

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

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (teren „GS”)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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 2021 r. poz. 741 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 (teren „GS”), 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 (teren „GS”)” w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
 - 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.
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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,5 m,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 1,5 m;
 - 2) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków

zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych 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;

- 3) **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.;
- 4) **ogrodzeniu pełnym** – rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) **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:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – usług rzemiosła, oznaczony symbolem **MN/UR**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolami: **1P, 2P**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolami: **1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P**;
- 5) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **IT**;
- 6) teren dróg wewnętrznych, oznaczony symbolem **KDW**.

§ 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 znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem terenów 1P, 2P, 2U/P i 4U/P dla których dopuszcza się lokalizację wyłącznie instalacji lub obiektów o których mowa w §2 ust. 1 pkt 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających możliwość powstania poważnej awarii przemysłowej;
 - 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
 - 4) dla terenów 4U/P, 1P, 2P - znajdujących się w granicy międzychodzkiego obszaru chronionego krajobrazu H, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) 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;

- 6) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi remediacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) 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 MN/UR, 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 ustala się:

1. Dla obiektu wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Międzychód – budynek młyna parowego ustala się:
 - 1) zakaz nadbudowy, zmiany konstrukcji dachu;
 - 2) ochronę i rewaloryzację historycznej formy i substancji;
 - 3) zakaz ocieplania elewacji posiadających dekoracje, detal architektoniczny lub wykończenie cegłą licową;
 - 4) zakaz umieszczania urządzeń, takich jak anteny satelitarne, klimatyzatory, rury wentylacyjne na fasadzie i elewacji obiektu eksponowanych od strony drogi wojewódzkiej nr 182;
 - 5) dopuszczenie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej pod względem formy.
2. W przypadku lokalizacji nowych inwestycji budowlanych na terenie oznaczonym symbolem 1U/P nawiązanie do formy architektonicznej budynku młyna.

§ 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 **MN/UR**:

1. Ustala się:
 - 1) lokalizację zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §17;
 - 2) lokalizację budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego lub usługowego – usług rzemiosła lub jego fragmentu;
 - 3) zakaz lokalizacji budynków usługowych o powierzchni zabudowy większej niż 500 m² oraz magazynów i składów lub ich fragmentów;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 250 m² powierzchni zabudowy na każdą działkę budowlaną;
 - 5) intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,0;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – do dwóch

- kondygnacji nadziemnych tj. nie wyżej niż 10,0 m,
- b) dla budynków garażowych, gospodarczo-garażowych i gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,0 m;
- 8) geometrię dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych - dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczo-garażowych i gospodarczych - dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 10) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §18 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z §18 ust. 1 pkt 1.
- 2. Dopuszcza się:
 - 1) lokalizację budynków przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy;
 - 2) lokalizację budynków gospodarczych i garażowych lub ich fragmentów;
 - 3) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki budowlanej również znajdujących się poza granicami planu (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
 - 5) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 10

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

- 1. Ustala się:
 - 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §17;
 - 2) lokalizację budynków usługowych;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,5;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 5%;
 - 6) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,0 m;
 - 7) geometrię dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 8) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §18 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 9) dostęp do terenu zgodnie z §18 ust. 1 pkt 1.
- 2. Dopuszcza się:
 - 1) lokalizację dwóch lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni do 130 m² powierzchni użytkowej w budynku usługowym;
 - 2) modernizację, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków w dniu uchwalenia planu;
 - 3) lokalizację budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy;
 - 4) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) lokalizację budynków garażowych;
 - 6) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1P, 2P**:

1. Ustala się:
 - 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §17;
 - 2) lokalizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%;
 - 6) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m;
 - 7) geometrię dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
 - 9) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §18 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 10) dostęp do terenu zgodnie z §18 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) skupu złomu, surowców wtórnych, składowanie i przetwarzanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy;
 - 3) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) kondygnacji podziemnych.

§ 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P**:

1. Ustala się:
 - 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §17;
 - 2) lokalizację budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu 1U/P – dla nowych budynków nie wyżej niż 12,0 m, z zastrzeżeniem §7,
 - b) dla pozostałych terenów: nie wyżej niż 12,0 m;
 - 7) geometrię dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem §7 dla terenu 1U/P;
 - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
 - 9) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §18 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 10) dostęp do terenu zgodnie z §18 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się:
 - 1) dla terenów 2U/P i 4U/P lokalizację skupu złomu, surowców wtórnych, składowanie i przetwarzanie odpadów, stacji demontażu pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dla terenu 5U/P zachowanie dwóch lokali mieszkalnych w istniejącym budynku w dniu uchwalenia planu;
 - 3) lokalizację budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy;
 - 4) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) lokalizację kondygnacji podziemnych.

§ 13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **IT** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §17;
- 2) lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 0,6;
- 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 6,0 m;
- 6) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §18 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §18 ust. 1 pkt 1.

§ 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu tj. w przedziale od 8,11 m do 36,64 m;
- 3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym parkingu wewnętrznego – stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację placu do nawracania na nieprzejezdnym krańcu drogi o wymiarach 20,0 m x 20,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15

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 – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16

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 budowlanej: 1000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 18,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 17

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.

