydrożnej,
 - c) wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 19. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDx, 2KDx, 3KDx** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej dla ruchu pieszych lub rowerzystów,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

§ 20. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 19KDW** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji miejsc parkingowych, w szczególności w wyznaczonych na rysunku planu strefach lokalizacji parkingów,
 - b) lokalizacji zieleni przydrożnej,
 - c) wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,

- d) stosowania nawierzchni ażurowych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 21. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDWx, 2KDWx, 3KDWx, 4KDWx, 5KDWx, 6KDWx, 7KDWx** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie:
 - a) ruchu pojazdów upoważnionych oraz dojazdu do przyległych posesji;
 - b) lokalizację zieleni przydrożnej,
 - c) lokalizację urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc parkingowych.

§ 22. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP, 5KDP** ustala się:

- 1) lokalizację parkingu dla samochodów osobowych, przy czym poszczególne zespoły o ilości nie większej niż 20 miejsc postojowych należy rozdzielać zielenią;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10% powierzchni terenu.

§ 23. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E i 2E** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznej stacji transformatorowej;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%;
- 3) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m;
- 4) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, z zastrzeżeniem § 5 pkt 6.

§ 24. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1K, 2K i 3K** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznej stacji transformatorowej;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%;
- 3) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m;
- 4) dachy płaskie.

§ 25. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **W** ustala się:

- 1) lokalizację ujęcia wody;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 50%;
- 3) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 5,0 m.

§ 26. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków stanowiących zaplecze techniczne ośrodka wczasowego, w szczególności magazynów, warsztatów,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejącej stacji bazowej telefonii komórkowej, z możliwością jej przebudowy przy zachowaniu lub obniżeniu dotychczasowej wysokości;
- 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 20%;
- 4) wysokość budynków nie większą niż 6,0 m, a budowli nie większą niż 12,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki do 40%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,4;
- 7) dachy płaskie.

§ 27 Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 28. 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 zgodnie z liniami rozgraniczającymi oraz o następujących parametrach działek:
 - a) powierzchni działki na terenach:
 - **ML** - nie mniejszej niż 200,0 m²,
 - **U** - nie mniejszej niż 100,0 m²,
 - **UT i US** - nie mniejszej niż 1000,0 m²,
 - **UT/UZ** - nie mniejszej niż 2000,0 m²,
 - b) szerokości frontu działki na terenach:
 - **ML** - nie mniejszej niż 5,0 m oraz nie większej niż 60,0 m,
 - **U** - nie mniejszej niż 7,0 m oraz nie większej niż 40,0 m,
 - **UT, UT/UZ i US** - nie mniejszej niż 20,0 m,
 - c) parametry ustalone w lit. b mogą być mniejsze dla działek położonych na zakończeniu lub załamaniu dróg, dojazdów,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 60° - 120°.

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

- 1) nakaz oznakowania i zgłoszenia właściwym organom lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów **W**, **12KDW** i **6UT**, położonych w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie warunków bezpieczeństwa pożarowego przy lokalizacji zabudowy, dróg i dojazdów;
- 4) do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych zachowanie oznaczonych na rysunku planu pasów wolnych od zabudowy, wyznaczonych od osi przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej sn 15kV o szerokości 7,5 m na każdą stronę; w pasie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi i zadrzewień;
- 5) dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasa, o którym mowa w pkt 4, oraz lokalizacji zadrzewień, budynków i budowli w sąsiedztwie linii zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległej drogi wojewódzkiej nr 160 oraz dróg publicznych **1KD-D** i **2KD-D**, poprzez istniejące i planowane drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej albo wydzielony lokal lub segment letniskowy,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 200,0 m² powierzchni urządzonego terenu sportu i rekreacji na terenach US i UT, z zastrzeżeniem lit. f,
 - c) dla budynków usługowych – 1 miejsce parkingowe na 30,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem lit. d, e i f,
 - d) dla obiektów gastronomicznych - 4 miejsca parkingowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
 - e) dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego - 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych,
 - f) dla miejsc zgromadzeń, w tym sal widowiskowych, trybun i amfiteatrów - 2 miejsca parkingowe na 10 miejsc siedzących,
 - g) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
- 3) zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
 - a) lokalizację miejsc parkingowych na powierzchni terenu lub w garażach,
 - b) sumaryczną ilość miejsc postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - c) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi i autobusami w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

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

- 1) ustala się:
 - a) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
 - b) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
 - d) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się ze zbiorczej sieci wodociągowej,
- 3) w zakresie odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości,
 - b) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji deszczowej oraz dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 6) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
 - a) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV,
 - b) rozbudowę sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV,
 - c) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących oraz lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych i małogabarytowych wolnostojących,
 - d) w przypadku zmiany stacji słupowej na małogabarytową lub lokalizacji nowej stacji małogabarytowej:
 - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35,0 m²,
 - wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
 - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, z zastrzeżeniem § 5 pkt 6,
 - minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki budowlanej,
 - e) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 7) w zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:
 - a) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,

- b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe;
- c) w zakresie stacji bazowych telefonii komórkowej dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolnostojących na wydzielonych działkach budowlanych.

§ 32. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

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