

PROJEKT 21.04.2021

UCHWAŁA NR/.../.....
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU
Z DNIA 2021 R.

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 180)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 180), po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód (Uchwała Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 21 kwietnia 2010 r. z późniejszymi zmianami), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 180)" w skali 1:500, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3 pkt 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **budynku mieszkalno – usługowym** - rozumie się przez to budynek, w której funkcja mieszkaniowa wielorodzinna i funkcja usługowa występują łącznie, w dowolnych proporcjach;
 - 2) **obowiązującej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię, na której nakazuje się sytuować całą długości ściany elewacji frontowej budynku, przy czym linia ta jest linią nieprzekraczalną dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo – garażowych;
 - 3) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych działce, w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

- powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, balkonów, loggii, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczonych po obrysie zewnętrznym budynku. Do powierzchni całkowitej wlicza się: poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe, schody wejściowe itp.;
 - 5) **ogrodzeniu pełnym** – rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
 - 6) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **MW/U**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego nie podejmuje się ustaleń.

§ 5

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
 - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
 - 3) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom lub wywóz mas ziemnych poza działkę budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi remediacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego.
2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj: dla terenu oznaczonego symbolem MW/U jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej dla całego obszaru objętego planem, znajdującego się w strefie ochrony konserwatorskiej miasta Międzychód ustala się:

- 1) nakaz ochrony zabytków archeologicznych, nawarstwień kulturowych i reliktyw zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zakaz lokalizacji anten telewizyjnych, wentylatorów na elewacji frontowej budynków;
- 3) dla nowej zabudowy nawiązanie do tradycyjnych form architektonicznych miasta, w poszanowaniu do pierwotnej formy istniejącej zabudowy występującej również na sąsiednich działkach, poza obszarem opracowania planu.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **MW/U**:

1. Ustala się:
 - 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §12;
 - 2) nakaz utrzymania istniejących w dniu uchwalenia planu linii zabudowy i lokalizacji budynku od strony ul. 17 Stycznia, w granicy z działkami sąsiednimi;
 - 3) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno - usługowego lub usługowego;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy: minimalna – 0,5, maksymalna – 2,0;
 - 6) wysokość zabudowy: nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 200 m²;
 - 8) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - a) wprowadzenie kolorystyki na podstawie projektu uwzględniającego rozpoznanie historycznych uwarunkowań oraz zasad przyjętych dla kolorystyki obiektów sąsiednich,
 - b) nakaz kształtowania połaci dachowych z uwzględnieniem historycznych uwarunkowań z nakazem stosowania dachówki;
 - 9) nakaz zachowania istniejących gabarytów zabudowy w dniu uchwalenia planu;
 - 10) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 11) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się:
 - 1) lokalizację budynków w granicy działki,
 - 2) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 10

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa dla całego terenu objętego planem, znajdującego się w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel” oraz nr 147 „Dolina rzeki Warta” – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 12

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 13

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych znajdujących się poza granicami opracowania planu poprzez istniejące zjazdy, dojazdy lub drogi wewnętrzne;
 - 2) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych,
 - d) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenie znajdującym się poza granicami planu do którego inwestor posiada tytuł prawny lub na parkingu publicznym usytuowanym wzdłuż ulicy 17 Stycznia.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
 - 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - d) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób, o którym mowa w pkt 2 lit. c,
 - f) zagospodarowanie odpadów zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
 - g) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren lub odprowadzanie do kanalizacji deszczowej,
 - i) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o przepisy odrębne,
 - j) zaopatrzenie w ciepło – stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem energii elektrycznej w tym pozyskiwanej z odnawialnych źródeł energii lub paliw zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących

- małogabarytowych lub słupowych lub wbudowanych w budynek,
- b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowej.

§ 14

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych z zastrzeżeniem ust. 2.,
 - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 1 m², w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego.

§ 15

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 17

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/2021
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU
z dnia 2021 r.

