

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Mnichy i Mniszki

Na podstawie art. 20 ust. 1 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 ze zm.) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Mnichy i Mniszki, zwany 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. 14,2 ha, położony wzdłuż drogi powiatowej nr 1726P i drogi gminnej nr 229513P we wsi Mnichy i Mniszki, w granicach określonych na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Mnichy i Mniszki”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem 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) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garaż, lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach,
- 2) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany zewnętrznej budynku lub konstrukcji wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 6) 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;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną część działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych, nadziemnych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
 - 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 9) usługach publicznych - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności przez administrację publiczną lub jednostki wykonujące zadania publiczne w szczególności w zakresie usług administracji, kultury, oświaty, pomocy społecznej i podobnych;
 - 10) 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;
 - 11) 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW/U, 2MW/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/MW, 2MN/MW**;
- 5) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U**;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP**;
- 8) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS i 3WS**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**;
- 12) teren drogi wewnętrznej – wydzielonego parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDWp**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:

- a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - d,
 - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w granicach danego terenu dopuszczenie sytuowania z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów,
 - balkonów, zadaszeń i wykuszy o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,
 - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie zachowania i przebudowy, bez możliwości nadbudowy i rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - d) obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 2) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszczenie:
- a) zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym dla nadbudowy i rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, w tym linii zabudowy,
 - b) zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;
- 3) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
- a) na terenach **1MN/MW**, **2MN/MW**, **1MW**, **2MN** i **3MN** budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - b) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4 m w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) dachy strome w odcieniach ceglanych, czerwieni, szarości lub czarnej;
- 5) zakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych oraz odcieni: niebieskiego, fioletowego;
- 6) kolory barier drogowych, słupków i latarni: odcienie szarości lub czarny.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia obszaru objętego planem:
 - a) w całości w granicach Parku Krajobrazowego Dolina Kamionki,
 - b) w części w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Dolina Kamionki PLH300031,
 - c) w części w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych w Uchwale Sejmiku Województwa Wielkopolskiego ;
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów:
 - a) **MN** i **MN/MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- c) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- d) **MW/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- e) **2U** – jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub tymczasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 7) zapewnienie dostępu do cieków i zbiorników wodnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na terenach **RM i R**:
 - a) gospodarowanie nawozami naturalnymi, w tym zastosowanie płyt gnojowych i zbiorników przy magazynowaniu płynnych i stałych odchodów zwierzęcych oraz w pomieszczeniach inwentarskich w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wycieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przechowywanie produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych z zachowaniem odległości od zabudowań, granic działki i studni, określonych w przepisach odrębnych,
 - c) stosowanie szczelnych nawierzchni w pomieszczeniach i na wyznaczonych miejscach postoju oraz garażowania maszyn rolniczych.
- 2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
 - 1) na terenach **2KD-L** i **2U** kształtowanie zagospodarowania terenu i zieleni z zachowaniem otwarcia widokowego na zabytkowy kompleks budynków, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu **1KD-L** wyznaczonej na rysunku planu osi widokowej dla ekspozycji zabytkowego Folwarku w Mnichach (poza planem), w szczególności przy lokalizacji obiektów budowlanych i zieleni;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń o wysokości do 2 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości ogrodzenia dla boisk sportowych;
 - 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.
 - c) z wyłączeniem szyldów o powierzchni większej niż 2 m², z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) na terenach **U** dopuszczenie lokalizacji szyldów:
 - a) lokalizowanych na elewacjach budynków o powierzchni nie większej niż 3 m²,
 - b) w formie znaków przestrzennych, w tym liter, znaków graficznych, neonów, o wysokości znaków nie większej niż 0,8 m, montowanych na budynkach, ogrodzeniach lub na terenie.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską dla:

- 1) założenia dworsko-parkowego wpisanego do rejestru zabytków pod nr 555/Wlkp/A z dnia 16.10.2007 r., w skład którego wchodzi budynki i tereny położone w granicach obszaru objętego planem:
 - a) dwór,
 - b) willa,
 - c) ogród dworski,

