

**UCHWAŁA Nr V/51/07
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU**

z dnia 27 marca 2007 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wysoka - gmina
Międzyrzecz**

(Gorzów Wielkopolski, dnia 15 maja 2007 r.)

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wysoka z przeznaczeniem terenów pod funkcję mieszkalno-usługową wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:

- 1) uchwałą Nr XXXI/282/2005 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25 października 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wysoka gmina Międzyrzecz i uchwałą Nr XXXII/298/2005 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 listopada 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wysoka gmina Międzyrzecz;
- 2) ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz uchwalonego uchwałą Nr XIII/ 94/99 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 5 października 1999r.

§ 3. 1. Plan wprowadza ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym planem.

§ 4. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem sposobu użytkowania;
- 5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu - należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 6) uciążliwości - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;
- 7) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu potrzeb ludności, tj.: handel, gastronomię, kulturę, edukację, opiekę zdrowotną i nie wytwarzają dóbr materialnych;
- 8) ładzie przestrzennym - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. Przedmiotem planu są regulacje określające warunki zagospodarowania terenów z ich przeznaczeniem na cele funkcji mieszkaniowo - usługowej, zieleni, infrastruktury technicznej i komunikacji niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenów.

2. Przy zagospodarowaniu wyodrębnionych terenów określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązuje zasada bezkolizyjnego sąsiedztwa poszczególnych funkcji, których uciążliwość nie może wykraczać poza granice działek na ten cel przeznaczonych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zachowanie i adaptację istniejącej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi z rozdziale 7;
- 2) wprowadzenie nowej zabudowy w ściśle wyznaczonych ramach przypisanych dla każdego terenu;
- 3) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków, wielkości powierzchni zabudowy, wysokości budynków i formy dachów;
- 4) przy lokalizacji budynków, przede wszystkim w zabudowie mieszkaniowej, należy zwrócić uwagę na tworzenie przestrzennie zharmonizowanych zespołów;
- 5) powiązanie projektowanych terenów komunikacyjnych, zieleni i infrastruktury technicznej z elementami istniejącymi;
- 6) ogrodzenia działek winny stanowić elementy plastyczne zharmonizowane z otoczeniem.

2. Jako podstawową zasadę polityki parkingowej dla terenów o funkcjach związanych z działalnością gospodarczą i usługową, przyjmuje się uwarunkowanie, że przy zagospodarowaniu każdej działki winien być rozwiązany problem miejsc postojowych dla samochodów i rowerów w ilości zabezpieczającej potrzeby funkcji wynikających z przeznaczenia terenów.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) ochronę istniejących drzewostanów przy realizacji nowych obiektów i ciągów komunikacyjnych;
- 2) zachowanie i utrzymanie skupisk zadrzewień i zakrzewień w sąsiedztwie kanału;
- 3) wyposażenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Dla wszelkich prac ziemnych planowanych do wykonania w granicach i bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego stanowiska archeologicznego, należy zapewnić prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych i uzyskać na te badania decyzję pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne na dalszych obszarach w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Burmistrza Międzyrzecza oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania przez Lubuskiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych, które stanowią tereny dróg publicznych zaleca się:

- 1) obsadzanie ulic drzewami;
- 2) stosowanie małej architektury;
- 3) stosowanie nośników reklamowych w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i wyrazu plastycznego;

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 11. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem MN-1 - funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej, dla których:

- 1) ustala się:
 - a) tereny niskiej intensywności zabudowy,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) powierzchnię zabudowy do 20% obszaru działki,
 - d) wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne - parter i poddasze użytkowe, tj. maksimum 4,0m mierzone od najwyższego poziomu terenu w obrysie zewnętrznym budynku do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
 - e) usytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
 - f) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 25° - 45°, z możliwością wprowadzenia wystawek okiennych o odpowiednich proporcjach w stosunku do połaci dachowych, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym w kolorze ceglastym,
 - g) nawiązanie zabudowy do historycznego układu przestrzennego zabudowy zagrodowej wsi,
 - h) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
 - i) obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej dojazdowej ozn. symb. KDW - 2,

