

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Międzychód - dla części obrębu Międzychód (dz. nr 1050/5, 1051/5).**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód - dla części obrębu Międzychód (dz. nr 1050/5, 1051/5), zwaną dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód, uchwalonego uchwałą nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu, z dnia 21.04.2010 r. z późniejszymi zmianami.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,12 ha, położony w Międzychodzie, u zbiegu ulic: Zaułek Rzeczny i Przy Wale, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód - dla części obrębu Międzychód (dz. nr 1050/5, 1051/5)”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków lub wiat;
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku na minimum 50% długości elewacji;
- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;

- 6) powierzchni całkowitej zabudowy- należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną część działki budowlanej, zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 8) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 9) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym.

§ 3.1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym;
2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie oznaczenie granicy strefy ochrony konserwatorskiej, przebiegającą wzdłuż granicy obszaru objętego planem.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - d,
 - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - schody zewnętrzne, tarasy, rampy, podjazdy, zlokalizowane poniżej parteru budynku,
 - balkony, ganki, okapy, wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,
 - c) dla wiat obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) dla działek narożnych dopuszcza się lokalizację budynku wzdłuż jednej wybranej linii zabudowy;
- 2) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej, grupowej lub szeregowej bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 1 zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi dróg publicznych, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tych odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;
- 3) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) reklam, z wyłączeniem szyldów montowanych na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 1 m²,
 - b) ogrodzeń:
 - pełnych,
 - o wysokości większej niż 1,5 m,
 - prefabrykowanych, betonowych, z wyłączeniem podmurówki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury.

§ 8. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9 Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy grupowej, szeregowej lub bliźniaczej,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) przydomowych basenów i oczek wodnych o powierzchni do 50,0 m²,
 - d) wiat garażowych lub ogrodowych o powierzchni do 25,0 m²,
 - e) dojeżdż i dojazdów,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dla głównych połączeń dachowych dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°, uzupełniając dla części budynku dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m do kalenicy,
 - b) wiat – do 4,0 m;

- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 45%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,4 do 1,35;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce parkingowe w przypadku wydzielania w budynku lokalu użytkowego;
- 9) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) lokalizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu lub w garażu w granicach działki budowlanej lub terenu,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 180 m².

- §11. 1. W granicach opracowania planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, takie jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
2. Obszar objęty planem położony jest w całości w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

- §12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki budowlanej 180 m²,
 - b) minimalnych szerokości frontów działek budowlanych 5,8 m,
 - c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

§13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.

§14. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych – ul. Przy Wale lub ul. Zaulek Rzeczny, zlokalizowanych poza planem.

- § 15. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
 - 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,

- c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych,
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych lub do istniejących rowów otwartych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych;
- 6) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 7) dopuszcza się rozbudowę sieci ciepłej;
- 8) 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;
- 9) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV.

§ 16. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji ogrodzeń, obiektów małej architektury, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miasta i Gminy uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia2018 r.

Burmistrz Międzychodu przystąpił do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 1050/5, 1051/5) na podstawie Uchwały Nr LV/528/2018 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 27 marca 2018 r.

Projekt planu stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (rejon ul. Bolesława Chrobrego, ul. Polnej i ul. Zaulek Rzeczny) w zakresie przeznaczenia terenu oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Obowiązujący plan przyjęty był uchwałą Rady Miejskiej Międzychodu Nr LIV/463/2014 z dnia 30 kwietnia 2014 r., a opublikowany w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014 r, poz. 4000.

Do planu miejscowego przystąpiono w celu zmiany przeznaczenia terenu z funkcji usługowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945). Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081) dla przedmiotowego planu miejscowego przeprowadzono również strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. W wyznaczonym terminie złożono 7 wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Międzychodu w trakcie opracowania planu.

W piśmie z dnia 2 maja 2018 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 1050/5, 1051/5). W odpowiedzi pismem z dnia 6 czerwca 2018 r. RDOŚ, a z dnia 18 maja 2018 r. PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 18.09.2018 r. pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Międzychodzie. Pismem z dnia r. został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia przez właściwe organy, na podstawie art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

Projekt uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, w tym w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do.....r. Dyskusja publiczna, nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, odbyła się w dniu r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Międzychodzie. Uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia r. W wyznaczonym terminie wpłynęły, które dotyczyły

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie powinno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Odnosząc się do w/w aspektów należy stwierdzić co następuje:

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar w północno- zachodniej części miasta Międzychód, położony u zbiegu ulic Zaulek Rzeczny i Przy Wale, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 0,12 ha.

Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód, przyjętym uchwałą nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu, z dnia 21.04.2010 r.(z późniejszymi zmianami) dla obszaru opracowania planu miejscowego w studium wyznaczono kierunki zagospodarowania przestrzennego: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Teren położony jest w strefie zabudowy mieszkaniowej. Funkcje, skala i charakter zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie planu. Plan zapewnia obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z ulicy Przy Wale i Zaulek Rzeczny.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 6 uchwały, oraz zaplanowane wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, do której podłączone będą tereny planowanej zabudowy.

W planie nie podjęto ustaleń dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) gdyż teren położony jest poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej. Leży natomiast w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy, odsunięcie zabudowy od linii rozgraniczających dróg oraz granic działek wyznaczone za pomocą linii zabudowy spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodzeważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Plan obejmuje jedynie grunty będące własnością prywatną. Grunty prywatne przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego rozważono wszystkie wnioski zarówno osób prywatnych jak i organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego. To samo dotyczy uwag złożonych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych ulic sąsiadujących z obszarem planu.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) oraz zachowanie jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy) zostały zapewnione przez możliwość składania wniosków do planu oraz uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w odpowiedzi na obwieszczenie zamieszczone w prasie lokalnej, stronie internetowej Gminy, a także zapewnienie udziału w dyskusji publicznej.

Zagospodarowanie terenów w granicach planu budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie grupowej, szeregowej lub bliźniaczej w oparciu o istniejące drogi publiczne, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Obszar obsługuje indywidualna komunikacja samochodowa. Miasto Międzychód jest obsługiwane przez gminny publiczny transport autobusowy. Dworzec PKS położony jest przy Placu Kościuszki, w odległości 1 km od obszaru planu. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy). Istniejące ulice oraz wyznaczone publiczne ciągi komunikacyjne stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest kontynuacją zabudowy o takim samym przeznaczeniu.

W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Międzychód” przyjętej uchwałą nr XXIV/218/2016 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 29 marca

2016 r. zapisano, że obowiązujący plan miejscowy na obszarze podjętej uchwały należy uznać za aktualny. Dodatkowo nie wskazano obszarów do opracowania planów miejscowych i nie odniesiono się do obszaru objętego niniejszym planem. Przystąpienie do opracowania planu nie wynikało z analizy zawartej w ww. uchwale.

Obszar objęty planem miejscowym jest obecnie niezainwestowany. W zakresie wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet Gminy przewiduje się:

- wzrost podatku od nieruchomości – powierzchni użytkowej nowych budynków w stosunku do obecnego stanu, lecz należy zaznaczyć spadek w stosunku do wysokości potencjalnych podatków w przypadku zagospodarowania planu zabudową usługową zgodnie z obowiązującym przed zmianą planem;

- wpływy z opłaty adiacenckiej;

- wpływy z podatku od czynności cywilno – prawnych;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej Międzychodu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Obszary wykropkowane zostaną uzupełnione po wypełnieniu procedury formalno-prawnej.