

UCHWAŁA NR VI/53/2011
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia 2 marca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717), zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/218/2008 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 24 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód, Uchwałą Nr III/20/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 15 grudnia 2010 r. w sprawie: zmiany Uchwały Nr XXIX/218/2008 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 24 września 2008 r. dotyczącej przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód i po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami II zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód, uchwalonej uchwałą Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 21 kwietnia 2010 r.,

Rada Miejska uchwała, co następuje:

Dział I

Przepisy ogólne

§ 1. .

- 1) Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Międzychód – obszar położony pomiędzy ulicami Dworcową i ul. Gorzycką.
- 2) Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
- 3) Integralnymi częściami zmiany planu są następujące załączniki:
 - 1) załącznik nr 1: Rysunek zmiany planu sporządzony w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2: Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
 - 3) załącznik nr 3: Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania.
- 4) Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń zmiany planu.

§ 2. .

- 1) Zmiana planu określa:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.
- 2) Zmiana planu nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze objętym ustaleniami zmiany planu.

§ 3. .

- 1) W zmianie planu stosuje się definicje pojęć, określone w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 i w art. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 23 lipca 2003 r. w rozumieniu przyjętym w tych ustawach.
- 2) Ilekroć w zmianie planu używa się określeń takich jak:
 - 1) „powierzchnia zabudowy” - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
 - 2) „powierzchnia zabudowana” - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi w obrębie działki budowlanej;
 - 3) „wskaźnik intensywności zabudowy” - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków, (parter i kondygnacje powyżej) w obrębie działki budowlanej (z wyłączeniem balkonów, loggi i tarasów do powierzchni działki budowlanej);

- 4) „przeznaczenie terenu”- należy przez to rozumieć określony dla danego terenu podstawowy sposób jego użytkowania, określający m. in. określoną planem podstawową funkcję tego terenu;
- 5) „udział powierzchni biologicznie czynnej”- należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 6) „układ dachu”- należy przez to rozumieć ustalony przebieg najdłuższego odcinka kalenicy dachu dwuspadowego od strony linii zabudowy, ulicy lub ciągu pieszego;
- 7) „usługi nieuciążliwe”- należy przez to rozumieć usługi, handlu, gastronomii, turystyki pobytowej (pensjonaty hotele), zdrowia, sportu i rekreacji, inne usługi o charakterze komercyjnym - które spełniają wymagania sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu i nie wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określonego w obowiązujących przepisach szczególnych;
- 8) „wysokość zabudowy” - należy przez to rozumieć wysokość, liczoną do wysokości kalenicy mierzoną od poziomu podłogi głównego wejścia w parterze do budynku;
- 9) „nośnik reklamowy” – należy przez to rozumieć wolnostojące budowle, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, nie pełniące równocześnie innych funkcji;
- 10) „linie zabudowy” określone planem nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,.

§ 4. .

- 1) Przedmiotem ustaleń zmiany planu są tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji usługowej, mieszkaniowej oraz komunikacji.
- 2) W obszarze objętym zmianą planu wydziela się tereny o funkcjach podstawowych oznaczonych na rysunku zmiany planu następującymi symbolami:
 - 1) MW - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) MW/U – dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
 - 3) UH – dla terenów zabudowy usługowej – usług handlu;
 - 4) E – dla terenów obiektów i urządzeń elektroenergetyki;
 - 5) KSg – dla terenów obsługi komunikacji samochodowej – zespół garaży;
 - 6) KSp – dla terenów obsługi komunikacji samochodowej – parkingi.
- 3) Zmiana planu dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających (towarzyszących) dla funkcji podstawowych, ustalonych dla terenów objętych ustaleniami zmiany planu, bez powodowania zmiany charakteru ich zagospodarowania oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w ich obrębie.

- 4) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń niniejszej zmiany planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów z możliwością przeprowadzenia ich remontów.

Dział II

Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego

§ 5. .

- 1) Obszar zmiany planu nie znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, jednakże ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo strefy ustala się, aby kształtowanie zabudowy uwzględniało:
 - 1) istniejące walory układu urbanistycznego miasta;
 - 2) architekturę otoczenia;
 - 3) utrzymania lub zastosowania stonowanej kolorystyki elewacji budynków z zakazem używania kolorystyki o mocno nasyconych i agresywnych kolorach;
 - 4) Ustala się obowiązek stosowania w obiektach nowych oraz przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej jednorodnej stylowo, jednakowej na poziomie kondygnacji, z uwzględnieniem formy otworów.

§ 6. .