- d) stajnia i chlewnia,
- e) chlewnia,
- f) spichlerz-powozownia,
- g) płatkarnia;
- 2) zabytków i obszarów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - a) układu ruralistycznego wsi Mnichy,
 - b) układu ruralistycznego przysiółka Mniszki,
 - c) dom robotników folwarcznych, Mnichy 4,
 - d) budynek mieszkalny przy nieistniejącej oranżerii, Mnichy 5,
 - e) zajazd, Mnichy 9,
 - f) dom robotników folwarcznych, Mnichy 12,
 - g) szkoła, Mnichy 14,
 - h) owczarnia w Mniszkach,
 - i) leśniczówka, Mniszki 9,
 - j) brama w założeniu dworsko-folwarcznym w Mniszkach,
 - k) piwnica w założeniu dworsko-folwarcznym w Mniszkach,
 - l) alei drzew;
- 3) osi widokowej i otwarcia widokowego wskazanych na rysunku planu.
- 2. Na terenie wpisanym do rejestru ustala się nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na:
 - 1) prowadzenie prac budowlanych, konserwatorskich, renowacyjnych przy budynkach oraz na terenie parku;
 - 2) prowadzenie prac ogrodniczych w zakresie wycinki i nowych nasadzeń w parku;
 - 3) podziały geodezyjne.
- 3. Dla budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się:
 - 1) nakaz zachowania bryły budynku lub przywrócenia budynkom zabytkowym historycznej bryły kształtu dachu z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
 - 2) zakaz zewnętrznego ocieplania ścian ceglanych lub z dekoracją architektoniczną;
 - 3) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - 4) nakaz zachowania lub odtworzenia detalu architektonicznego, a także układu i wystroju elewacji oraz kształtu i podziałów stolarki na podstawie zachowanych elementów lub ikonografii;
 - 5) nakaz krycia dachu stromego dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym czerwonym.

§ 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.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **1MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie zachowania, przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejącego budynku;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) urządzeń budowlanych nie stanowiących odrębnych obiektów budowlanych,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° kryte dachówką ceramiczną, przy czym dopuszcza się pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówko podobnym;
- 4) wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 0,9;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 9) z zastrzeżeniem § 25 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej:
- a) 2 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN** ustala się:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, przy czym dopuszcza się lokalizację zabudowy:
 - bliźniaczej na terenie **2MN**,
 - szeregowej na terenie **3MN**,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego lub przybudowanego do innego budynku,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) wiaty ogrodowej lub garażowej,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° kryte dachówką ceramiczną, przy czym dopuszcza się:
 - a) pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówko podobnym,
 - b) dachy płaskie dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
 - c) wiaty – do 4 m;

- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%, a na terenie **3MN** do 35%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 0,9, a na terenie **3MN** do 1,1;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy bliźniaczej na terenie **2MN**, lecz nie mniejszej niż 500 m²,
 - b) dla zabudowy szeregowej na terenie **3MN**, lecz nie mniejszej niż 300 m²,
 - c) dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 9) z zastrzeżeniem § 25 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej:
 - a) 2 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MW/U** i **2MW/U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków o funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem ich:
 - a) nadbudowy i rozbudowy dla dostosowania zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
 - b) odbudowy;
- 2) lokalizację:
 - a) nowych budynków usługowych,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) wiaty,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – do 4,5 m,
 - c) wiaty – do 4 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25%, lecz nie więcej niż 20% dotychczasowej powierzchni zabudowy przy rozbudowie istniejących budynków mieszkalnych;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 0,75,
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 25 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN/MW**, **2MN/MW** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, w szczególności budynków zabytkowych, z dopuszczeniem ich:
 - a) nadbudowy i rozbudowy dla dostosowania zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
 - b) odbudowy;
- 2) lokalizację:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) lokali użytkowych z usługami nieuciążliwymi w parterach budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) wiaty,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachą albo materiałem dachówko podobnym;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – do 5,5 m,
 - c) wiaty – do 4 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%, lecz nie więcej niż 20% dotychczasowej powierzchni zabudowy przy rozbudowie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,1;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1600 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 25 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:

- a) 2 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
- b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) wiaty,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachą albo materiałem dachówko podobnym;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – do 5,5 m,
 - c) wiaty – do 4 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,1;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1600 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 9) z zastrzeżeniem § 25 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsce parkingowe na każde mieszkanie.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym, oznaczonym symbolem **RM** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej, w tym:
 - a) budynku mieszkalnego w zagrodzie,
 - b) budynków i budowli: gospodarczych, inwentarskich, agroturystycznych,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie chowu i hodowli zwierząt w liczbie nie większej niż 20 DJP;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnej,
 - b) wiat,
 - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° kryte dachówką ceramiczną, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty;

- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych - nie więcej niż 15 m,
 - b) budowli do 12 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 45%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) z zastrzeżeniem § 25 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług agroturystycznych.

