

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód
– dla części obrębu Kamionna, dla obszaru położonego w rejonie ulic
Poznańskiej i Powstańców Wielkopolskich**

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

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Kamionna, dla obszaru położonego w rejonie ulic Poznańskiej i Powstańców Wielkopolskich, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód (Uchwała Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 21 kwietnia 2010 r.).
2. Planem obejmuje się obszar położony w granicach określonych na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Kamionna, dla obszaru położonego w rejonie ulic Poznańskiej i Powstańców Wielkopolskich, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód, stanowiący załącznik Nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań

własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub minimalną odległość wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku;
- 6) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 50%;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć: tablicę z nazwą ulicy, numer posesji, tablicę z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem **P**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN** i **3MN**;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E**;
- 5) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **1KD-D**, **2KD-L** i **3KD-L**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**.

§ 4

1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonego symbolem **P** obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
 - b) stosowanie rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych dla elewacji budynków zlokalizowanych od strony dróg publicznych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych,
 - b) urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów, tablic informacyjnych lub innych urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie lub mogący rozpraszać uwagę uczestników ruchu drogowego,
 - c) ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych od strony dróg publicznych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicy działek budowlanych w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - b) budynków na działkach budowlanych z niezdefiniowanymi na rysunku planu liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) urządzeń reklamowych umieszczonych w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych, na elewacjach budynków, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni danej elewacji,
 - f) szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - g) tablic informacyjnych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie zieleni wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów,
 - b) nasadzenia zieleni izolacyjnej w formie drzew lub krzewów, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem ust. 11,

- c) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) stosowanie w celach grzewczych lub technologicznych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej, alternatywnych źródeł energii lub kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - instalacji do: odzysku, unieszkodliwiania, przetwarzania, przechowywania lub składowania odpadów, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, w szczególności odprowadzanie ich do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, pod warunkiem zastosowania urządzeń podczyszczających ścieki z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem ich do wód lub do ziemi.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) dopuszczenie lokalizacji:
- a) parków technologicznych,
 - b) budynków biurowo-administracyjnych,
 - c) budynków lub lokali użytkowych o funkcji handlowej, związanych z prowadzoną na danej działce budowlanej działalnością produkcyjną,

- d) usług związanych z obsługą prowadzonej na danej działce budowlanej działalności produkcyjnej,
 - e) warsztatów samochodowych,
 - f) budynków pomocniczych,
 - g) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
 - h) budowli rolniczych,
 - i) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - j) dojazdów;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – do 12 m, przy czym w strefie zwiększonej wysokości, oznaczonej na rysunku planu – do 15 m,
 - b) dla budowli, urządzeń, instalacji przemysłowych lub budowli rolniczych do 25 m, z uwzględnieniem lit. c-d, przy czym łączna powierzchnia tych obiektów stanowić może nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy, o której mowa w pkt 2,
 - c) dla wiat – do 6 m,
 - d) dla kominów lub masztów – do 49 m;
 - 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,8;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachowych do 20°;
 - 7) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 3500 m², z wyjątkiem działek pod dojścia i dojazdu oraz pod obiekty infrastruktury technicznej.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ustala się ochronę i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami niniejszego paragrafu:
- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, w granicach którego położony jest cały obszar planu;
 - 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146, którego granice zasięgu wskazane zostały na rysunku planu.
8. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w strefie bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych, wyznaczonej na rysunku planu, zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów budowlanych innych niż sieci infrastruktury technicznej lub dojścia i dojazdy;
 - 2) lokalizacji ogrodzeń;
 - 3) nasadzeń drzew, w odległości mniejszej niż 5 m od osi danego rurociągu naftowego lub kabla światłowodowego, oznaczonych na rysunku planu.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dostęp do drogi **1KD-D**, w tym poprzez drogę **1KDW** lub poprzez dojazdy, o których mowa w pkt 2;
 - 2) wydzielenie geodezyjne działek pod dojazdy do nowo wydzielonych działek budowlanych, na następujących zasadach:
 - a) szerokość dojazdu nie mniejszą niż 8 m,
 - b) zjazdy wyłącznie na tereny **1KD-D** lub **1KDW**,
 - c) w przypadku zjazdów na teren **1KD-D**, wyznaczenie narożnych ściąg nie mniejszych niż 5 m × 5 m;
 - 3) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów w granicach działki budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, składach lub magazynach,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, w tym powierzchni biurowej;
 - 4) lokalizację stanowisk przeładunku i postoju dla pojazdów ciężarowych w granicach własnej działki budowlanej;
 - 5) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
 - 6) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
 - 7) odprowadzanie ścieków przemysłowych lub bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem pkt 8-9;
 - 8) obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, do stopnia odpowiadającego wymogom określonym w przepisach odrębnych;

