

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (stadion). Etap 3

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (stadion). Etap 3, 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. 7,2 ha, położony w Międzychodzie między ulicami: Rolną, Sportowej (dawniej Langowicza), gen. Władysława Sikorskiego, Jana Pawła II (dawniej Gwardii Ludowej) i Sokoła, 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 (stadion). Etap 3”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem 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) akcencie przestrzennym – należy przez to rozumieć element kompozycji przestrzennej wyróżniający się z otoczenia i akcentujący przestrzeń w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje;
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 5) dachu pochyłym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 6) głównej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć najwyższą część dachu utworzoną na przecięciu głównych połaci dachowych; określony kierunek głównej kalenicy budynku dotyczy frontowego budynku mieszkalnego lub usługowego, z wyłączeniem budynków gospodarczo-garażowych i innych budynków położonych w głębi działki;
- 7) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) miejscu parkingowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na terenie lub w garażu;

- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 10) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku;
- 11) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 12) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 13) parkingu w zieleni – należy przez to rozumieć parking naziemny, na którym zgrupowanie każdego 20 stanowisk postojowych oddzielone jest pasem zieleni wysokiej lub średniej;
- 14) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną część działki budowlanej lub wyznaczonego w planie obszaru, zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 15) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie terenu inwestycji, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji liczonych po jego zewnętrznym obrysie;
- 16) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w szczególności tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 17) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym;
- 18) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 19) zwartej zabudowie śródmiejskiej - należy przez to rozumieć intensywną zabudowę, w której budynki zlokalizowane na tej samej działce budowlanej albo na działkach graniczących mogą być ze sobą styczne, a ściany budynku bez otworów okiennych i drzwiowych mogą być usytuowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m.

§ 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 lub literowo-cyfrowym;
- 5) klasyfikację dróg publicznych;
- 6) granicę strefy ochrony konserwatorskiej;
- 7) lokalizację:
 - a) kierunku głównej kalenicy budynku,
 - b) akcentu przestrzennego;
- 8) strefę dopuszczalnej lokalizacji lądowiska dla helikopterów.
2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące oznaczenia, wynikające z przepisów odrębnych: obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.
3. Oznaczenia rysunku planu, nie wymienione w pkt. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 4.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych oraz parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDWp**;
- 8) teren zabudowy garażowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZKP**;
- 9) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 6 – 9, ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.
3. Zakres realizacji przeznaczenia mieszanego na terenach o symbolach **MW/U** regulują ustalenia § 9 i § 10.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - e,
 - b) w granicach danego terenu przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, nadbudowę, przebudowę i remonty, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - d) w przypadku wyznaczenia linii zabudowy na linii rozgraniczającej terenu dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - e) dopuszczenie wycofania budynków względem wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w głąb działki na odległość nie mniejszą niż 18 m;
- 2) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) na terenach **1MW/U**, **2MW/U**, **1U** dopuszcza się lokalizację zwartej zabudowy śródmiejskiej, w tym lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie **MN** dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi dróg publicznych, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tych odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń:
 - a) o wysokości większej niż 1,5 m, z wyłączeniem ogrodzeń boisk sportowych,
 - b) wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia i podmurówki do wysokości 0,5 m,
 - c) pełnych.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z miejskiej sieci ciepłej lub indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy lub uzyskana w urządzeniach o mocy do 100kW;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania 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 na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) **MW/U** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) **US** – w przypadku lokalizacji obiektu zamieszkania zbiorowego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 6) w przypadku lokalizacji na terenie **US** lądowiska dla helikopterów dopuszcza się budowę zabezpieczeń akustycznych, w tym nasypu ziemnego, ogrodzenia pełnego lub ekranu akustycznego o wysokości do 6,0 m;
- 7) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach, o których mowa w pkt 5, dopuszcza się zastosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w szczególności: lokalizację pełnych ogrodzeń oraz zieleni izolacyjnej lub żywopłotów;
- 8) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki - Trzciel” oraz w części w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 147 „Dolina Rzeki Warty (Sieraków – Międzychód)” w zakresie ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę konserwatorską dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) sala gimnastyczna w zespole sportowo-leczniczym przy ul. Sportowej (dawniej Langowicza) nr 8,
 - b) łazienki miejskie, obecnie dom w zespole sportowo-leczniczym przy pl. Rolnym nr 6,
 - c) dom przy ul. Sikorskiego nr 2,
 - d) dom przy ul. Jana Pawła II (dawniej Gwardii Ludowej) nr 4a;
- 2) dla obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz ich otoczenia ustala się:
 - a) zachowanie obiektów zabytkowych, w tym prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane z zachowaniem lub odtworzeniem tradycyjnych materiałów budowlanych, pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki, tynków i kolorystyki elewacji,
 - b) ograniczenie zmian wyglądu bryły i elewacji budynków, w tym zakaz stosowania:
 - zewnętrznego ocieplenia z płyt styropianowych, wełny mineralnej i materiałów podobnych na budynkach z elewacją ceglana lub z dekoracją architektoniczną,
 - blachy dachówkopodobnej jako pokrycia dachowego,
 - c) zachowanie historycznego układu zabudowy w tym: proporcji, gabarytów i wysokości zabudowy, przy czym dopuszcza się:
 - przebudowę obiektów zabytkowych z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych i pokryć dachowych,