§14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **1U** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - b) budynku gospodarczego,
 - c) ogródków gastronomicznych,
 - d) wiat,
 - e) urządzeń budowlanych,
 - f) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° kryte dachówką, blachą albo materiałem dachówko podobnym;
- 6) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
 - b) budynku gospodarczego do 5 m,
 - c) wiat do 4 m;
- 7) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 11) z zastrzeżeniem § 25 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **2U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków, w szczególności budynków zabytkowych, z dopuszczeniem ich:
 - a) przebudowy,
 - b) nadbudowy i rozbudowy na zasadach określonych dla nowych budynków,

- c) odbudowy;
- 2) zachowanie istniejącego rowu otwartego z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
- 3) lokalizację:
 - a) usług publicznych kultury i edukacji, oraz usług: turystycznych, sportu, rekreacji,
 - b) budynków usługowych;
 - c) urządzeń budowlanych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) pawilonów parkowych,
 - b) amfiteatru,
 - c) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - d) budowli sportowych i urządzeń rekreacyjnych, w tym: boisk, placów zabaw i innych,
 - e) obiektów małej architektury
 - f) budynków w zakresie obsługi technicznej,
 - g) mieszkań służbowych,
 - h) garaży,
 - i) wiat,
 - j) urządzeń wodnych,
 - k) urządzeń budowlanych,
 - l) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° kryte dachówką ceramiczną, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla garaży, budynków obsługi technicznej i wiat;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków usługowych - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m,
 - b) pozostałych – do 8 m,
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0, 1 do 0,75;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 25 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie służbowe.

§16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, **4ZP** i **5ZP** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 2) na terenach **2ZP** i **5ZP** lokalizację parku wiejskiego;
- 3) na terenie **5ZP** zachowanie istniejącego rowu otwartego z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;

- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) budowli sportowych,
 - d) urządzeń rekreacji plenerowej,
 - e) urządzeń melioracji wodnej i urządzeń wodnych,
 - f) urządzeń budowlanych,
 - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) wysokość obiektów budowlanych do 5 m;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 7) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

§17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego sposobu użytkowania;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budowli rolniczych - szklarni i tuneli foliowych o wysokości do 3 m,
 - b) podziemnych, kablowych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej.

§18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących wód powierzchniowych śródlądowych: rzeki Kamionki, stawu i rowu otwartego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-L** i **2KD-L** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji :
 - a) przystanków autobusowych oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów,
 - b) zieleni przydrożnej,
 - c) obiektów małej architektury o wysokości do 6 m,
 - d) miejsc postojowych.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW** i **3KDW** ustala się:

- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, albo pieszo-jezdni;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
 - b) zieleni przydrożnej,
 - c) miejsc parkingowych.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie drogi wewnętrznej – wydzielonego parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDWp** ustala się:

- 1) lokalizację drogi oraz parkingu,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) urządzeń budowlanych.
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 22. 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, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 1 i § 6.

§ 23. 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, z wyłączeniem terenów **R** i **RM**, przy czym ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działek zgodnie z parametrami ustalonymi w §8-§12 i §14- §15 lub wyznaczoną powierzchnią terenu,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonych działek: 18 m, przy czym parametr nie dotyczy działek:
 - przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą i szeregową na terenach **2MN** i **3MN** – dla których ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonych działek: 10 m,
 - przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dojścia i dojazdy,
 - położonych na zakończeniu drogi lub dojazdu,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 50°.

§ 24. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **ZP**, **R**, **WS**, **KD-L**, **KDW**, **KDWp**;
- 2) uwzględnienie warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych przy realizacji inwestycji w szczególności:
 - a) w zakresie ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem,

- b) w zakresie zabezpieczenia przed zainicjowaniem ruchu mas ziemnych,
- c) w przypadku lokalizacji zabudowy na terenach o spadku powyżej 8% oraz na terenach łąk;
- 2) uwzględnienie ograniczeń w zabudowie wynikających z przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nn 0,4 kV.

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

- 1) dla dróg publicznych **1KD-L** i **2KD-L** – klasę lokalną;
- 2) powiązanie dróg publicznych z drogami położonymi na terenach poza planem;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy;
- 4) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:
 - a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów zgodnie z ustaleniami planu w §§8-15, w tym zapewnienie odpowiedniej proporcji liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w stosunku do wszystkich miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie mniejszej liczby miejsc parkingowych wyłącznie w przypadku inwestycji dotyczących istniejących budynków lub istniejących funkcji terenów, o ile nie zmienia się sposobu ich użytkowania, liczby lokali mieszkalnych lub powierzchni użytkowej usług,
 - c) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - d) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach,
 - e) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych dla terenu **2U** i **RM** poza działką budowlaną - na terenie parkingu o symbolu **KDWp**,
 - f) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 200 m² powierzchni użytkowej usług,
 - g) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych,
 - h) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi i rolniczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

§ 26. 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, 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 do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem:
 - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości,

- b) wydzielenia działki budowlanej dla przepompowni ścieków o powierzchni nie mniejszej niż 70 m²;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) na terenach: **MN, MW/U, MN/MW, MW, RM, U, ZP i R** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych, zbiorników na wody opadowe oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych, wewnętrznych i parkingu do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce, w tym w szczególności odprowadzenia na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowania nawierzchni przepuszczalnych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, 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 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.