- 9) dopuszczenie odprowadzania ścieków przemysłowych lub bytowych do przykładowych oczyszczalni ścieków;
 - 10) zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
 - 11) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem ust. 3 pkt 2 lit. b;
 - 12) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
 - 13) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej.
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów dopuszcza się, do czasu realizacji drogi **1KDW**, zachowanie istniejącego dojazdu do działki nr 566/5.
12. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 5

1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U** obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
 - 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - b) ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych od strony dróg publicznych,
 - c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - d) blaszanych budynków pomocniczych,
 - e) wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych,
 - f) urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów, tablic informacyjnych lub innych urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie lub mogący rozpraszać uwagę uczestników ruchu drogowego;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z zakazem ich rozbudowy poza linię zabudowy,
 - b) obiektów małej architektury,

- c) kondygnacji podziemnych,
 - d) urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 2,0 m², umieszczanych wyłącznie na elewacjach budynków usługowych, w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych,
 - e) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m² wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - f) w przypadku lokalizacji stacji paliw, jednego na działce budowlanej szyldu wolno stojącego w formie pylonu o wysokości do 8 m,
 - g) tablic informacyjnych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów,
 - b) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) stosowanie w celach grzewczych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej, alternatywnych źródeł energii lub kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów;
 - 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - instalacji do: odzysku, unieszkodliwiania, przetwarzania, przechowywania lub składowania odpadów, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, w szczególności odprowadzanie ich do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych albo odprowadzanie do rowów otwartych, pod warunkiem zastosowania urządzeń

podczyszczających ścieki z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem ich do wód lub do ziemi.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) wiat,
 - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszczenie zachowania, przebudowy lub rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego i inwentarskiego, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń niniejszego paragrafu;
 - 3) zakaz lokalizacji usług w zakresie: ochrony zdrowia, opieki społecznej lub oświaty;
 - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej, z dopuszczeniem w przypadku lokalizacji stacji paliw nie mniejszego niż 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych lub wiat do 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków pomocniczych do 5 m;
 - 7) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,05;
 - 8) kąt nachylenia połaci dachowych do 20°;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1100 m², z wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ustala się ochronę i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami niniejszego paragrafu:
 - 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, w granicach którego położony jest cały obszar planu;

- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146, którego granice zasięgu wskazane zostały na rysunku planu.
8. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń, wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) dostęp do drogi **2KD-L**;
 - 2) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów w granicach działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 3) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
 - 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
 - 5) odprowadzanie ścieków przemysłowych lub bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 6) zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem ust. 3 pkt 3 lit. b;
 - 8) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
 - 9) przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych wyłącznie na linie kablowe;
 - 10) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej.
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów dopuszcza się, do czasu realizacji drogi **1KDW**, zachowanie istniejącego dojazdu do działki nr 566/5, zlokalizowanej na terenie **P**.
12. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 6

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN** i **3MN** obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z uwzględnieniem pkt 3 lit. a-d,
 - b) krycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze z palety czerwonej lub brązowej;
 - 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
 - d) lokalizacji wiat w odległości mniejszej niż 4 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - e) lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych,
 - f) stosowania dla elewacji kolorystyki o odcieniach różu, fioletu, zieleni i niebieskiego;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) wysunięcie części budynku znajdujących się na wysokości nie mniejszej niż 3 m od poziomu terenu przed linię zabudowy jako balkony lub wykusze, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
 - b) wycofanie nie więcej niż 30% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,
 - c) lokalizację przed linią zabudowy: zjazdów, schodów i pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
 - d) lokalizację wolno stojących budynków pomocniczych w odległości nie mniejszej niż 10 m od wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - e) lokalizację budynków pomocniczych przy granicy działek budowlanych w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - f) lokalizację obiektów małej architektury,
 - g) lokalizację kondygnacji podziemnych,