- rozbudowę obiektów zabytkowych;
- d) dopuszcza się rozbiórkę budynków, o których mowa w pkt. 1, po ich wykreśleniu z gminnej ewidencji zabytków;
- 3) obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej;
- 4) w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej ustala się ochronę konserwatorską:
 - a) zabytkowego układu urbanistycznego miasta Międzychód,
 - b) zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
 - c) zabytków archeologicznych i nawarstwień kulturowych w obrębie układu urbanistycznego,
 - d) istniejących układów zieleni, w szczególności zadrzewień,
 - e) wartości niematerialnych, w tym nazw historycznych ulic i placów;
- 5) dla obszarów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej ustala się:
 - a) zachowanie historycznego układu zabudowy w tym: proporcji, gabarytów i wysokości zabudowy,
 - b) zachowanie w istniejących budynkach tradycyjnych materiałów budowlanych i pokryć dachowych, historycznego detalu architektonicznego oraz form typowej stolarki w zakresie proporcji otworów i zastosowanych podziałów,
 - c) komponowanie i urządzenie nawierzchni utwardzonych, w szczególności stosowanie nawierzchni brukowych, rozbieralnych,
 - d) wprowadzenie szyldów, tablic i reklam na elewacjach budynków, w sposób dostosowany do kompozycji elewacji i historycznego charakteru obszaru,
 - e) wprowadzanie elementów małej architektury na terenach dróg, placów, pasaży i wewnętrznych dziedzińców,
 - f) zachowanie, rewaloryzację, uzupełnienie oraz wprowadzenie form zieleni komponowanej, towarzyszącej zabudowie lub na terenach dróg i placów,
 - g) zakres ochrony archeologicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) tablic informacyjnych;
 - c) szyldów lokalizowanych na terenach:
 - **MN**, **MW/U** na elewacji budynków o powierzchni do 1,5 m² albo na ogrodzeniu o powierzchni do 0,8 m², przy czym na terenie **4MW/U** dopuszcza się lokalizację szyldu o powierzchni do 10,0 m² na elewacji budynku,
 - **U** na elewacji budynków o powierzchni do 3,0 m² albo na ogrodzeniu o powierzchni do 1,5 m²,
 - **US** na elewacji budynków o powierzchni do 6,0 m² albo na ogrodzeniu o powierzchni do 3,0 m²,
 - d) reklamy wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami **US** i **U**, przy czym na terenie:
 - **U** - reklam na elewacjach budynków o łącznej powierzchni nie większej niż 10 % powierzchni danej elewacji budynku,
 - **US** - reklam na elewacjach budynków lub na innych obiektach budowlanych, z wyłączeniem budynków zabytkowych, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 20 % powierzchni danej elewacji budynku lub obiektu budowlanego lub nie więcej niż trzech reklam wolnostojących o powierzchni nie większej niż 12,0 m² i wysokości do 12,0 m, zlokalizowanej wzdłuż ogrodzenia;
- 2) lokalizację obiektów, o których mowa w pkt. 1 wyłącznie w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego, w tym w szczególności: utrudnienia czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenia widoczności lub efektu olśnienia.