- 1) Zmiana planu dopuszcza:
 - 1) rozbudowę systemu przyrodniczego o nowe jego elementy, w tym m.in. o planowane zespoły zieleni urządzonej,
 - 2) rewitalizację i uzupełnienie istniejących terenów zieleni osiedlowej oraz przestrzeni publicznych z udziałem skwerów, zadrzewień i trawników.
- 2) W zakresie ochrony wód plan ustala:
 - 1) dla nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej nakaz podłączenia obiektów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 3) dopuszcza się wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych na terenie.

Dział III

Ustalenia Szczegółowe

Rozdział 1

§ 7. .

- 1) Dla terenu z istniejącą funkcją podstawową tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: 1z-1MW - zmiana planu ustala:
 - 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych,
 - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku,
 - c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - d) dopuszczenie zmian kolorystyki elewacji oraz zmian konstrukcyjnych i pokrycia dachów,
 - e) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, centrali telefonicznych oraz sieci telekomunikacyjnych,
 - f) dopuszczenie wprowadzania nieuciążliwych usług jako funkcji uzupełniających w parterach obiektów mieszkaniowych lub w postaci pojedynczych gabinetów, biur itp.
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 5% powierzchni terenu,
 - b) dopuszczenie rozbudowy istniejącego układu zieleni komponowanej oraz wprowadzanie nowej zieleni niskiej i wysokiej.
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5. niniejszej uchwały.
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszcza się wprowadzanie ujednoliconych nawierzchni ścieżek, chodników i placów przed wejściowych,

- b) dopuszcza się wprowadzanie oraz modernizację elementów oświetlenia, małej architektury itp.,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) nakaz utrzymania istniejących wysokości obiektów,
 - c) zakaz zwiększania powierzchni zabudowy terenu,
 - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w parterach budynków mieszkalnych nieuciążliwych lokali usługowych do 30% ich powierzchni użytkowej,
 - e) nakaz utrzymania istniejących wskaźników intensywności zabudowy,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) zakaz podziału terenu na działki budowlane za wyjątkiem wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych lokalizowanych urządzeń oraz potrzeb ich obsługi,
 - b) w zakresie zasad warunków scalania nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz umieszczania nośników reklamowych;
- 9) ustalenia komunikacyjne: dostępność terenu od ulicy Gorzyckiej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu.
- 2) Dla terenów z funkcją podstawową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczoną na rysunku zmiany planu symbolem: 1z-2MW/U – zmiana planu ustala:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, w tym handlu,
 - b) uzupełniające: zielenie urządzone, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczenie zachowania istniejących obiektów oraz ich adaptacja na cele mieszkalnictwa wielorodzinnego,

- b) zakaz budowy nowych budynków,
 - c) dopuszczenie wprowadzenia usług w parterze budynków,
 - d) dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków,
 - e) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - f) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociagowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznej czynnej na co najmniej 10% powierzchni terenu,
 - b) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego jego właściciel (inwestor) ma tytuł prawny,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5 niniejszej uchwały.
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) dopuszczenie ujednolicenia nawierzchni ciągów komunikacyjnych,
 - b) dopuszczenie wprowadzenia ujednoliconych elementów oświetlenia.
- 6) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) zakaz budowy nowych budynków,
 - c) zakaz nadbudowy istniejącego budynku,
 - d) nakaz zachowania istniejących kondygnacji,
 - e) nakaz zachowania parametrów wysokościowych budynku – 3 kondygnacje i 4 kondygnacje w części budynku nad klatką schodową
 - f) ograniczenie maksymalnej powierzchni zabudowy – do 900,0m²,

- g) ograniczenie powierzchni zabudowanej do 90% powierzchni terenu,
- h) dopuszcza się wprowadzenie usług w parterze budynku mieszkalnego,
- i) w przypadku rozbudowy istniejącego obiektu ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej równą szerokości nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony frontu budynku,
- j) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1,80 m., oraz dopuszczenie stosowania elementów betonowych do ich budowy wyłącznie w formie słupów i podmurówek.

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu:

- a) zakaz podziału terenu na działki budowlane za wyjątkiem wydzielenia działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych lokalizowanych urządzeń oraz potrzeb ich obsługi,
- b) w zakresie zasad warunków scalania nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zakaz prowadzenia w ramach usług uzupełniających usług uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,

9) ustalenia komunikacyjne:

- a) dostępność terenu od ulicy Dworcowej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu, dostępność od ul. Gorzyckiej poprzez teren oznaczony na rysunku symbolem 1z-KSp,
- b) nakaz wydzielenia miejsc parkingowych i postojowych do obsługi terenu:
 - - 1mp. na każde następne 25m² powierzchni użytkowej części usługowej budynku,
 - - nie mniej niż 1 mp. na 1 mieszkanie, dopuszcza się możliwość dla lokali mieszkalnych wydzielenia miejsc postojowych na parkingu ozn. symbolem 1z-KSp znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu.