- h) lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m² wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,
 - i) lokalizację tablic informacyjnych.
- 3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów,
 - b) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) stosowanie w celach grzewczych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej, alternatywnych źródeł energii lub kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów,
 - d) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dopuszcza się, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, w szczególności odprowadzanie ich do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych.
- 4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.
- 5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.
- 6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie jako wolno stojących;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) wiat,
 - c) urządzeń budowlanych;
 - 3) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
 - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 225 m²;

- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego do 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynku pomocniczego lub wiaty do 5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m².
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ustala się ochronę i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami niniejszego paragrafu:
 - 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, w granicach którego położony jest cały obszar planu;
 - 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146, którego granice zasięgu wskazane zostały na rysunku planu.
8. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) dostęp do drogi **3KD-L**, w tym poprzez drogę **2KDW**;
 - 2) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego;
 - 3) wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
 - 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
 - 5) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem, do czasu jej realizacji, do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
 - 6) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;

- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem ust. 3 pkt 2;
 - 8) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
 - 9) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej.
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.
12. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 7

1. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego symbolem E obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) urządzeń reklamowych, tablic reklamowych lub szyldów;
 - 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) lokalizację wolno stojącej stacji transformatorowej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni terenu;
 - 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni terenu;
 - 5) wysokość zabudowy do 2,5 m;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ustala się ochronę i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami niniejszego paragrafu:
 - 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, w granicach którego położony jest cały obszar planu;
 - 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146, którego granice zasięgu wskazane zostały na rysunku planu.
8. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) dostęp do drogi **3KD-L** poprzez drogę **2KDW**;
 - 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej.
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.
12. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 8

1. Dla terenów komunikacji, oznaczonych symbolami: **1KD-D**, **2KD-L**, **3KD-L**, **1KDW** i **2KDW** obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) ramp, schodów i pochylni obsługujących obiekty położone poza terenami dróg,
 - c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - d) miejsc postojowych dla samochodów,
 - e) urządzeń reklamowych, tablic reklamowych lub szyldów;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym na terenie **3KD-L** przepompowni ścieków,
 - b) tablic informacyjnych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią urządzoną.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzeń związanych z funkcjonowaniem układu drogowego oraz obiektów małej architektury.
6. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) dla terenu **1KD-D**:
 - a) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika po stronie południowej, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię,
 - b) zakaz bezpośredniego połączenia z ul. Poznańską (drogą krajową nr 24), zlokalizowaną poza planem;
 - 2) dla terenu **2KD-L** lokalizację fragmentu pasa drogowego ul. Powstańców Wielkopolskich, zlokalizowanej poza planem;
 - 3) dla terenu **3KD-L** lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika od strony terenów **2MN** i **3MN**;
 - 4) dla terenów **1KDW** i **2KDW** lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
 - 5) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi w zakresie niezdefiniowanym planem;
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ustala się ochronę i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami niniejszego paragrafu:
 - 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, w granicach którego położony jest cały obszar planu;
 - 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146, którego granice zasięgu wskazane zostały na rysunku planu.
8. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zakazuje się lokalizacji:
 - 1) budynków;

- 2) na terenie **1KD-D**, w strefie bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych, wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) ogrodzeń,
 - b) nasadzeń drzew, w odległości mniejszej niż 5 m od osi danego rurociągu naftowego lub kabla światłowodowego, oznaczonych na rysunku planu.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) dla terenu **KD-D** – ulica klasy dojazdowej,
 - b) dla terenów **KD-L** – ulice klasy lokalnej;
 - 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, i chodników, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, lub drenokolektorów, z dopuszczeniem dla terenów **KDW** zastosowania nawierzchni umożliwiającej infiltrację wód do gruntu;
 - 6) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
 - 7) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej.
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.
12. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 9

Na rysunku planu ujawnia się lokalizację udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Kamionna EG”.

§ 10

1. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy IIIb o powierzchni 2,79 ha na cele nierolnicze i nieleśne.

2. Na zmianę przeznaczenia, o której mowa w ust. 1 uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w decyzji GZ.tr.057-602-366/14 z dnia 8 sierpnia 2014 r.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 12

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