§ 9. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MW/U** i **2MW/U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej, w szczególności budynków zabytkowych, z dopuszczeniem ich:
 - a) przebudowy dla dostosowania zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - b) rozbudowy na zasadach określonych dla nowych budynków,
 - c) odbudowy;
- 2) lokalizację:
 - a) nowych budynków mieszkalnych lub usługowych,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400,0 m²;
- 5) stosowanie dachów płaskich lub pochyłych w odcieniach czerwieni i szarości, krytych dachówką o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 55° na terenie **1MW/U** i od 25° do 45° na terenie **2MW/U**;
- 6) sytuowanie głównej kalenicy budynku zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) wysokość budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 11,5 m, przy czym w budynkach przylegających do wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy dopuszcza się lokalizację trzeciej kondygnacji nadziemnej w poddaszu użytkowym i wysokość nie większą niż 15,5 m do kalenicy;
- 8) powierzchnię zabudowy do 70% działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) od 0,5 do 2,8 dla terenów **1MW/U**,
 - b) od 1,0 do 2,1 dla terenu **2MW/U**;
- 10) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 12,5% działki budowlanej ;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500,0 m², przy czym dopuszcza się:
 - a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - b) zabudowę mniejszych działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) z zastrzeżeniem pkt. 13 dla nowych i rozbudowywanych budynków lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 miejsca parkingowego na każde mieszkanie,
 - b) dla obiektów usługowych– 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów gastronomicznych - 4 miejsca parkingowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
 - d) dla obiektów zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego - 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych oraz 1 miejsce parkingowe dla autokaru na 50 miejsc noclegowych,przy czym ustala się sumaryczną ilość miejsc parkingowych w obiektach wielofunkcyjnych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych poza granicami działki budowlanej na terenach wyznaczonych miejsc postojowych lub parkingów, w tym oznaczonych symbolem **KDWp**.

§ 10. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **3MW/U** i **4MW/U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków o funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz ogrodniczej, w szczególności budynku zabytkowego, z dopuszczeniem ich:
 - a) przebudowy, w tym dla dostosowania zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - b) rozbudowy na zasadach określonych dla nowych budynków,
 - c) odbudowy;
- 2) lokalizację:
 - a) nowych budynków:
 - mieszkalnych wielorodzinnych,
 - mieszkalno-usługowych, przy czym usługi można lokalizować wyłącznie w parterach budynków,
 - usługowych, w szczególności usługowo-handlowych,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) garaży podziemnych i wielostanowiskowych,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400,0 m²;
- 5) dachy płaskie lub pochyłe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25° w odcieniach czerwieni albo szarości, kryte dachówką, blachą albo materiałem dachówkopodobnym, przy czym dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;
- 6) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 1,5 m nad poziomem terenu;
- 7) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m,
 - b) budynków garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,0 m;
- 8) powierzchnię zabudowy do 40% działki budowlanej, przy czym dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 50% wyłącznie dla części budynków lub budynków stanowiących garaże,
- 9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,15 do 1,7;
- 10) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m², przy czym dopuszcza się:
 - a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - b) zabudowę mniejszych działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu.
- 12) z zastrzeżeniem pkt. 13 lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) dla lokali usługowych na terenie:
 - **3MW/U** - 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - **4MW/U** - 2 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,przy czym ustala się sumaryczną ilość miejsc parkingowych w obiektach wielofunkcyjnych;

- 13) dla terenu **3MW/U** dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych poza granicami działki budowlanej na terenach wyznaczonych miejsc postojowych lub parkingów oraz na terenie **ZKP**.