§ 18

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z ulicy Generała Sikorskiego lub ul. Dworzec Letnisko;
 - 2) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla terenów U/P i P należy przewidzieć co najmniej jedno miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy teren;
 - 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 75 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej lub na każde 3 osoby zatrudnione w produkcji,
 - d) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej magazynów i składów,
 - e) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy teren oznaczony symbolem IT,
 - f) możliwość lokalizacji miejsc postojowych poza obszarem inwestycji, na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, oraz na terenie oznaczonym symbolem KDW,
 - g) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych.
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 – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
 - 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) odprowadzanie ścieków przemysłowych po odpowiednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub odprowadzanie na własny nieutwardzony teren,
 - j) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o przepisy odrębne,
 - k) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem energii elektrycznej lub paliw o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w lit. b),
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem biogazowni,

- c) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych,
- d) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19

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:
 - 1) zakaz lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych z zastrzeżeniem ust. 2;
 - 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem zachodniej granicy terenu oznaczonego symbolem U).
2. Dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m², w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego.

§ 20

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów: U, U/P, MN/UR, P – 20%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

§ 21

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 22

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

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

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (teren „GS”)

1. Opracowanie dotyczy czterech wyodrębnionych terenów znajdujących się na południe od ulicy Generała Sikorskiego (drogi wojewódzkiej nr 182) po obu stronach starych torów kolejowych – ul. Dworzec Lotnisko. Powierzchnia obszaru znajdującego się po stronie zachodniej od ww ulicy wynosi około 2,37 ha, natomiast po stronie wschodniej obszary objęte planem mają kolejno 0,096 ha, 0,78 ha i 0,18 ha. Łącznie ich powierzchnia wynosi 3,425 ha.
Na terenie opracowania zlokalizowane są już zabudowania produkcyjne, składowo – magazynowe i usługowe w tym obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków gminy Międzychód – budynek Młyna (Kaszarnia „Międzychód” P. i S. Czarneccy). Ponadto na wskazanym terenie występuje również między innymi sklep mebli używanych itp.
Obszar objęty zmianą planu znajduje się w rejonie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z usługami od strony zachodniej i północnej, a innymi terenami produkcyjno – magazynowymi od strony wschodniej.
2. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XV/119/2019 Rady Miejskiej Międzzychodu z dnia 1 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (teren „GS”).
3. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód uchwalonego uchwałą Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzzychodu z późniejszymi zmianami analizowany obszar znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i towarzyszących usług nieuciążliwych w niewielkim fragmencie od strony zachodniej i na terenach zabudowy techniczno – produkcyjnej, baz i składów w pozostałej części.
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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Miejska Międzzychodu w końcowej procedurze tworzenia planu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód.
6. Do zmiany planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (teren „GS”)”,
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (teren „GS”)”.

7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 202 r. poz. 741 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (teren „GS”) uzyska niezbędne opinie i uzgodnienia.
8. W trakcie sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowane są wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane 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 16 października 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ww. ogłoszenia/obwieszczenia.
 - b) ogłoszono 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 zmiany planu w terminie 14 dni od zakończenia wyłożenia projektu zmiany 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (teren „GS”) w ustawowym terminie wpłynęły cztery wnioski od osób prywatnych oraz wpłynęło 10 pism od instytucji. Postulaty instytucji i interesu prywatnego zostały rozpatrzone i częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu zmiany 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 w większości tożsame z obowiązującymi planami. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - usług rzemiosła w niewielkim fragmencie od strony zachodniej, tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren infrastruktury technicznej, parkingu wewnętrznego i dróg wewnętrznych.
11. W trakcie sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt zmiany 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (zapewnia dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z przepisami odrębnymi).

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie zmiany planu następują niewielkie zmiany w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar opracowania. Zmiany te dotyczą głównie zgodnie ze złożonymi wnioskami o zmianę planu, umożliwienie lokalizacji składów złomu, surowców wtórnych, składów odpadów i ich przetwórstwo. Dodatkowo wniesiono o uwzględnienie działki nr 562/35 jako terenu oznaczonego symbolem MN/UR – jako fragment terenu inwestycyjnego znajdującego się poza granicami planu. Dla opracowywanego obszaru 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 (teren „GS”), wynikało z woli dostosowania zapisów planu zgodnie ze stanem istniejącym, jak również umożliwiającej dalszy rozwój terenu i jego racjonalne zagospodarowanie. Z wnioskiem o zmianę przeznaczenia w obowiązującym planie miejscowym wystąpił, jak wyżej wspomniano, właściciel gruntu objętego opracowaniem.

12. Opracowany projekt zmiany 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 zmiany 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 (teren „GS”)”. 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, umożliwiających dalsze rozsądne zagospodarowanie i zainwestowanie terenu. Dodatkowo w przeciągu dziesięcioletniego okresu obowiązywania planu koszty poniesione w związku ze sporządzeniem zmiany 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 zmiany 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 (teren „GS”), z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu zmiany 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.