

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 662)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 662), 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. 0,3 ha, położony w Międzychodzie między ulicami: Marszałka Piłsudskiego, Wyspiańskiego i Strzelecką, 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 662)”, 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) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;

- 4) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
- 5) 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;
- 6) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym oraz numerem porządkowym.

§ 3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UA** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej - administracji.

§ 4. 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 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b i c,
 - b) z zachowaniem przepisów odrębnych, w obrębie 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,
 - okapy, rury spustowe i rynny,
 - c) w przypadku wyznaczenia linii zabudowy na linii rozgraniczającej terenu dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) zasady kształtowania połaci dachowych ustalone w planie odnoszą się do głównych, dominujących połaci dachu; dla pozostałych elementów w tym: lukarn, świetlików i uzupełniających połaci dopuszcza się zastosowanie innych kątów nachylenia;
- 3) lokalizację zabudowy śródmiejskiej.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia całego obszaru objętego planem w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 146

- „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki - Trzciel” oraz nr 147 „Dolina rzeki Warty” w zakresie ochrony stanu wód i środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;
 - 3) stosowanie ciepła systemowego 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;
 - 4) nakaz stosowania ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
- 1) zachowanie istniejącego ogrodzenia;
 - 2) zakaz lokalizacji szyldów o powierzchni większej niż 2 m²;
 - 3) zakaz lokalizacji reklam:
 - a) na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego,
 - b) w formie elektronicznej, w tym ekranów wyświetlających ruchome obrazy.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę konserwatorską:
 - a) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu d. Zespół Starostwa, nr rej.: 53/Wlkp/A z dnia 2.04.2001 r.,
 - b) strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej zabytkowy układ urbanistyczny miasta Międzychód;
- 2) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz otoczenia ustala się:
 - a) zachowanie obiektów zabytkowych, w tym prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane z zachowaniem lub odtworzeniem tradycyjnych materiałów budowlanych, kształtu i 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 dekoracją architektoniczną,
 - blachy dachówkopodobnej jako pokrycia dachowego,
 - c) zachowanie historycznego układu zabudowy w tym: bryły, proporcji, gabarytów i wysokości zabudowy, kształtu połaci dachowej, przy czym dla obiektów zabytkowych dopuszcza się:
 - przebudowę z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych i pokryć dachowych,

- rozbudowę;
- 3) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego miasta Międzychód, obejmujących średniowieczne i nowożytnie nawarstwienia kulturowe założenia urbanistycznego, w której ustala się ochronę konserwatorską:
 - a) zabytków wpisanych do rejestru lub do gminnej ewidencji zabytków,
 - b) zabytków archeologicznych i nawarstwień kulturowych w obrębie układu urbanistycznego,
 - c) istniejących układów zieleni, w szczególności zadrzewień,
 - d) wartości niematerialnych, w tym nazw historycznych ulic i placów;
- 4) 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 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;
- 5) zakres ochrony archeologicznej określają przepisy odrębne.

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

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej - administracji, oznaczonym symbolem **UA** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków, z dopuszczeniem ich:
 - a) przebudowy,
 - b) rozbudowy na zasadach określonych dla nowych budynków,
 - c) odbudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków administracji,
 - b) usług innych niż administracji, w tym handlu, stanowiących maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - c) urządzeń budowlanych
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

- 3) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 60° w odcieniach naturalnych czerwieni, kryte dachówką, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla:
 - a) nowych budynków,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) wysokość budynków:
 - a) zabytkowych – bez zmian, przy czym w przypadku przebudowy dachu dopuszcza się podwyższenie kalenicy budynku o 3m,
 - b) usługowych - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 13 m, przy czym ogranicza się wysokość budynków w strefie ochrony ekspozycji obiektu zabytkowego do 4 m;
- 5) powierzchnię zabudowy do 70% działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,5 do 2,1;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% działki budowlanej;
- 8) nakaz stosowania w obrębie wewnętrznego dziedzińca:
 - a) ujednoliconych nawierzchni z kamienia naturalnego, klinkieru, lub innych nawierzchni rozbieralnych,
 - b) elementów małej architektury;
- 9) z zastrzeżeniem § 12 pkt 2 lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

§ 10. 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 scalenie i podział nieruchomości przy zachowaniu:
 - a) powierzchni działki nie mniejszej niż 1500 m²,
 - b) szerokości frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszej niż 25m,
 - c) kąta położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa w przedziale 70° - 110°.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 25 m.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych;
- 2) zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
 - a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania samochodów dla nowych i rozbudowywanych budynków zgodnie z ustaleniami planu w § 8, w tym zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej lub nieruchomości, wliczając w to miejsca parkingowe na powierzchni terenu, w garażach i parkingach podziemnych, z dopuszczeniem lokalizacji miejsc parkingowych na przyległych drogach publicznych i na wyznaczonych parkingach;
 - c) dopuszczenie mniejszej liczby miejsc parkingowych wyłącznie w przypadku inwestycji dotyczących istniejących budynków lub istniejących funkcji terenów, o ile nie zmienia się sposobu ich użytkowania, liczby lokali mieszkalnych lub powierzchni użytkowej usług;
 - d) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 10% miejsc parkingowych dla usług.