§ 11. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem ich:
 - a) przebudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) odbudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nowych budynków w przypadku rozbiórki budynków istniejących,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) usług nieuciążliwych w wydzielonych lokalach użytkowych w parterach budynków, przy czym ich powierzchnia użytkowa nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej kondygnacji parteru;
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy do 40% działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,5 do 1,6;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną - nie mniejszą niż 30% działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m²;
- 9) dopuszczenie:
 - a) wydzielania mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - b) zabudowę mniejszych działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 10) z zastrzeżeniem pkt. 11 lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 miejsca parkingowego na każde mieszkanie,
 - b) dla lokali usługowych 3 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej;
- 11) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych poza granicami działki budowlanej na terenach wyznaczonych miejsc postojowych lub parkingów oraz na terenie **ZKP**.

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

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 4) dachy pochyłe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° w odcieniach czerwieni albo szarości, kryte dachówką, przy czym dopuszcza się pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówkopodobnym;
- 5) sytuowanie głównej kalenicy budynku zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) poziom parteru nowych budynków:
 - a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,

- b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 7) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 9,0 m;
- 8) powierzchnię zabudowy do 50% działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,5 do 1,5;
- 10) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% działki budowlanej;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 150,0 m²;
- 12) lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej lub na terenach wyznaczonych miejsc postojowych i parkingów w ilości nie mniejszej niż – 1 miejsce parkingowe na każdy lokal.

§ 13. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) usług nieuciążliwych,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400,0 m²,
- 4) dachy pochyłe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° kryte dachówką, blachą albo materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu albo szarości;
- 5) sytuowanie głównej kalenicy budynku zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) poziom parteru nowych budynków:
 - a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,5 m nad poziomem terenu;
- 7) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m,
- 8) powierzchnię zabudowy do 30% działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,9;
- 10) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m² przy czym dopuszcza się:
 - a) wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowę mniejszych działek budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej lub na terenach wyznaczonych miejsc postojowych i parkingów w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej.

§ 14. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **2U** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako część działki budowlanej łącznie z obszarem zabudowy usługowej, zlokalizowanej poza planem;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% działki budowlanej.

§ 15. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US** ustala się:

- 1) lokalizację:

- a) budynków sportowo-rekreacyjnych, w tym hal sportowych, krytych basenów, lodowisk i podobnych,
 - b) plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, w tym stadionu, boisk, basenów, kortów tenisowych, ścianek wspinaczkowych, trybun i podobnych,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) usług towarzyszących w zakresie: gastronomii, kultury, zdrowia, zakwaterowania turystycznego, handlu,
 - b) budynków obsługi administracyjnej i technicznej,
 - c) magazynów na sprzęt sportowy,
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) pomników, fontann, zbiorników wodnych,
 - f) lądowiska dla helikopterów w wyznaczonej na rysunku planu strefie;
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy płaskie albo pochyłe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 55°, przy czym:
- a) dachy pochyłe kryte dachówką, blachą albo materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni albo szarości,
 - b) z wyłączeniem budynku realizowanego wzdłuż wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy stycznie do terenu **1KDWp**, dopuszcza się dachy dowolne dla hal sportowych i innych budynków sportowo-rekreacyjnych oraz zakwaterowania turystycznego, w tym pokrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne;
- 4) sytuowanie głównej kalenicy budynków położonych wokół terenu **1KDWp** zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poziom parteru nowych budynków:
- a) niepodpiwniczonych nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu,
 - b) podpiwniczonych nie wyższy niż 1,5 m nad poziomem terenu;
- 6) wysokość:
- a) budynków do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15,0 m,
 - b) obiektów budowlanych do 30,0 m,
- 7) powierzchnię zabudowy do 40% działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,6;
- 9) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000,0 m², przy czym przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej,
- 11) lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej lub na terenach przyległych parkingów w ilości nie mniejszej niż:
- a) 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej w budynkach, z wyłączeniem budynków o których mowa w lit. b - d,
 - b) 4 miejsca parkingowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych - ,
 - c) 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych oraz 1 miejsce parkingowe dla autokaru na 50 miejsc noclegowych dla obiektów zamieszkania zbiorowego - zakwaterowania turystycznego - ;
 - d) - 40 miejsc parkingowych na 100 miejsc siedzących na widowni w halach widowiskowo - sportowych,
 - e) 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej boisk i innych plenerowych budowli sportowych,
- przy czym ustala się sumaryczną ilość miejsc parkingowych w obiektach wielofunkcyjnych, w tym zapewnienie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych oraz rowerów.

