

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód –
dla części obrębu Międzychód (ogródek jordanowski)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i 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 (ogródek jordanowski), 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. 1,88 ha, położony w Międzychodzie między ulicami: Strzelecką, Juliusza Słowackiego i Stanisława Wyspiańskiego, 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 (ogródek jordanowski)”, 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) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 50 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) 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;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną część działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki w stanie wykończonym,

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód –
dla części obrębu Międzychód (ogródek jordanowski)

Etap – projekt

III 2020 r.

wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;

- 7) 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;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/US**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D i 2KD-D**;

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

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zachowanie i przebudowę istniejących budynków z dopuszczeniem rozbudowy według ustaleń planu.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia obszaru objętego planem 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” 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;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenu **ZP/US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń o wysokości do 2 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości ogrodzenia dla boisk sportowych;
- 2) zakaz lokalizacji szyldów o powierzchni większej niż 2 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tablic lub urządzeń reklamowych na terenie ZP/US:
 - a) na elewacji budynku - o powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji,
 - b) jednej tablicy reklamowej wolnostojącej albo jednego urządzenia reklamowego wolnostojącego, o powierzchni nie większej niż 8 m² i wysokości do 6 m;
- 4) 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 dla:
 - a) strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej zabytkowy układ urbanistyczny miasta Międzychód,
 - b) zabytków archeologicznych w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego miasta Międzychód, obejmujących średniowieczne i nowożytnie nawarstwienia kulturowe założeni urbanistycznego, w której ustala się ochronę konserwatorską:
 - a) zabytków wpisanych 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;
- 3) dla obszarów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej ustala się:
 - a) komponowanie i urządzenie nawierzchni utwardzonych, w szczególności stosowanie nawierzchni brukowych, rozbieralnych,
 - b) wprowadzenie szyldów, tablic i reklam na elewacjach budynków, w sposób dostosowany do kompozycji elewacji i historycznego charakteru obszaru,
 - c) zachowanie, rewaloryzację, uzupełnienie oraz wprowadzenie form zieleni komponowanej, towarzyszącej zabudowie lub na terenach dróg i placów;
- 4) zakres ochrony archeologicznej określają przepisy odrębne.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury dla nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku;
- 2) tablic informacyjnych;
- 3) pomników;
- 4) fontann.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **ZP/US** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną – zielenią publiczną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) plenerowych urządzeń rekreacyjnych,
 - c) plenerowych budowli sportowych, w tym: boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw i innych,
 - d) budynków usługowych w zakresie: kultury, sportu, rekreacji, gastronomii,
 - e) budynków w zakresie: obsługi technicznej oraz ustępów publicznych,
 - f) pawilonów parkowych,
 - g) amfiteatru,
 - h) obiektów, o których mowa w § 8 pkt 1,
 - i) wiat,

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód –
dla części obrębu Międzychód (ogródek jordanowski)

Etap – projekt

III 2020 r.

- j) parkingów,
- k) zbiorników wodnych,
- l) urządzeń budowlanych,
- m) infrastruktury technicznej;
- 3) dachy dowolne;
- 4) wysokość:
 - a) budynków - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8 m ,
 - b) wiat -nie więcej niż 6 m,
- 5) powierzchnię zabudowy do 10% działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,1;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 9) lokalizację nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług na terenie **ZP/US**, w tym zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **1KD-D** i **2KD-D** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) zagospodarowanie terenu KD-D łącznie z częścią pasa drogowego poza planem.

§ 10. 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.

§ 11. 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 3000 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°.

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

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

- 1) dla dróg **1KD-D** i **2KD-D** – klasę dojazdową;
- 2) szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych.

§ 14. 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,
 - b) dopuszczenie zachowania lub przebudowy istniejącej stacji transformatorowej oraz lokalizacji nowych stacji transformatorowych małogabarytowych wolnostojących;
 - c) w przypadku lokalizacji nowej stacji małogabarytowej dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - d) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia.

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

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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 18. 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 r.

Burmistrz Międzychodu przystąpił do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (ogródek jordanowski) na podstawie Uchwały Nr VIII/60/2019 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 30 kwietnia 2019 r.

Projekt planu stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód, Bielsko, Dzieścielin, Wielowieś oraz części obrębu Muchocin w zakresie przeznaczenia terenu oraz 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.

Do planu miejscowego przystąpiono w celu zmiany dostosowania zapisów planu do zamierzeń inwestycyjnych Gminy Międzychód.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. 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 8 wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Międzychodu w trakcie opracowania planu.

W piśmie z dnia 15 maja 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 (ogródek jordanowski). W odpowiedzi pismem z dnia 10 czerwca 2019 r. RDOŚ, a z dnia 24 maja 2019 r. PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 8.11.2019 r. pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Międzychodzie. Pismem z dnia 16.12.2019 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 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. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza

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 centralnej części miasta Międzychód, położony między ulicami: Strzelecką, Juliusza Słowackiego i Stanisława Wyspiańskiego, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 1,88 ha.

Na obszarze objętym planem ustalono przeznaczenie terenu:

- teren zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji,
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Teren położony jest w strefie zabudowy. Funkcje, skala i charakter zabudowy uzupełniają wielofunkcyjny charakter śródmieścia miasta Międzychód. Plan zapewnia obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z ulic: Strzeleckiej, Wyspiańskiego i Słowackiego.

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.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) dla terenów w granicach planu wskazano ochronę w granicach strefy ochrony konserwatorskiej

obejmującej zabytkowy układ urbanistyczny miasta Międzychód oraz ochronę zabytków archeologicznych.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy, odsunięcie zabudowy od linii rozgraniczających dróg wyznaczone za pomocą linii zabudowy, zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (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. Grunty przeznaczone zostały pod cele publiczne. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego rozważono wszystkie wnioski 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 oraz na obszarze 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 zielenią urządzoną oraz obiektami sportu i rekreacji 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 1,1 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 oraz wyznaczone ulice 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.

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 należy uznać za nieaktualny. Przystąpienie do opracowania planu wynikało z analizy zawartej w ww. uchwale.

Obszar objęty planem miejscowym jest obecnie zainwestowany. Teren objęty planem stanowi własność Gminy i w prognozie finansowej założono, że pozostanie jej własnością, a plan opracowywany jest na wniosek Gminy w celu realizacji inwestycji na potrzeby mieszkańców 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. Teren obsługiwany jest przez pełną infrastrukturę techniczną oraz otaczające go drogi publiczne. Gmina nie musi liczyć się z kosztami budowy tej infrastruktury. Jednak sama inwestycja rewitalizacji ogródka jordanowskiego 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.