- j) wprowadzenie zieleni ozdobnej towarzyszącej budynkom;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość wprowadzenia zmian w podziale terenów na działki uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,
 - b) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,
 - c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan, przy zachowaniu warunków zgodnych z przepisami szczególnymi; dachy spadziste o nachyleniu 25° - 45° lub płaskie,
 - d) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
 - e) wprowadzenie ogrodzeń do 2,0m w formie ażurowej lub pełnej,
 - f) na działce sąsiadującej z kanałem (w miejscu oznaczonym symbolem WZ), lokalizację ujęcia wód głębinowych w postaci studni wierconej o głębokości ok. 30 - 50m z obudową z kręgów C1500mm i wysokości 2m z pompą głębinową, w celu uzupełnienia wody w kanale poprzez rurociąg tłoczny i wymiany obiegu wody w kanale, z uwzględnieniem przepisów szczególnych obowiązujących w tym zakresie; propozycja lokalizacji studni nie jest obowiązująca;
 - 3) zakazuje się:
 - a) wyznaczenia działek mniejszych niż 800m²,
 - b) pokrycia dachów blachą dachówkopodobną.
2. Wyznacza się teren oznaczony symbolem MN,U-1 - funkcja mieszkaniowa jednorodzinna - zabudowa wolnostojąca z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej, dla którego:
- 1) ustala się:
 - a) teren niskiej intensywności zabudowy,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) powierzchnia zabudowy do 30% obszaru działki,
 - d) wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne - parter i poddasze użytkowe, tj. maksimum 4,0m mierzone od poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
 - e) usytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym równoległym lub prostopadłym do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
 - f) zastosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 25° - 45°, z możliwością wprowadzenia wystawek okiennych o odpowiednich proporcjach w stosunku do połaci dachowych, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym w kolorze ceglonym,
 - g) nawiązanie zabudowy do historycznego układu przestrzennego zabudowy zagrodowej wsi,
 - h) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, parkingi, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
 - i) obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej dojazdowej ozn. symb. KDW - 2,
 - j) wprowadzenie zieleni ozdobnej towarzyszącej budynkom;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) realizację jednorodnej funkcji mieszkaniowej,
 - b) możliwość wprowadzenia zmian w podziale terenu na działki uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,
 - c) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,
 - d) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan, przy zachowaniu warunków zgodnych z przepisami szczególnymi; dachy spadziste o nachyleniu 25° - 45° lub płaskie,
 - e) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
 - f) wprowadzenie ogrodzeń do 2,0m w formie ażurowej lub pełnej,
 - g) lokalizację samodzielnej funkcji usług na wydzielonej działce;
 - 3) zakazuje się:
 - a) wyznaczenia działek mniejszych niż 1000m²,
 - b) pokrycia dachów blachą dachówkopodobną.
3. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem US,ZP - funkcja sportowo - rekreacyjna i zieleni urządzonej, dla których:
- 1) ustala się:
 - a) realizację boisk do gier małych oraz place do wypoczynku i zabaw dla dzieci, miejsc piknikowych,
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury,
 - c) realizację urządzonej zieleni rekreacyjnej,

- d) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi terenu,
- e) obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej dojazdowej ozn. symb. KDW - 2;
- 2) dopuszcza się:
 - a) uprawy ogrodnicze,
 - b) nasadzenie drzew i krzewów ozdobnych,
 - c) lokalizację budynku sanitarnego,
 - d) przeznaczenie terenu w całości lub w części na cele funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej i zagospodarowanie go zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 2.
- 4. Wyznacza się teren oznaczony symbolem WS,ZN - teren wód powierzchniowych - kanału oraz skarpy i zieleni niskiej, dla którego:
 - 1) ustala się:
 - a) utrzymanie i ochrona istniejącego kanału,
 - b) zabezpieczenie skarp kanału przed erozją wód opadowych,
 - c) zachowanie dostępu do kanału w celu zabezpieczenia jego technicznej obsługi;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) sporty wodne,
 - b) realizację obiektów związanych z obsługą sportów wodnych z uwzględnieniem przepisów szczególnych obowiązujących w tym zakresie,
 - c) realizację kładek nad kanałem.
- 5. Wyznacza się teren oznaczony symbolem ZŁ - teren zieleni łąkowej z dopuszczeniem funkcji sportowo - rekreacyjnej, dla którego:
 - 1) ustala się:
 - a) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
 - b) wydzielenie pasa terenu o szerokości 5m związanego z techniczną obsługą kanału;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) realizację obiektów towarzyszących związanych z przeznaczeniem terenu na cele rekreacyjno - sportowe z uwzględnieniem zabezpieczeń przeciwpowodziowych,
 - b) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych z placzkami wypoczynkowymi,
 - c) możliwość poszerzenia kanału w celu stworzenia zatoki wodnej z przystanią.
- 6. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem MN,U-2 - funkcja mieszkaniowa jednorodzinna - zabudowa wolnostojąca z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej, dla których:
 - 1) ustala się:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) powierzchnię zabudowy do 30% obszaru działki,
 - c) wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne - parter i poddasze użytkowe, tj. maksimum 4,0m mierzone od najwyższego poziomu terenu w obrysie zewnętrznym budynku do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
 - d) usytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym równoległe lub prostopadłe do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
 - e) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 25° - 45°, z możliwością wprowadzenia wystawek okiennych o odpowiednich proporcjach w stosunku do połaci dachowych, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym w kolorze ceglastym,
 - f) nawiązanie zabudowy do historycznego układu przestrzennego zabudowy zagrodowej wsi,
 - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, parkingi, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 40% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
 - h) obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej dojazdowej ozn. symb. KDW-3 i ciągów pieszo - jezdnych ozn. symb. KDX-1 i KDX-2,
 - i) wprowadzenie zieleni ozdobnej towarzyszącej budynkom;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) realizację jednorodnej funkcji mieszkaniowej,
 - b) możliwość wprowadzenia zmian w podziale terenów na działki uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,
 - c) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,
 - d) realizację piwnic jako dodatkowej kondygnacji,
 - e) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - f) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan, przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków zgodnych z przepisami szczególnymi; dachy spadziste o nachyleniu 25° - 45° lub płaskie,
 - g) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych

- h) wprowadzenie ogrodzeń do 2,0m w formie ażurowej lub pełnej,
- i) przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych;

3) zakazuje się:

- a) wyznaczenia nowych działek mniejszych niż 700m²,
- b) pokrycia dachów blachą dachówkopodobną.

7. Wyznacza się teren oznaczony symbolem MN,U-3 - funkcja mieszkaniowa jednorodzinna - zabudowa wolnostojąca z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej, dla którego:

1) ustala się:

- a) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy oraz rozbudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- c) wysokość zabudowy projektowanej 2 kondygnacje nadziemne - parter i poddasze użytkowe, tj. maksimum 4,0m mierzone od poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
- d) powierzchnię zabudowy do 30% obszaru działki,
- e) usytuowanie nowej zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
- f) zastosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 25° - 45°, z możliwością wprowadzenia wystawek okiennych o odpowiednich proporcjach w stosunku do połaci dachowych, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym w kolorze ceglastym,
- g) nawiązanie zabudowy do historycznego układu przestrzennego zabudowy zagrodowej wsi,
- h) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, parkingi, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
- i) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej ozn. symb. KDL - 1, istniejącej drogi powiatowej i ciągu pieszo-jezdnego ozn. symb. KDX - 1,
- j) wprowadzenie zieleni ozdobnej towarzyszącej budynkom;

2) dopuszcza się:

- a) realizację jednorodnej funkcji mieszkaniowej,
- b) możliwość wprowadzenia zmian w podziale terenu na działki uwidocznione na rysunku planu,
- c) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,
- d) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków zgodnych z przepisami szczególnymi; dachy spadziste o nachyleniu 25° - 45° lub płaskie,
- e) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
- f) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
- g) wprowadzenie ogrodzeń do 1,50m w formie ażurowej lub żywopłotów;

3) zakazuje się:

- a) wyznaczenia nowych działek mniejszych niż 700m²,
- b) pokrycia dachów blachą dachówkopodobną,
- c) lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w korytarzu technicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV o szerokości 10m.

8. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem MN-2 - funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej, dla których:

1) ustala się:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- b) powierzchnia zabudowy do 30% obszaru działki,
- c) wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne - parter i poddasze użytkowe, tj. maksimum 4,0m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
- d) usytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
- e) zastosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 25° - 45°, z możliwością wprowadzenia wystawek okiennych o odpowiednich proporcjach w stosunku do połaci dachowych, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym w kolorze ceglastym,
- f) nawiązanie zabudowy do historycznego układu przestrzennego zabudowy zagrodowej wsi,
- g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,