§ 16. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **1KD-D** i **2KD-D**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 17. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **KDS** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 18. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych oraz parkingów, oznaczonych symbolami: **1KDWp**, **2KDWp** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, do obsługi parkingów oraz przyległych terenów,
 - b) parkingów, przy czym na terenie **1KDWp** wyłącznie parkingów w zieleni,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie:
 - a) wydzielienia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - b) lokalizacji na terenie **1KDWp**: skweru zieleni, utwardzonego placu, pomników, fontann oraz obiektów małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 19. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy garażowej, oznaczonego symbolem **ZKP** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy garażowej oraz parkingów;
- 2) dachy płaskie,
- 3) wysokość budynków – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,4;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: obszar objęty planem obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Międzyrzecz” nr 65/98/p z dnia 7.08.1998 r.

§ 21. 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:
 - 2000 m² - na terenach: **US**, **ZKP**,
 - 1000 m² - na terenach: **3MW/U**, **4MW/U**, **1MW**, **2MW**, **U**,

- 500 m² – na terenach: **1MW/U, 2MW/U**,
- 150 m² - na terenie **MN**;
- b) minimalnych szerokości frontów działek budowlanych:
 - 10,0 m na terenach: **1MW/U, MN, ZKP**,
 - 20,0 m na terenach: **2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1MW, 2MW, 1U, 2U**,
 - 30,0 m na terenie **US**,
- c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżonego do kąta prostego, z dopuszczeniem kąta zawartego w przedziale od 50° do 130°.

§ 22. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się nakaz zgłoszenia i oznakowania lokalizacji obiektów budowlanych, stanowiących przeszkody lotnicze o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) klasę dojazdową dla dróg publicznych o symbolu **KD-D**,
- 2) szerokość dróg publicznych i publicznego ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych i publicznego ciągu pieszo-jezdnego, w tym poprzez drogi wewnętrzne, przy czym obsługę komunikacyjną terenów: **1KD-D, 1U, 2MW/U, 3MW/U**, przylegających do ul. Sikorskiego (drogi wojewódzkiej nr 182 Międzychód –Wronki-Piotrowo-Czarnków-Ujście) dopuszcza się wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy, z dopuszczeniem ich przebudowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

§ 24. 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, ciepłej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 4) ustala się powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej,
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) rozbudowę sieci kanalizacyjnej, w tym budowę przepompowni ścieków; dla przepompowni ścieków dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 70,0 m²,
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,

- b) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie sieci gazowej dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 9) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
 - a) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV,
 - b) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejących oraz lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych i małogabarytowych wolnostojących,
 - c) w przypadku zmiany stacji słupowej na małogabarytową lub lokalizacji nowej stacji małogabarytowej dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 42,0 m² o wymiarach 7x6m,
- 10) w zakresie sieci ciepłowniczej ustala się:
 - a) dopuszczenie zaopatrzenia terenów zabudowy w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) rozbudowę sieci ciepłej;
- 11) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej.

§ 25. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 28. 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 dnia**

Burmistrz Międzychodu przystąpił do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód i dla części obrębu Wielowieś, na podstawie Uchwały Nr XX/196/2012 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 22 lutego 2012 r. Plan obejmował obszary oznaczone na pięciu załącznikach graficznych. W uchwale o przystąpieniu dopuszczono wykonywanie zadania etapami obejmującymi poszczególne załączniki graficzne oraz etapami obejmującymi poszczególne części danego załącznika graficznego. Opracowanie planu początkowo podzielono na dwa etapy, opracowywane niezależnie.

