

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Międzychód – dla części obrębu Mierzyn – Drzewce (teren ow)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Mierzyn – Drzewce (teren ow), 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 w centralnej części ośrodka wczasowego Mierzyn, położony przy drodze gminnej w obszarze działek nr 664, 651, 652 i 645/2 w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 0,4 ha.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód dla części obrębu Mierzyn – Drzewce (teren ow)”, 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;
 - 4) dane przestrzenne planu, stanowiące załącznik nr 4 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 zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki w stanie

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód –
dla części obrębu Mierzyn – Drzewce (teren ow)

Etap – projekt

IX 2021 r.

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;
- 8) usług nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a także nie są zaliczone do: warsztatów blacharskich i lakiernictwa samochodowego, stolarni, galwanizerni, skupu i magazynowania złomu, składów węgla oraz zakładów pogrzebowych;.

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) U - teren zabudowy usługowej,
- 2) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 3) US – teren sportu i rekreacji.

§ 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;
- 2) w zakresie zasad kształtowania połaci dachowych ustala się dachy strome kryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym albo blachą;
- 3) w zakresie kolorystyki:
 - a) stosowanie naturalnej kolorystyki elementów ceramicznych i drewnianych,
 - b) na elewacjach tynkowanych lub malowanych stosowanie bieli lub stonowanych odcieni beżu lub szarości – minimum na 80 % powierzchni elewacji,
 - c) dachy strome w odcieniach naturalnej czerwieni lub szarości.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia całego obszaru objętego planem w granicach:
 - a) Obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony „Puszcza Notecka” PLB300015 w zakresie ochrony przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) Obszaru Chronionego Krajobrazu H – Międzychód, w zakresie ochrony krajobrazu,

- c) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki - Trzciel” w zakresie ochrony stanu wód i środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz stosowania ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku lokalizacji:
 - a) obiektów zamieszkania zbiorowego - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) obiektów oświatowych – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) domu opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej.
2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) szyldów o powierzchni nie większej niż $1,5 \text{ m}^2$, lokalizowanych na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
 - b) reklamy na elewacji budynku, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni danej elewacji,
 - c) jednego urządzenia reklamowego wolnostojącego na działce budowlanej o powierzchni nie większej niż 4 m^2 i wysokości do 3 m;
 - 2) 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;
 - 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń:
 - a) wykonanych z prefabrykatów betonowych,
 - b) pełnych.

§ 6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

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

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych, w szczególności w zakresie handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego;
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód –
dla części obrębu Mierzyn – Drzewce (teren ow)

Etap – projekt

IX 2021 r.

- a) kondygnacji podziemnych,
- b) jednego wbudowanego mieszkania służbowego o powierzchni do 100 m²,
- c) budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
- d) wiat, altan,
- e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 4) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2;
- 5) wysokość:
 - a) budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) wiat, altan lub zadaszeń oraz innych budowli do 5 m;
- 6) powierzchnię zabudowy do 40% działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 1,2;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m², z wyłączeniem działek pod powiększenie sąsiedniej nieruchomości i pod infrastrukturę techniczną;
- 10) lokalizację miejsc parkingowych:
 - a) w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce parkingowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług, w tym zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
 - b) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na terenie KDW.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym symbolem **KDW** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji miejsc parkingowych, przy uwzględnieniu dojazdów i dojazdów do przyległych nieruchomości,
 - b) lokalizacji zieleni przydrożnej,
 - c) wydzielania dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - d) stosowania nawierzchni ażurowych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **US** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) plenerowych obiektów sportowo - rekreacyjne,
 - b) obiektów małej architektury,

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód –
dla części obrębu Mierzyn – Drzewce (teren ow)

Etap – projekt

IX 2021 r.

- c) budynków o funkcji: administracyjnej, gastronomicznej, szatni z zapleczem sanitarnym, opieki zdrowotnej, gospodarczej lub magazynowej (na sprzęt sportowy),
- d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat, altan i zadaszeń,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) następujący sposób kształtowania zabudowy:
 - a) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
 - wiat, altan lub zadaszeń - nie więcej niż 5,5 m,
 - innych budowli – do 10 m;
- 4) powierzchnię zabudowy do 20% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,4;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% terenu;
- 7) lokalizację miejsc parkingowych:
 - a) usytuowanych na terenie **US**, na terenie **KDW** lub poza planem,
 - b) w ilości nie mniejszej niż: 1 miejsce parkingowe na każde 200 m² powierzchni urządzonego terenu sportu i rekreacji, w tym zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w proporcji do wszystkich miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 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.

