

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU

z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Skrzydlewo (wieś), zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód (Uchwała Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 21 kwietnia 2010 r., ze zm.).
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 – Skrzydlewo (wieś), opracowany w skali 1 : 2000 wraz z wrysem ze zmiany 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;
 - 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 5) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;

- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 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) **układzie kalenicowym** – należy przez to rozumieć lokalizację budynków mieszkalnych, w której najwyższa część dachu utworzona na przecięciu połaci dachowych jest równoległa do linii rozgraniczającej z terenem drogi.

§ 3

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN i 23MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczone symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM i 6RM;
- 4) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczony symbolem RU;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: 1R, 2R i 3R;
- 6) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP i 2ZP;
- 8) teren zieleni otwartej, oznaczony symbolem ZO;
- 9) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;
- 10) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony symbolem K;
- 11) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami 1E i 2E;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW i 17KDW;
- 13) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - wycofania nie więcej niż 40% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,
 - wysunięcia przed te linie, w granicach danego terenu, części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,

- wysunięcia przed te linie, w granicach danego terenu, schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej długości ścian budynku,
 - zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków lub ich części, usytuowanych poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy i nadbudowy poza te linie,
 - dla działek narożnych z wyznaczonymi na rysunku planu dwiema obowiązującymi liniami zabudowy, lokalizacji budynku zgodnie z jedną linią obowiązującą, a drugą traktowaną jako linię zabudowy nieprzekraczalną,
- b) lokalizację wolno stojących budynków pomocniczych i wiat w odległości nie mniejszej niż 5 m od wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy,
- c) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów stref ogrodów, wskazanych na rysunku planu,
- d) krycie dachów budynków o kącie nachylenia połaci dachowych większym lub równym 20° dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą na rąbek stojący w kolorze z palety:
- czerwonej lub brązowej, w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej,
 - czarnej lub grafitowej, poza wyznaczoną na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej;
- 2) dopuszcza się:
- a) zachowanie, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu budynków zlokalizowanych na istniejących działkach budowlanych o wskaźnikach zabudowy lub zagospodarowania innych niż ustalone planem,
- b) lokalizację budynków pomocniczych lub inwentarskich bezpośrednio przy granicy działek budowlanych w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
- c) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowanie istniejącej: geometrii, kolorystyki i pokrycia dachu,
- d) dowolną geometrię dachów dla przekrycia: wiat, ganków, wykuszy lub lukarn,
- e) na terenach: MN, MN/U, RM i RU lokalizację kondygnacji podziemnych, z wyjątkiem terenu 2MN,
- f) lokalizację urządzeń budowlanych,
- g) korekty granic istniejących działek budowlanych, służące poprawie ich warunków zagospodarowania;
- 3) zakazuje się:
- a) na terenach MN i MN/U lokalizacji budynków pomocniczych lub wiat wykonanych z blachy,
- b) lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- c) lokalizacji wiat w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
- d) stosowania dla elewacji kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu, zieleni lub niebieskiego.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę cennych drzew oraz drzew w strefie zieleni w drodze, wskazanych na rysunku planu;

- 2) nasadzenia szpalerów drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 4) zapewnienie dostępu do cieków i zbiorników wodnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) na terenach MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) w przypadku lokalizacji na terenach MN/U:
 - szkół, przedszkoli, żłobków, klubów malucha, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 6) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz z przepisami o odpadach;
- 7) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza;
- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) wzdłuż terenów dróg ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia oraz podmurówek do wysokości 0,5 m,
 - b) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,
 - c) szyldów, urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED,
 - d) szyldów wolno stojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
 - c) na terenach MN/U nie więcej niż jednej na działce budowlanej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 2 m², umieszczonej na elewacji budynku, z zastrzeżeniem §7 pkt 1 lit. d,
 - d) na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, szyldów o powierzchni nie większej 1,5 m².