3) Dla terenów z funkcją podstawową tereny zabudowy usług handlu, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: 1z-UH - zmiana planu ustala:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej – usług handlu,
- b) uzupełniające: komunikacja, miejsca parkingowe, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna.

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy,
 - b) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów,
 - d) dopuszcza się rozbiórkę istniejących budynków oraz budowę nowego o funkcji usługowej,
 - e) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - f) nakaz wydzielenia terenu pod parking i wewnętrzną ulicę dojazdową na terenie przyległym bezpośrednio do terenu parkingu oznaczonego symbolem 1z-KSp.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni działki.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5. niniejszej uchwały.
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszcza się ujednoczenie nawierzchni miejsc parkingowych, chodników itp.
 - b) dopuszcza się wprowadzenie oświetlenia i elementów małej architektury,
 - c) dopuszczenie umieszczania tablic i nośników reklamowych w obrębie działki budowlanej, pod warunkiem:
 - - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 3,0 m²,
 - - umieszczania tablic i nośników reklamowych do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynków,
 - - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do 3.50 m.
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych ogranicza się ilość kondygnacji nadziemnych do 3 (z kondygnacją zawartą w dachu włącznie),

- b) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów,
- c) dopuszcza się wprowadzenie jednej kondygnacji podziemnej,
- d) ograniczenie wysokości zabudowy do 11,00 m.,
- e) dopuszczenie stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu 15 – 45 stopni lub dachu płaskiego o nachyleniu połaci w zakresie do 10 stopni,
- f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 2000 m²,
- g) ogranicza się powierzchnię terenu zabudowanego do 90%,
- h) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się maksymalną szerokość elewacji frontowych równych szerokości nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony frontu budynków,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu;

- a) dopuszczenie podziału terenu dla funkcji usługowej, dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, oraz związanych z komunikacją,
- b) w przypadku podziału nieruchomości nakaz zagwarantowania dostępu komunikacyjnego do każdej z nowo wydzielonej działki,
- c) nie określa się minimalnych powierzchni działek,
- d) w zakresie zasad warunków scalania nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska,

9) ustalenia komunikacyjne:

- a) dostępność terenu od ulicy Dworcowej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu – zgodnie z rysunkiem zmiany planu, oraz poprzez wewnętrzną drogę dojazdową na terenie parkingu tj. terenu oznaczonego na rysunku zmiany symbolem 1z-KSp,
- b) nakaz zapewnienia miejsc postojowych w ilości:
 - - 1mp na 50m² powierzchni użytkowej budynku usługowego

4) Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową: tereny obsługi komunikacji samochodowej – garaże, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1z-KSg – zmiana planu ustala:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny obsługi komunikacji samochodowej - zespół garaży;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszczenie rozbudowy garażu znajdującego się na działce nr 994/5,
 - c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania obiektów,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 2% powierzchni działki,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie komponowanych układów zieleni urządzonej lub izolacyjnej,
 - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami.
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszczenie wprowadzenia ujednoczonych nawierzchni,
 - b) dopuszczenie wprowadzenia elementów oświetlenia,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się w tym zakresie,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nakaz utrzymania istniejącej linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) dopuszczenie rozbudowy garażu znajdującego się na działce nr 994/5 w sposób umożliwiający powstanie dwóch stanowisk garażowych,
 - c) dopuszczenie powiększenia powierzchni zabudowy rozbudowywanego obiektu o 18,0m²,
 - d) nakaz utrzymania istniejących wysokości obiektów garażowych również w części rozbudowywanej,
 - e) w przypadku wymiany dachów nakaz zastosowania takie samego układu dachu co w obiektach sąsiadujących,