- h) obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych dojazdowych oznaczonych symbolem KDW-2,
 - i) wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej towarzyszącej budynkom;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość wprowadzenia zmian w podziale terenów na działki uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,
 - b) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,
 - c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan, przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków zgodnych z przepisami szczególnymi; dachy spadziste o nachyleni 10° - 45° lub płaskie,
 - d) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - e) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
 - f) wprowadzenie ogrodzeń do 1,20m w formie ażurowej lub żywopłotów,
 - g) zmianę funkcji w całości lub w części terenu na zabudowę letniskową lub pensjonatową;
 - 3) zakazuje się:
 - a) wyznaczenia działek o powierzchni mniejszej niż 800m²,
 - b) pokrycia dachów blachą dachówkopodobną.
9. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem MN,U-4 - funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej, dla których:
- 1) ustala się:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy do 35% obszaru działki,
 - c) wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne - parter i poddasze użytkowe, tj. maksimum 4,0m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
 - d) usytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
 - e) zastosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 25° - 45°, z możliwością wprowadzenia wystawek okiennych o odpowiednich proporcjach w stosunku do połaci dachowych, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym w kolorze ceglonym,
 - f) nawiązanie zabudowy do historycznego układu przestrzennego zabudowy zagrodowej wsi,
 - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
 - h) obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych dojazdowych oznaczonych symbolem KDW-2,
 - i) wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej towarzyszącej budynkom;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) realizację jednorodnej funkcji mieszkaniowej,
 - b) możliwość wprowadzenia zmian w podziale terenów na działki uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,
 - c) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,
 - d) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan, przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną, przy zachowaniu warunków zgodnych z przepisami szczególnymi; dachy spadziste o nachyleni 10° - 45° lub płaskie,
 - e) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - f) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
 - g) realizację komunikacji wewnętrznej,
 - h) wprowadzenie ogrodzeń do 1,20m w formie ażurowej lub żywopłotów;
 - 3) zakazuje się:
 - a) wyznaczenia działek o powierzchni mniejszej niż 800m²,
 - b) lokalizacji samodzielnej funkcji usług na działkach wydzielonych,
 - c) pokrycia dachów blachą dachówkopodobną.
10. Wyznacza się teren oznaczony symbolem U - funkcja usługowa związana z obsługą zabudowy jednorodzinnej z wyjątkiem wytwórczości i produkcji, dla którego:
- 1) ustala się:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości min.25% obszaru działki,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działki zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) powierzchnię zabudowy do 40% obszaru działki,
 - d) wysokość budynków projektowanych do 4,8m licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu

- lub okapu dachu,
- e) zastosowanie dachów wielopołaciowych kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, o nachyleniu 25° - 45°,
 - f) wprowadzanie zieleni izolacyjnej i dekoracyjnej;
- 2) dopuszcza się:
- a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) działalności gospodarczej o charakterze nieuciążliwym,
 - c) realizacji użytkowych poddaszy,
 - d) realizację komunikacji wewnętrznej wraz z parkingami;
- 3) zakazuje się:
- a) pokrycia dachów blachą dachówkopodobną,
 - b) wprowadzenia na teren działalności powodującej uciążliwość dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego,
 - c) realizacji warsztatów samochodowych i stacji paliw płynnych.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady podziału działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki nowoprojektowanej - 700m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 20m;
 - 3) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania terenu niezbędnego dla funkcjonowania samodzielnej działki lub poprawienia zagospodarowania istniejącej działki;
 - 4) dopuszcza się łączenie maksymalnie 3 działek w granicach danej jednostki planu.
2. Dopuszcza się dokonywanie scaleń gruntów w granicach terenów oznaczonych tym samym symbolem literowym oraz w obrębie dróg.

Rozdział 9

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. Ustala się strefę ograniczonego użytkowania terenu dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV o szerokości 10m.

§ 14. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów w zakresie obowiązku zapewnienia dostępności terenów i obiektów osobom niepełnosprawnym:

- 1) przejścia pieszce należy projektować w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami o nachyleniu zgodnym z obowiązującymi przepisami;
- 2) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania terenów oraz rozwiązań architektonicznych i technicznych winna uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem KDL-1 i KDL -2 - drogi publiczne lokalne, dla których:

- 1) ustala się:
 - a) szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających,
 - b) szerokość jezdni 6m - 7m,
 - c) chodniki obustronne,
 - d) adaptację istniejącego mostu w ciągu drogi ozn. symb. KDL - 1;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) realizację jednostronnych chodników,
 - b) realizację ścieżek rowerowych.
2. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem KDW-1 i KDW -2 - drogi wewnętrzne

dojazdowe, dla których:

- 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10m,
 - b) szerokość jezdni 5m - 6m,
 - c) chodniki obustronne;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację jednostronnego chodnika,
 - b) urządzenie nawierzchni jednoprzestrzennej z wydzielonymi pasami do ruchu pieszego,
 - c) realizację ścieżek rowerowych.
3. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem KDW-3 - drogi dojazdowe wewnętrzne, dla których:
 - 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8m,
 - b) szerokość jezdni 3,5m - 5m,
 - c) wydzielony jednostronny chodnik;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) urządzenie nawierzchni jednoprzestrzennej z wydzielonymi pasami do ruchu pieszego,
 - b) realizację ścieżek rowerowych.
 4. Wyznacza się teren komunikacji pieszo-jezdnej o charakterze wewnętrznym oznaczony symbolem KDX-1, dla którego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8m.
 5. Wyznacza się teren komunikacji pieszo-jezdnej o charakterze wewnętrznym oznaczony symbolem KDX-2, dla którego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6m.
 6. Wyznacza się tereny komunikacji pieszej o charakterze wewnętrznym oznaczone symbolem KX, dla których ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 4m do 6m.