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną na rysunku planu, w której ustala się:

- a) ochronę i zachowanie historycznego układu ruralistycznego wsi Skrzydlewo, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
 - b) nawiązanie w nowych i uzupełniających budynkach do zasad historycznej kompozycji, wyrażonych poprzez ustalone na rysunku planu linie zabudowy oraz parametry zabudowy ustalone w planie,
 - c) krycie budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych lub inwentarskich dachami dwuspadowymi o pokryciu i kolorystyce zgodnej z ustaleniami §4 pkt 1 lit. d oraz o kącie nachylenia połaci dachowej, zgodnym z ustaleniami szczegółowymi,
 - d) zakaz lokalizacji reklam lub tablic informacyjnych w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne budynków;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych Skrzydlewo stan. 3, 4, 5, 9, 13 i 14 obszar AZP 49-18/10, AZP 49-18/11, AZP 49-18/12, AZP 49-18/35, AZP 49-18/39 i AZP 49-18/40, wskazane na rysunku planu, w których dopuszcza się działalność inwestycyjną i ustala się prowadzenie badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczonych na rysunku planu, ochronę poprzez:
- a) zachowanie lub przywrócenie historycznej bryły budynku oraz kształtu dachu, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy,
 - b) zachowanie lub odtworzenie detalu architektonicznego, układu i wystroju elewacji oraz kształtu i podziałów stolarki okiennej,
 - c) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych,
 - d) krycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym czerwonym,
 - e) zakaz zewnętrznego ocieplania ścian ceglanych lub z dekoracją architektoniczną;
- 4) ochronę, zgodnie z ustaleniami §17, zlokalizowanego na terenie ZC zabytkowego cmentarza ewangelickiego, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 5) zachowanie oraz zakaz tynkowania, ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków, wieżowej stacji transformatorowej, wskazanej na rysunku planu na terenie 1E.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) spójne zagospodarowanie pasów drogowych dróg publicznych, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni oraz oświetlenia;
- 2) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią urządzoną, w tym szpalerami drzew, wskazanymi na rysunku planu;
- 3) zagospodarowanie zieleni urządzonej na terenach ZP, zgodnie z ustaleniami §15.

§ 9

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN i 23MN ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego;

- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji jednego budynku pomocniczego na działce budowlanej,
 - b) na terenie 7MN zachowania, przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej;
- 3) lokalizację ogrodów w strefach wskazanych na rysunku planu, w których ustala się:
 - a) zachowanie istniejących drzew,
 - b) zagospodarowanie zielenią urządzoną,
 - c) zakaz lokalizacji:
 - budynków,
 - wiat garażowych,
 - stanowisk postojowych dla samochodów,
 - dojazdów;
- 4) powierzchnię zabudowy:
 - a) na terenach: 2MN, 3MN, 6MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN i 23MN nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 300 m² dla jednego budynku mieszkalnego,
 - b) na terenach: 1MN, 4MN, 5MN, 7MN i 9MN nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym nie większą niż 250 m² dla jednego budynku mieszkalnego;
- 5) teren biologicznie czynny:
 - a) na terenach: 2MN, 3MN, 6MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN i 23MN nie mniejszy niż 55% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenach: 1MN, 4MN, 5MN, 7MN i 9MN nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 5 m;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach: 3MN, 6MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN i 23MN od 0,05 do 0,6,
 - b) na terenach: 1MN, 4MN, 5MN, 7MN i 9MN od 0,05 do 0,75,
 - c) na terenie 2MN od 0,05 do 0,4;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenach: 2MN, 3MN, 6MN, 8MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 20MN i 22MN nie mniejszą niż 1400 m²,
 - b) na terenach: 10MN, 13MN, 17MN, 19MN, 21MN i 23MN nie mniejszą niż 1300 m²;
 - c) na terenach 7MN i 9MN nie mniejszą niż 1200 m²,
 - d) na terenach 1MN i 4MN nie mniejszą niż 1000 m²,
 - e) na terenie 5MN nie mniejszą niż 900 m²;

- 9) dachy:
- a) na terenach: 3MN, 4MN, 5MN, 8MN oraz we wskazanej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej na terenie 7MN, o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 45°,
 - b) na terenach: 1MN, 2MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN oraz poza wskazaną na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej na terenie 7MN, dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 20° do 35°, z dopuszczeniem dla wolno stojących budynków pomocniczych dachów o kącie nachyleniu połaci do 12°;
- 10) na terenach: 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN i 22MN układ kalenicowy wzdłuż obowiązujących linii zabudowy;
- 11) dostęp do przyległych dróg publicznych, również tych zlokalizowanych poza planem, w tym poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne, z uwzględnieniem § 24 pkt 2.