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 180)**

1. Opracowanie dotyczy terenu znajdującego się w środkowej części gminy Międzychód, w północnej części miasta Międzychód, przy ul. 17 Stycznia, stanowiącą drogę wojewódzką nr 182. Powierzchnia obszaru wynosi około 0,02 ha.
Na terenie opracowania zlokalizowany jest jednokondygnacyjny budynek mieszkalny wolnostojący, o wysokości ok. 6,0 m zwieńczony dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ok. 40° oraz dwa budynki gospodarczo-garażowe. Teren opracowania znajduje się w rejonie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XVIII/160/2019 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 180).
3. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód uchwalonego uchwałą Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z późniejszymi zmianami analizowany obszar znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług towarzyszących.
4. Projekt zmiany miejscowego planu nie wymaga uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz nie wymaga uzyskania decyzji wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.
5. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Miejska Międzychodu w końcowej procedurze tworzenia planu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód.
6. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 180)”,
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 180)”.
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 180) uzyska niezbędne opinie i uzgodnienia.
8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowane są wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowanie zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewnia się możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.

- a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy w Międzychodzie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście w dniu 15 stycznia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ww. ogłoszenia/obwieszczenia.
 - b) zostanie ogłoszone i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy w Międzychodzie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście w dniu r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ustawowym terminie (tj. od r. do r.), terminie i miejscu dyskusji publicznej (..... r. o godz.) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie 14 dni od zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (tj. do r.). W ustalonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi. Przeprowadzone procedury planistyczne były jawne i przejrzyste.
9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 180) w ustawowym terminie wpłynął jeden wniosek od osoby prywatnej oraz wpłynęło 10 pism od instytucji. Postulaty instytucji i interesu prywatnego zostały rozpatrzone i częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10. W trakcie sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza się tereny zabudowy usługowej, z ustaleniem lokalizacji usług kultury, gastronomii, hotelarskich i konferencyjnych oraz usług oświaty, sportu i rekreacji. Dodatkowym zapisem w zmianie planu jest możliwość lokalizacji na wskazanym terenie usług oświaty, sportu i rekreacji.
11. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następują niewielkie zmiany w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar opracowania. Zmiany te dotyczą zgodnie ze złożonym wnioskiem o zmianę planu, umożliwienie lokalizacji usług oświaty –

przedszkola prywatnego lub żłobka. Dla opracowywanego terenu wprowadzono dodatkowe zapisy w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

Przystąpienie do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 180), wynikało z woli dostosowania zapisów planu do planowanej inwestycji przekraczającej wymiarami zapisy obecnego planu miejscowego. Z wnioskiem o zmianę przeznaczenia w obowiązującym planie miejscowym wystąpił, jak wyżej wspomniano, właściciel gruntu objętego opracowaniem.

12. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód uchwalonego uchwałą Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z oceną aktualności Studium (...) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała 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) zmiana planu dla przedmiotowego terenu nastąpiła stosunkowo niedawno z tego względu przeznaczenie terenu określone w ww. zmianie Studium jest zgodne z planowanym założeniem dla tego obszaru i nie bada się jego aktualności. Zmiana planu dla tego terenu wynika wyłącznie z potrzeb realizacji inwestycji.

13. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód dla części obrębu Międzychód (dz. nr 180)”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych pod zabudowę nie daje dodatniego ani ujemnego bilansu dla gminy. Przy czym w prognozie nie uwzględniono potencjalnych zysków dla gminy wynikających z poprawy zapisów w stosunku do obowiązującego planu, umożliwiające dalsze rozsądne zagospodarowanie i zainwestowanie terenu. Dodatkowo w przeciągu dziesięcioletniego okresu obowiązywania planu koszty poniesione w związku ze sporządzeniem planu zwrócą się. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.
14. Burmistrz Międzychodu w dalszej procedurze, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą ewentualnych nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
15. Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 180) z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
16. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.