§ 16. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów

- a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji pieszej;
 - b) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;
 - c) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci;
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów oraz wydzielenie działki niezbędnej do obsługi tych urządzeń.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę
- 1) ustala się:
 - a) docelowe zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych poprzez budowę sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym, zapewniającej ciągłość dostawy wody dla odbiorców,
 - b) dostawę wody poprzez rozbudowę wiejskiej sieci wodociągowej miejscowości Wysoka,
 - c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych,
 - b) zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć przydomowych.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych
- 1) docelowo ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowych poprzez projektowany grawitacyjno - tłoczny system kanalizacji sanitarnej w powiązaniu z istniejącym systemem kanalizacji sanitarnej w miejscowości Wysoka do istniejącej oczyszczalni ścieków;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych w okresie przejściowym do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych usytuowanych na działkach;
 - 3) dopuszcza się możliwość wydzielania działek pod przepompownię ścieków według potrzeb.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych
- 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji o nawierzchni trwałej po uprzednim ich podczyszczeniu,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;

- 2) dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych po wstępnym ich podczyszczeniu do istniejących cieków wodnych,
 - b) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora,
 - c) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz
 - 1) ustala się:
 - a) rozbudowę i budowę sieci średniego ciśnienia na tereny zabudowy wyznaczonej planem, pod warunkiem zachowania stref kontrolowanych od gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sieci gazowych,
 - b) zaopatrzenie w gaz poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia w miejscowości Wysoka,
 - c) modernizację istniejących gazociągów,
 - d) wykorzystanie gazu do celów grzewczych.
 6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło
 - 1) ustala się wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej i energii odnawialnej do celów grzewczych;
 - 2) dopuszcza się stosowanie drewna do celów grzewczych i paliw stałych.
 7. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów
 - 1) ustala się:
 - a) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na posesjach, a następnie wywóz do bazy przeładunkowej i składowisko odpadów,
 - b) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek,
 - c) unieszkodliwianie odpadów - zgodnie z umową z przedsiębiorcą posiadającym zezwolenie burmistrza na ich wywóz na składowisko odpadów;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie według potrzeb wolnostojących pojemników do selektywnej zbiórki odpadów, z zapewnieniem ich segregacji,
 - b) miejsca gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.
 8. W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną
 - 1) ustala się:
 - a) zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą 0,4kV z planowanych słupowych stacji transformatorowych 15/0,4kV oraz z istniejącej stacji 15/04kV Wysoka s-4157,
 - b) stacje słupowe należy zlokalizować w pasach drogowych w miejscu wskazanym w planie oznaczonym symbolem E, bez wyznaczenia działek z możliwością zmiany ich lokalizacji,
 - c) zasilanie stacji transformatorowych z terenowej sieci kablową linią 15 kV,
 - d) oświetlenie drogowe latarniami z lampami sodowymi; latarnie zasilić kablową linią 0,4kV,
 - e) zasilanie odbiorców telefonicznych kablową siecią telekomunikacyjną;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) przebudowę istniejących linii 15kV na kablowe lub napowietrzne.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. 1. Obszar objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

2. Zakazuje się realizacji nowych budynków tymczasowych w postaci wolnostojących obiektów blaszanych i kontenerowych.

Rozdział 12

Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 18. 1. Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 25% stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 19. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI WYSOKA - GMINA MIĘDZYRZECZ (grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wysoka - gmina Międzyrzecz

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Międzyrzecza stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu miejscowego planu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 cytowanej na wstępie ustawy.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 17 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, pkt 2, pkt 3 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.) Rada Miejska w Międzyrzeczu rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiące zadania własne gminy w obszarze planu to:
 - budowa dróg publicznych,
 - budowa sieci wodociągowej,
 - budowa kanalizacji sanitarnej,
 - budowa kanalizacji deszczowej.
2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.
3. Określa się zasady finansowania inwestycji wymienionych w pkt 1 należących do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania środków:
 - 1) ze środków pomocowych;
 - 2) z kredytów i pożyczek;
 - 3) z obligacji komunalnych;
 - 4) z udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.