Etap 1 obejmujący obszary o łącznej powierzchni ok. 4,9 ha, położony w Międzychodzie między ulicami: 17-tego Stycznia, Marsz. Piłsudskiego a Wałami Jana Kazimierza, między ulicami: 17-tego Stycznia, Mostową a Wałami Jana Kazimierza; między ulicami: 17-tego stycznia i Kilińskiego został przyjęty uchwałą nr LII/445/2014 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 26 lutego 2014 r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 2014 r. poz. 2208).

Etap 2 obejmował obszar o łącznej powierzchni 10,6 ha i 4 enklawy terenów. Enklawy położone w śródmieściu m. Międzychód przy ulicy Sportowej (dawniej Langowicza) i Jana Pawła II (dawniej Gwardii Ludowej), przy ulicy Dworcowej oraz we wsi Wielowieś, przy drodze wojewódzkiej nr 160. Opracowanie Etapu 2 wymagało wprowadzenia zmian w treści studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowych terenów. Zmiana studium została podjęta Uchwałą Nr LXIII/534/2014 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 29 października 2014 r. Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Międzychodzie projekt „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód. Etap 2” do uchwalenia. Projekt planu został przedstawiony Radnym na posiedzeniu wspólnym komisji stałych Rady Miejskiej Międzychodu w dniu 12 lutego 2015 r. W związku z różnicą zdań i wątpliwościami związanymi z planowanym układem komunikacyjnym w rejonie stadionu miejskiego (ul. Sokoła) oraz sposobem rozstrzygnięcia uwagi do planu Burmistrz zdecydował o nowym podziale planu na etapy opracowania oznaczone jako Etap 2 i Etap 3.

Jako „zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód i dla części obrębu Wielowieś. Etap 2” wyodrębniono obszary o łącznej powierzchni 3,6 ha położone trzech enklawach w mieście Międzychód w rejonie ul. Gorzyckiej i Dworcowej oraz w Wielowsi przy drodze wojewódzkiej nr 160. Plan dla Etapu 2 został przyjęty uchwałą nr VII/63/2015 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 31 marca 2015 r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 2015 r. poz. 3113).

Jako „zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (stadion). Etap 3” wyodrębniono obszar otoczenia stadionu miejskiego o powierzchni 7,2 ha, położony w śródmieściu Międzychodu przy ulicy Sportowej (dawniej Langowicza), 17 Stycznia, Jana Pawła II (dawniej Gwardii Ludowej) i Sokoła.

Na terenie objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód w obrębach: Międzychód, Bielsko, Dziecielin, Wielowieś, oraz części obrębu Muchocin (Uchwała Nr XVIII/125/2007 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 11 grudnia 2007 r.). Celem opracowania zmiany planu dla Etapu 3 jest umożliwienie poszerzenia terenów sportu i rekreacji w sąsiedztwie istniejącego stadionu przy ul. Sportowej (dawniej Langowicza). Plan umożliwi także realizację zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Do opracowania

zmiany planu przystąpiono, aby zrealizować plany inwestycyjne gminy oraz na wniosek inwestorów prywatnych.

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 terminie od 27 kwietnia 2012 roku do 23 maja 2012 r. złożono 14 wniosków, 2 wnioski złożono przed przystąpieniem do opracowania planu. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Międzychodu w terminie 21 dni od daty upływu ich składania.

