

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR...../...../2018
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU
z dnia2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Muchocin (dz. nr: 64/1, 64/3, 64/4).

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Muchocin (dz. nr: 64/1, 64/3, 64/4) ma na celu stworzenie podstaw do zaplanowanego gospodarowania przestrzenią tej części gminy Międzychód.

Obszar, dla którego sporządzony został plan miejscowy zajmuje powierzchnię około 11,5 ha i położony jest w środkowo-zachodniej części gminy Międzychód, we wsi Muchocin. Teren zlokalizowany jest pomiędzy rzeką Wartą, a drogą powiatową nr 1717P. Obecnie stanowi w całości tereny niezagospodarowane i niezainwestowane, wolne od jakiegokolwiek zabudowy, w większości użytkowane rolniczo. W północnej części zlokalizowane są niewielkie kompleksy leśne i zadrzewienia. Przez południową część, wzdłuż drogi powiatowej przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV.

Cały obszar planu położony jest w granicach dwóch form ochrony przyrody tj. Obszaru Chronionego Krajobrazu "H" Międzychód oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 "Puszcza Notecka". Ponadto część terenu znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Warty.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XLIV/411/2017 Rady Miejskiej Międzzychodu z dnia 4 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Muchocin (dz. nr: 64/1, 64/3, 64/4).

Główny celem sporządzenia nowego planu miejscowego było wykreowanie nowych terenów aktywizacji gospodarczej w gminie, korzystnych dla rozwoju działalności produkcyjno-usługowo-magazynowej, ze względu na peryferyjne położenie z dala od osiedli mieszkaniowych, przy drodze powiatowej.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód”, które w kierunkach określa przedmiotowy obszar jako planowany teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, a w części północnej jako tereny rolne, łąki i pastwiska. Ponadto pas wzdłuż wschodniej granicy planu obejmuje obszar 100 m od linii brzegowej wód powierzchniowych (rzeki Warty). Biorąc to pod uwagę, w planie wyznaczono teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oraz tereny wyłączone spod zabudowy tj. zieleni otwartej i tereny lasów.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Ponadto wprowadzono zasady lokalizacji urządzeń reklamowych i ogrodzeń.
- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, stosowanie w celach grzewczych lub technologicznych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii lub kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, a także zakaz lokalizacji: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz instalacji do: odzysku, unieszkodliwiania, przetwarzania, przechowywania lub składowania odpadów.

Biorąc pod uwagę ochronę ludzi i mienia wskazano ponadto zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Warty, ustalając uwzględnienie

ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z położenia w nim oraz zakazując na tym obszarze lokalizacji budynków.

- 3) Ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w zasięgu form ochrony przyrody, dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Notecka ustalono ochronę i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu. Zwrócono również uwagę na położenie całego terenu w granicach dwóch udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych: GZWP nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel” oraz GZWP nr 147 „Dolina rzeki Warty”.
- 4) Na obszarze objętym planem występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, dlatego w celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustalono prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowywaniem i zagospodarowaniem terenów, w granicach stref stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu.
- 5) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez nakaz wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez umożliwienie podziału terenu produkcyjno-usługowego na mniejsze nieruchomości i ich spójne zagospodarowanie. Ponadto zaplanowano wykształcenie zwartej zespołu zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej wykorzystując walor położenia przy drodze powiatowej, w znacznej odległości od osiedli mieszkaniowych.
- 7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 8) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez wyznaczenie szerokiego pasa wolnego od zabudowy, zachowując w ten sposób możliwość dostępu do rzeki Warty i ochronę najcenniejszych elementów przyrodniczych. Ponadto uwzględniono wnioski złożone do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy.

- 9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.
- 10) Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
- a) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej), obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - b) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej), obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - c) zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 11) Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 12) Ze względu na planowane przeznaczenie, nie zaistniała potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Zapatrzenie w wodę pitną ustalono z sieci wodociągowej, zlokalizowanej wzdłuż drogi powiatowej.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów Burmistrz, jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Zapisy projektu planu zabezpieczają przed zabudową 100-metrowy pas terenu od rzeki Warty oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Jednocześnie, biorąc pod uwagę wnioski osób prywatnych, jak również potrzeby gminy w planie miejscowym wyznaczono prawie 7-hektarowy teren produkcyjno-usługowy. W okresie zbierania wniosków do planu wpłynęło wyłącznie pisma od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz od gestorów sieci. Na tym etapie nie wniesiono wniosków od osób prywatnych. Wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu. Rozsądne wyważenie interesu publicznego oraz interesów prywatnych wynika również ze sporządzonych na potrzeby planu prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Jak już wspomniano wcześniej, plan miejscowy wprowadza nowy 7-hektarowy teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. Potencjalne inwestycje zlokalizowano w terenie położonym poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, przy czym jest to obszar charakteryzujący się bardzo dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej, gdyż przylega bezpośrednio do drogi powiatowej. Wybór lokalizacji uważa się jednak za słuszny, przede wszystkim ze względu na położenie w znacznej odległości od zabudowy mieszkaniowej, dla której przyszła zabudowa produkcyjno-usługowa, mogłyby stanowić źródła różnego rodzaju uciążliwości.

Ponadto stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Muchocin (dz. nr: 64/1, 64/3, 64/4) jest w pełni zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Międzychód”, zatwierdzonej Uchwałą Nr XXIV/218/2016 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 29 marca 2016 r.

Ustalenia projektu planu będą miały relatywnie niewielki wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Wynika to jednoznacznie ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu”, która wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku około 840 tys. zł (w ciągu 10 lat funkcjonowania planu). Zysk dla gminy wynikać może przede wszystkim ze sprzedaży gruntów inwestorom, wzrostu podatku od nieruchomości, zarówno od gruntów, jak i od powierzchni użytkowych nowych budynków. Plan nie będzie natomiast rodził żadnych kosztów dla gminy związanych z wykupem terenów oraz budową infrastruktury drogowej.

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z sugestiami wynikającymi z opinii i uzgodnień, do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Projekt planu znajduje się obecnie na etapie wyłożenia do publicznego wglądu.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Muchocin (dz. nr: 64/1, 64/3, 64/4), z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.