§ 10

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego, albo jednego budynku mieszkalno-usługowego i jednego budynku pomocniczego;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji wiat,
 - b) lokalizacji sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) na terenach 1MN/U i 3MN/U zachowania, przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 5 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,07 do 0,75, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej:
 - a) na terenach: 1MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U nie mniejszą niż 1200 m²,
 - b) na terenie 2MN/U nie mniejszą niż 1000 m²;
- 8) dachy:
 - a) na terenach 2MN/U i 4MN/U oraz we wskazanej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej na terenach 1MN/U i 3MN/U, o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 45°,

- b) na terenie 5MN/U oraz poza wskazaną na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej na terenach 1MN/U i 3MN/U, dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 20° do 35°, z dopuszczeniem dla wolno stojących budynków pomocniczych dachów o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych, również tych zlokalizowanych poza planem, w tym poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne, z uwzględnieniem § 24 pkt 2.

§ 11

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM i 6RM ustala się:

- 1) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) budowli rolniczych,
 - c) sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy:
 - a) na terenie 3RM nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenach: 1RM, 2RM, 4RM, 5RM i 6RM nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny:
 - a) na terenie 3RM nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenach: 1RM, 2RM, 4RM, 5RM i 6RM nie mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m,
 - b) dla budynków inwentarskich – 1 kondygnacja nadziemna, przy czym nie większą niż 12 m,
 - c) dla budynków pomocniczych i budowli nie większą niż 5 m, z dopuszczeniem dla silosów nie większą niż 12 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej:
 - a) na terenie 3RM od 0,1 do 1,5,
 - b) na terenach: 1RM, 2RM, 4RM, 5RM i 6RM od 0,05 do 0,9;
- 7) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 45°;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne, z uwzględnieniem § 24 pkt 2.

§ 12

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem RU ustala się:

- 1) lokalizację budynków służących produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli lub urządzeń służących produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
 - b) sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 12 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej od 0,1 do 1,0;
- 7) dachy o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 45°;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych.

§ 13

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1R, 2R i 3R ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania, w tym działek drogowych, stanowiących drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie:
 - a) zalesienia gruntów ornych,
 - b) lokalizacji:
 - urządzeń melioracji wodnych,
 - zbiorników retencyjnych na wody opadowe;
- 3) w przypadku zalesienia, dostosowanie drzewostanu do warunków siedliskowych.

§ 14

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem US ustala się:

- 1) lokalizację budowli lub urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, na czas trwania imprez okolicznościowych,
 - b) wiat,
 - c) sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;
- 5) dostęp do przyległej drogi publicznej, w tym poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne.

§ 15

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1ZP i 2ZP ustala się:

- 1) lokalizację dowolnej formy zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń rekreacji plenerowej, w tym placów zabaw,
 - b) zbiorników retencyjnych na wody opadowe;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 16

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem ZO ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania lub zagospodarowanie zielenią;
- 2) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 17

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem ZC ustala się:

- 1) zachowanie układu przestrzennego i elementów składowych, w tym drzew;
- 2) zachowanie lub odtwarzanie zabytków sepulkralnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji mogiły symbolicznej z wykorzystaniem historycznych elementów nagrobków lub współczesnego pomnika;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 5) dostęp do przyległej drogi publicznej.

§ 18

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem K ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni terenu;
- 4) wysokość zabudowy do 2,5 m;
- 5) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez wyznaczoną w planie drogę wewnętrzną.