W piśmie z dnia 31 stycznia 2013 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód i dla części obrębu Wielowieś. W odpowiedzi pismem z dnia 14 marca 2013 r. RDOŚ uzgodnił zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 5 sierpnia 2013 r. pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Międzychodzie. Następnie został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia przez właściwe organy, na podstawie art. 15 pkt 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. Projekt uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 9 do 29 października 2014 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 27 października 2014 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Międzychodzie. Uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 13 listopada 2014 r. Podczas wyłożenia planu do publicznego wglądu w wyznaczonym terminie złożono 1 uwagę, która dotyczyła enklawy wyodrębnionej jako Etap 3. Uwaga została rozpatrzona przez Burmistrza Międzychodu w terminie 21 dni od upływu terminu jej złożenia i częściowo nieuwzględniona. W wyniku ponowienia prac nad planem w 2017 r. Burmistrz wprowadził zmiany do planu oraz ponownie przeanalizował uwagę i zdecydował o zmianie sposobu rozstrzygnięcia w zakresie częściowego uwzględnienia pkt. 1 uwagi dotyczącego zmiany szerokości ciągu komunikacyjnego na odcinku od ul. Jana Pawła II (dawniej Gwardii Ludowej) do terenu 1MN w ograniczonej szerokości i wprowadzeniu zmian do projektu planu w zakresie planowanego układu komunikacyjnego i zapisów planu dla terenów sportowo-rekreacyjnych.

Po wprowadzeniu zmian ponowiono procedurę planistyczną w zakresie uzgodnienia planu z zarządcami dróg oraz konserwatorem zabytków.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04.06.2018 r. do 25.06.2018 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 12 czerwca 2018 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Międzychodzie. Uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 9 lipca 2018 r. Podczas wyłożenia planu do publicznego wglądu w wyznaczonym terminie złożono 7 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Międzychodu w terminie 21 dni od upływu terminu jej złożenia. Żadnej z uwag nie uwzględniono.

Projekt planu skierowano do uchwalenia na sesję Rady Miejskiej w Międzychodzie w dniu 28 sierpnia 2018 r., jednak ostatecznie projekt został zdjęty z programu sesji.

W marcu 2019 r. Burmistrz Międzychodu zdecydował o ponownym rozpatrzeniu uwag do planu i zmienił swoje wcześniejsze rozstrzygnięcie, tj. uwzględnił uwagę nr 5 ograniczając normatyw parkingowy obowiązujący dla terenu US.

W kwietniu 2019 r. Burmistrz wprowadził zmiany do projektu planu w zakresie parametrów zabudowy dla terenu 4MW/U zgodnie z wnioskiem Inwestora, który przewiduje zabudowę działki nr 462.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6.05.2019 r. do 27.05.2019 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami została wyznaczona na dzień 15.05.2019 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Międzychodzie. Uwagi można było składać

w nieprzekraczalnym terminie do dnia 11.06.2019 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (stadion). Etap 3:

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez m.in.:
 - kształtowanie zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz terenu sportu i rekreacji w obszarze istniejącej zwartej jednostki osadniczej,
 - powiększenie terenu sportu i rekreacji – w otoczeniu istniejącego stadionu,
 - wyznaczenie linii zabudowy,
 - określenie gabarytów zabudowy nawiązujących do otoczenia,
 - ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania poszczególnych terenów,
 - ograniczenie możliwych rozwiązań dachów w budynkach w nawiązaniu do istniejących typów zabudowy,
 - zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych,
 - wprowadzenie zasad lokalizacji reklam, szyldów i ogrodzeń;
- 2) uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m. in. :
 - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę,
 - określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy nawiązujących do istniejącej zabudowy, ujednolicenie rozwiązań dachów w poszczególnych terenach,
- 3) uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez m. in.:
 - nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
 - zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;
 - zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z miejskiej sieci ciepłnej lub indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy;
 - dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach: MW, MW/U, MN,
 - dopuszczenie budowy zabezpieczeń akustycznych, w tym nasypu ziemnego, ogrodzenia pełnego lub ekranu akustycznego o wysokości do 6,0 m w przypadku lokalizacji na terenie US lądowiska dla helikopterów;
 - w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach: MW, MW/U, MN, dopuszczenie zastosowania środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych, w szczególności: lokalizacji pełnych ogrodzeń oraz zieleni izolacyjnej lub żywopłotów;
 - uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki - Trzciel” oraz w części w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 147 „Dolina Rzeki Warty (Sieraków – Międzychód)” w zakresie ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalono ochronę konserwatorską dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej dla ochrony m.in.