§ 12. 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 500 m²,
 - b) szerokości frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszej niż 12 m,
 - c) kąta położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa w przedziale 70° - 110°.

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

§ 14. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych poza planem, w tym poprzez drogę wewnętrzną;

§ 15. 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 w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia.

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

§ 17. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 18. 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 dnia2021 r.

Burmistrz Międzychodu przystąpił do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Mierzyn-Drzewce (teren ow) na podstawie Uchwały Nr XXV/226/2020 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 25 sierpnia 2020 r.

Projekt planu stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych nad jeziorem Mierzyn, gmina Międzychód w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Obowiązujący plan przyjęty był uchwałą Rady Miejskiej Międzychodu Nr XLVII/445/2017 z dnia 28 września 2017 r., a opublikowany w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2017 r, poz. 6286.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.). 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 2021 r. poz. 247 ze zm.) 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 23.09.2020 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 Mierzyn-Drzewce (teren ow). W odpowiedzi pismem z dnia 19.10.2020 r. RDOŚ, a z dnia 05.10.2020 r. PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu 12.08.2021 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, w tym w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie organy przedstawiły opinie i uzgodnienia.

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 zostały przez Burmistrza rozpatrzone.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód – dla części obrębu Mierzyn-Drzewce (teren ow) 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 ośrodka wczasowego Mierzyn, położony przy drodze gminnej w obszarze działek nr 664, 651, 652 i 645/2 w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 0,4 ha.

Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie po:

- U - teren zabudowy usługowej,
- KDW – teren drogi wewnętrznej;
- US – teren sportu i rekreacji.

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: UT/US - tereny sportu, rekreacji i turystyki oraz wypoczynku. 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 ładów przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Teren położony jest w granicach ośrodka wypoczynkowego Mierzyn. Funkcje, skala i charakter zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie planu. Plan zapewnia obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z przyległej drogi publicznej, w tym poprzez drogę wewnętrzną.

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 nie podjęto ustaleń dotyczących 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 poza strefą ochrony konserwatorskiej. Nie występują też obiekty wpisane do rejestru zabytków, Gminnej ewidencji zabytków, ani zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

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 parkingową 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 Międzychodzkiego Ośrodka Sportu, Turystyki i Rekreacji sp. z o.o., na wniosek którego opracowana jest zmiana planu.

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 oraz sportowo-rekreacyjnymi w oparciu o istniejącą drogę publiczną w obszarze zwartej zabudowy, 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. Obszar objęty planem jest obsługiwany przez transport publiczny – linię autobusową Międzychód – Mierzyn Ustronie (obsługiwana przez PKS Gorzów Wielkopolski), której trasa przebiega w drodze wojewódzkiej nr 160, w odległości ok. 350 m od granic opracowania. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego.

Istniejąca droga wojewódzka nr 160 oraz ulice na terenie ośrodka wypoczynkowego stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej. Ciągi te mają znaczenie komunikacyjne (pieszo-rowerowe) oraz rekreacyjne dla użytkowników ośrodka wczasowego. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 2 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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód –
dla części obrębu Mierzyn – Drzewce (teren ow)

Etap – projekt

IX 2021 r.

uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest kontynuacją zabudowy o takim samym przeznaczeniu.

Zgodnie z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Międzychód” przyjętej uchwałą nr XXIV/218/2016 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 29 marca 2016 r. kontynuowano prace planistyczne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych nad jeziorem Mierzyn, gmina Międzychód w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, uchwalonego przez Radę Miejską Międzychodu Nr XLVII/445/2017 z dnia 27 września 2017 r. Przystąpienie do opracowania niniejszego planu nie wynikało z analizy zawartej w uchwale nr XXIV/218/2016.

Obszar objęty planem miejscowym jest częściowo zabudowany. W zakresie wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet Gminy teren stanowi własność Międzychodzkiego Ośrodka Sportu, Turystyki i Rekreacji sp. z o.o., a plan opracowywany jest na wniosek spółki. W związku z uchwaleniem planu i realizacją inwestycji usługowych oraz sportowo-rekreacyjnych Gmina może liczyć na dochody związane z uchwaleniem przedmiotowego planu, które wynikałyby z podatków, opłat i rent.

Teren objęty planem położony jest w granicach ośrodka wypoczynkowego, obsługiwany jest przez pełną infrastrukturę techniczną oraz otaczające go drogi publiczne Gmina nie musi liczyć się z kosztami budowy nowej infrastruktury.

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.