- f) w przypadku modernizacji elewacji nakaz utrzymania podobnej kolorystyki wszystkich obiektów znajdujących się w jednym ciągu,
 - g) ograniczenie powierzchni zabudowanej do 98% powierzchni terenu.
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu;
- a) dopuszcza się podział działki 994/5,
 - b) dopuszcza się scalanie działek.
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz użytkowania obiektów w inny sposób niż zgodne z podstawową funkcją terenu;
- 9) ustalenia komunikacyjne: dostępność terenu od ulicy Gorzyckiej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu, poprzez teren oznaczony na rysunku zmiany symbolem 1z-KSp.
- 5) Dla terenów z funkcją podstawową: tereny obsługi komunikacji samochodowej – parkingi, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1z-KSp – zmiana planu ustala:
- 1) przeznaczenie terenów:
- a) podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej - parking,
 - b) uzupełniające: zieleni urządzonej, infrastruktura techniczna.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz budowy obiektów i urządzeń nie związanych z funkcją podstawową,
 - b) dopuszczenie budowy i urządzeń związanych z obsługą parkingu, w tym również ramp, parkingu podziemnego,
 - c) dopuszczenie budowy ciągów pieszo jezdnych związanych z obsługą parkingu oraz terenów mieszkaniowych,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie komponowanych układów zieleni urządzonej lub izolacyjnej,
 - c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami,
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) dopuszczenie wprowadzenia ujednoczonych nawierzchni placów manewrowych,
 - b) dopuszczenie wprowadzenia elementów oświetlenia w części nadziemnej i podziemnej parkingu.
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się warunków w tym zakresie,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszczenie podniesienia płyty parkingu nadziemnego do 0,5 powyżej istniejącego poziomu terenu,
 - b) dopuszczenie budowy parkingu dwupoziomowego, z dopuszczeniem budowy jednego poziomu podziemnego,
 - c) ograniczenie powierzchni zabudowanej do 80% powierzchni terenu.
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: dopuszczenie wydzielenia nowych działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz użytkowania obiektów w inny sposób niż zgodne z podstawową funkcją terenu,
- 9) ustalenia komunikacyjne: dostępność terenu od ulicy Gorzyckiej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu.
- 6) Dla terenów z istniejącą funkcją podstawową urządzeń i obiektów elektroenergetycznych, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1z-E - zmiana planu ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: teren obiektów i urządzeń elektroenergetyki;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania i modernizacji istniejącego obiektu, zgodnie z potrzebami technologicznymi jego użytkowania,
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowych urządzeń związanych z ustaloną w zmianie planu funkcją terenu.
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni terenu,
 - b) dopuszczenie wprowadzenia zieleni izolacyjnej,

- c) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami.
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszcza się dostosowanie parametrów obiektów do potrzeb technologicznych użytkownika obiektu,
 - b) ograniczenie powierzchni zabudowanej do 90% terenu.
 -
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.
- 7) ustalenia komunikacyjne: dostępność terenu od ulicy Gorzyckiej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu.

Rozdział II

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 8. .

- 1) Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów do zbiorczej, miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) istniejące na obszarze opracowania sieci wodociągowe do zachowania;
 - 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, w tym jej przełożenia w przypadku kolizji z projektowanym zainwestowaniem.
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - 1) wyłącznie poprzez istniejący system kanalizacji miejskiej;
 - 2) istniejące na obszarze opracowania sieci kanalizacji sanitarnej do zachowania;
 - 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, w tym jej przełożenia w przypadku kolizji z projektowanym zainwestowaniem.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych:
 - 1) poprzez system istniejącej i projektowanej miejskiej kanalizacji deszczowej;

- 2) istniejące na obszarze opracowania sieci kanalizacji deszczowej do zachowania;
 - 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, w tym jej przełożenia w przypadku kolizji z projektowanym zainwestowaniem.
- 4) Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:
- 1) usuwanie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla miasta Międzychód;
 - 2) ustala się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów- wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania;
- 5) Zaopatrzenie w gaz:
- 1) zaopatrzenie w gaz do celów socjalno-bytowych, grzewczych i potrzeb technologicznych w sektorze usług;
 - 2) zaopatrzenie odbiorców w gaz przez podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
 - 3) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach.
- 6) Zaopatrzenie w ciepło:
- 1) dla obiektów projektowanych i istniejących, nie zasilanych z istniejącej sieci ciepłej, ustala się indywidualne źródła ciepła zasilane ekologicznymi nośnikami energii (gaz przewodowy, energia elektryczna), z zakazem stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego;
 - 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci ciepłowniczych.
- 7) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
- 1) dla obiektów istniejących utrzymuje się dotychczasowy sposób zaopatrzenia;
 - 2) zasilanie obiektów na poziomie niskich napięć rozdzielczą siecią kablową z istniejącej stacji transformatorowej na obszarze opracowania;
 - 3) odcinki istniejących linii kablowych, kolidujące z ustaleniami planu miejscowego, wymagają przełożenia w sposób zgodny z zasadami planu.
- 8) Telekomunikacja: dopuszcza się lokalizowanie sieci kablowych oraz urządzeń telekomunikacyjnych w obszarze opracowania.

Dział IV

Przepisy końcowe

§ 9. .

- 1) Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.3.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717):
 - 1) w wysokości 20% - dla terenów o funkcji mieszkaniowej oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: MW, MW/U;
 - 2) w wysokości 15% - dla terenów o funkcji usługowej oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem UH;
 - 3) w wysokości 10% - dla pozostałych terenów.
- 2) Traci moc Uchwała Nr XVIII/125/2007 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 11 grudnia 2007 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód w obrębach: Międzychód, Bielsko, Dzieścielin, Wielowieś, oraz części obrębu Muchocin w zakresie terenów, których granice określone zostały w załączniku nr 1.
- 3) Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.
- 4) Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.