- zabytkowego układu urbanistycznego miasta Międzychód, a także ustalono wymagania obowiązujące dla obiektów zabytkowych i strefy;
- 5) uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m. in.:
 - przeznaczenie część terenów pod sport i rekreację dla podniesienia walorów estetyczno-zdrowotnych i rekreacyjnych dla mieszkańców,
 - określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów objętych ochroną akustyczną, dopuszczenie budowy zabezpieczeń akustycznych,
 - wskazanie dla terenów zabudowy niezbędnej obsługi komunikacyjnej,
 - określenie zasad lokalizacji miejsc parkingowych;
 - 6) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m. in.:
 - zaplanowanie racjonalnego układu komunikacyjnego,
 - zaplanowanie zwartej zespołu urbanistycznego w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej;
 - 7) uwzględniono prawo własności poprzez racjonalne planowanie terenów przeznaczonych na cele publiczne (ciągi komunikacyjne, tereny sportu i rekreacji);
 - 8) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie zgłoszono wniosków, wymagających uwzględnienia w niniejszym planie;
 - 9) uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez m. in.:
 - wyznaczenie niezbędnej sieci dróg publicznych i wewnętrznych, z dopuszczeniem dojazdów, dla obsługi terenów zabudowy,
 - wyznaczenie terenów przeznaczonych pod sport i rekreację, które wpływają korzystnie na walory zdrowotne i estetyczne zespołu zabudowy,
 - wyznaczenie w obszarze planu terenów zabudowy mieszkaniowej, na których realizowane będą potrzeby mieszkaniowe mieszkańców Międzychodu,
 - wyznaczenie w obszarze planu terenów zabudowy usługowej, na których mogą być lokalizowane usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne, generujące nowe miejsca pracy;
 - 10) uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez m. in.:
 - wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad obsługi terenów infrastrukturą techniczną, budowy i rozbudowy istniejącej sieci,
 - wyznaczenie terenów pod ciągi komunikacyjne, w których będą układane sieci,
 - 11) uwzględniono zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronach internetowych gminy,
 - zebranie wniosków do planu,
 - przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tych okresach dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
 - rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu,
 - rozstrzygnięcie nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 12) uwzględniono zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronach internetowych gminy,
 - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 13) uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:

- ustalenie zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo-gospodarczych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej,
- umożliwienie rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej na zasadach określonych w planie.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (stadion). Etap 3 obejmuje obszar otoczenia stadionu miejskiego, położony w śródmieściu Międzychodu. Teren jest obecnie zabudowany i użytkowany jako ośrodek sportowy w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej. Obszar jest wyposażony w infrastrukturę techniczną.

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 zabezpieczają dalsze właściwe funkcjonowanie istniejących dróg publicznych. W obszarze objętym planem przewiduje się również realizację inwestycji publicznych w ramach wyznaczonych terenów sportu i rekreacji.

Obszar objęty planem jest obsługiwany przez transport publiczny – linie autobusowe PKS. Dworzec autobusowy, zlokalizowany na Pl. Kościuszki, znajduje się w odległości ok. 150 m od północno-zachodniej granicy planu. Z dworca autobusowego prowadzone są połączenia do: Chrzypska Wlk., Gorzowa Wlkp., Mierzyna, Międzyrzecza, Miłostowa, Pniew, Poznania, Przytocznej, Pszczewa, Sierakowa, Skwierzyny, Sulęcina, Wroniek, Zielonej Góry. Ponadto połączenia z Poznaniem realizowane są również przez busy prywatne. Na terenie miasta Międzychód nie zorganizowano transportu publicznego.

Istniejące ulice stanowią główną oś powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej. Przewiduje się, że planowane ulice będą przyjazne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych – do 50 km/h.

Zgodnie z „Oceną aktualności Studium (...) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, przyjętą Uchwałą Nr XXIV/218/2016 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (stadion). Etap 3 wykazano jako dokument będący w trakcie opracowania, który należy kontynuować.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Międzychodzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (stadion). Etap 3.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały dla obszaru oznaczonego na rysunku planu „granica obszaru objętego planem” – jest uzasadnione.