§ 13. 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, ciepłej, 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 ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z zastrzeżeniem lit. b i c,

- b) dopuszczenie 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 stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
- c) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
 - a) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV, z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW, montowanych na budynkach,
 - b) dopuszczenie lokalizacji nowej stacji transformatorowej wolnostojącej na wydzielonej działce o powierzchni nie mniejszej niż 42 m² (o minimalnych wymiarach 6m x 7m) i o wysokości do 3,5 m;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia.

§ 14. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0 %.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 17. 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 dnia2019 r.

Burmistrz Międzychodu przystąpił do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 662) na podstawie Uchwały Nr VII/49/2019 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 26 marca 2019 r.

Projekt planu stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód w obrębach: Międzychód, Bielsko, Dzieścielin, Wielowieś oraz części obrębu Muchocin w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Obowiązujący plan przyjęty był uchwałą Rady Miejskiej Międzychodu Nr XVIII/125/2007 z dnia 11 grudnia 2007 r., a opublikowany w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2008 r, Nr 21 poz. 446.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz.293). 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 2020 r., poz. 283) 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 12 wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Międzychodu w trakcie opracowania planu.

W piśmie z dnia 03.04.2019 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 662). W odpowiedzi pismem z dnia 19.04.2019 r. RDOŚ, a z dnia 16.04.2019 r. PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 18.10.2019 r. pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Międzychodzie. Następnie 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 został przedłożony do opiniowania i uzgodnień, w tym w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie organy przestawiły opinie i uzgodnienia.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód –
dla części obrębu Międzychód (dz. nr 662)

Etap – projekt

II 2020 r.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. 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 wpłynęło uwag. Uwaga została przez Burmistrza rozpatrzona.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 662) realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar w centralnej części miasta Międzychód, położony u zbiegu ulic Marszałka Piłsudskiego, St. Wyspiańskiego i Strzeleckiej, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 0,3 ha.

Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej - administracji.

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 usługowej. 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Teren położony jest w śródmieściu Międzychodu. Funkcje, skala i charakter zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie planu. Plan zapewnia obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z ulicy St. Wyspiańskiego i Strzeleckiej.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 5 uchwały, oraz zaplanowane wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, do której podłączone będą tereny planowanej zabudowy.

W planie podjęto ustalenia 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 w granicach strefy ochrony konserwatorskiej. Na obszarze planu istnieje budynek Urzędu (d. Starostwa) wpisany do rejestru zabytków. Wymogi ochrony konserwatorskiej spełniają zapisy § 6 uchwały.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy, odsunięcie zabudowy od linii rozgraniczających dróg oraz granic działek wyznaczone za pomocą linii zabudowy, zapewnienie miejsc parkingowych, w tym miejsc dla pojazdów zaopatrzonych

w kartę parkingowa spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w tym zasady uniwersalnego projektowania (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 drodze ważenia 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 gminy Międzychód i przeznacza je pod lokalizację celu publicznego – umożliwiając rozbudowę istniejącego budynku urzędu.

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 planu 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 usługowymi 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 głównie indywidualna komunikacja samochodowa. Miasto Międzychód jest obsługiwane przez gminny publiczny transport autobusowy. Dworzec PKS położony jest przy Placu Kościuszki, w odległości 1,2 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 zabudowany. W zakresie wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet Gminy teren stanowi własność Gminy i pozostanie jej własnością, a plan opracowywany jest na wniosek Gminy w celu realizacji inwestycji celu publicznego na potrzeby urzędu Miasta i Gminy Międzychód. W związku z tym Gmina nie może liczyć na dochody związane z uchwaleniem przedmiotowego planu, które wynikałyby z podatków, opłat i rent. Po uchwaleniu planu korzyści gminy będą polegały na poprawie atrakcyjności terenu i rozwoju infrastruktury publicznej, służącej potrzebom mieszkańców. Wpłynie także pozytywnie na wizerunek urzędu i samego miasta a także na wygodę i poprawę jakości pracy w urzędzie.

Teren objęty planem położony jest w śródmieściu Międzychodu, obsługiwany jest przez pełną infrastrukturę techniczną oraz otaczające go drogi publiczne Gmina nie musi liczyć się z kosztami budowy tej infrastruktury. Jednak sama inwestycja rozbudowy urzędu będzie się wiązała ze znacznymi wydatkami ze strony gminy.

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.