§ 19

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1E i 2E ustala się:

- 1) lokalizację 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:
 - a) na terenie 1E nie większą niż 12 m,
 - b) na terenie 2E nie większą niż 2,5 m;
- 6) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
- 7) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez wyznaczone w planie drogi wewnętrzne.

§ 20

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW i 17KDW ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenach 3KDW i 4KDW lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m;
- 3) na terenach: 1KDW, 2KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW i 17KDW lokalizację jezdni oraz chodników lub fragmentów chodników, z dopuszczeniem ich zamiany na pieszo-jezdnie, z uwzględnieniem szerokości:
 - a) jezdni nie mniejszej niż 4,5 m,
 - b) pieszo-jezdni nie mniejszej niż 5 m,
 - c) chodnika nie mniejszej niż 1,5 m;
- 4) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów określonych w pkt 2 i 3, w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania, a w przypadku jezdni i pieszo-jezdni również z uwagi na uspokojenie ruchu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 21

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) dla terenu KD-Z – drogę klasy zbiorczej,
 - b) dla terenów KD-L – drogi klasy lokalnej,
 - c) dla terenów KD-D – drogi klasy dojazdowej;
- 3) zagospodarowanie dróg i ich parametry zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 4) szerokość pieszo-jezdni nie mniejszą niż 5 m;
- 5) dopuszczenie zmniejszenia szerokości elementów określonych w pkt 3 i 4, w przypadku kolizji z istniejącymi elementami zagospodarowania, a w przypadku jezdni i pieszo-jezdni również z uwagi na uspokojenie ruchu;

- 6) na terenie KD-Z lokalizację:
 - a) jezdni,
 - b) chodników lub ich fragmentów,
 - c) rozwiązań ułatwiających ruch rowerowy,
 - d) pętli autobusowej;
- 7) na terenach: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L i 4KD-L lokalizację:
 - a) jezdni oraz chodników lub ich fragmentów,
 - b) na terenie 3KD-L rozwiązań ułatwiających ruch rowerowy;
- 8) na terenach: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D i 5KD-D:
 - a) lokalizację jezdni oraz chodników lub ich fragmentów;
 - b) dopuszczenie zamiany jezdni i chodników na pieszo-jezdnie;
- 9) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22

1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu:
 - 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, którego granice wskazano na rysunku planu;
 - 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146, obejmującego swym zasięgiem cały obszar planu.
2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 23

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. W przypadku wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości dopuszczonego w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, ustala się:
 - 1) powierzchnię działki budowlanej:
 - a) na terenach: 2MN, 3MN, 6MN, 8MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 20MN, 22MN i US nie mniejszą niż 1400 m²,
 - b) na terenach: 10MN, 13MN, 17MN, 19MN, 21MN i 23MN nie mniejszą niż 1300 m²,
 - c) na terenach: 7MN, 1MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U nie mniejszą niż 1200 m²,
 - d) na terenach: 1MN, 4MN, 5MN i 2MN/U nie mniejszą niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) na terenach MN i MN/U nie mniejszą niż 20 m,
 - b) na terenie US nie mniejszą niż 40 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 110°.

§ 24

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) na terenach: ZP, ZC, ZO, US, K, KD-Z, KD-L, KD-D i KDW zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz bezpośredniego dostępu dla samochodów terenów: 1MN, 2RM, 4MN, 1MN/U i 2MN/U do terenu KD-Z, z dopuszczeniem zachowania i przebudowy istniejących zjazdów;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 4) w granicach wskazanych na rysunku planu stref sanitarnych od cmentarza o szerokości 50 m i 150 m, ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy;
- 5) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy.

§ 25

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 2) na terenach dróg publicznych i wewnętrznych dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - c) 1 stanowisko na 50 m² powierzchni obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;
- 4) wyznaczenie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 5) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi i rolniczymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach terenów.

§ 26

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, tymczasowo do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii, w tym ogniw fotowoltaicznych, o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 7.

§ 27

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustala się, że zapisy zawarte w §6 zachowują moc do czasu wejścia w życie uchwały w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane, zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 28

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

§ 29

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 30

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