§ 27. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską Międzychodu uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 30. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Mnichy i Mniszki na podstawie Uchwały Nr XVIII/168/2019 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 17 grudnia 2019 r. W uchwale o przystąpieniu opracowaniem objęto obszar o powierzchni 19,37 ha.

Na fragmencie obszaru o objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujący plan przyjęty był uchwałą Rady Miejskiej Międzychodu Nr IX/60/2003 z dnia 30 czerwca 2003 r., a opublikowany w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2003 r, nr 158, poz. 2971.

Do planu miejscowego przystąpiono w celu zachowania istniejącej zabudowy wsi oraz możliwości jej rozbudowy w strefie dziesięciokrotności wysokości od planowanych elektrowni wiatrowych. W ustawie o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych przewidziano okres 72 miesięcy od wejścia w życie ustawy – tj. do 16 lipca 2022 r., w którym dopuszcza się uchwalenie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych. Planem objęto wsie Mnichy i Mniszki, w tym obiekt Centrum Edukacji Regionalnej i Przyrodniczej w Mniszkach (CERIP), dla którego plan przewiduje możliwość dalszego rozwoju w oparciu o zabudowania zabytkowego folwarku oraz stworzenie nowych możliwości inwestycyjnych, tj. wzorcowej zagrody wiejskiej (na terenie RM), w której oferta edukacyjna CERIP wzbogaci się o możliwość krzewienia wiedzy, tradycji i kultury rolniczej na bazie aktywnego gospodarstwa rolnego.

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 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) 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 7 wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Międzychodu w trakcie opracowania planu.

W piśmie z dnia 22 stycznia 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Mnichy i Mniszki. W odpowiedzi pismem z dnia 13 lutego 2020 r. RDOŚ, a z dnia 3 lutego 2020 r. PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Po wizji lokalnej i szczegółowej analizie materiałów planistycznych, w szczególności planu ochrony dla istniejącego w sąsiedztwie opracowywanego planu Rezerwatu Dolina Kamionki obszar opracowania planu został ograniczony do powierzchni 14,2 ha. Z planu wyłączono obszary przewidziane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i położone w odległości mniejszej niż 200 m od granicy rezerwatu (strefa wyłączona z możliwości zmiany przeznaczenia w planie ochrony rezerwatu).

Projekt planu uzyskał w dniu 14.11.2020 r. opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Międzychodzie. Pismem z dnia 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 w terminie do dnia

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 zabudowany części wsi Mnichy i Mniszki, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 14,2 ha.

Na obszarze objętym planem ustalono przeznaczenie terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej,
- teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
- tereny zabudowy usługowej,
- tereny zieleni urządzonej,
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- tereny dróg wewnętrznych,

- teren drogi wewnętrznej – wydzielonego parkingu.

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 mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług towarzyszących, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących, tereny zabudowy usługowej (usługi oświaty), tereny sportu, rekreacji i turystyki, tereny rolne, wody powierzchniowe, drogi lokalne, szlaki turystyczne. Wyznaczając zasięgi terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poza zapisami studium wzięto pod uwagę uwarunkowania ekofizjograficzne, przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe terenu, uwarunkowania prawne m.in. dotyczące Parku Krajobrazowego Dolina Kamionki i obszaru Mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina Kamionki”, Rezerwatu Dolina Kamionki (położonego przy granicy planu) oraz stan własności gruntów. Tereny wskazane w studium pod funkcję mieszkaniową i usługową zostały poddane wieloaspektowej analizie. W wyniku analizy wyłączono z opracowania planu znaczny obszar terenów zieleni naturalnej wzdłuż rzeki Kamionki (dz. nr 7/2 i cz. 8/12 obr. Mnichy) z uwagi na położenie terenu w Parku Krajobrazowym, w odległości mniejszej niż 200 m od granicy Rezerwatu Dolina Kamionki - dla których w planie ochrony zakazano zmiany kategorii użytkowania gruntów oraz ze względu warunki gruntowo wodne występujące w sąsiedztwie rzeki – zastoiska bezodpływowe wód powierzchniowych. Zgodnie ze szczegółową mapą geologiczną Polski w dolinie rzeki Kamionki, wzdłuż rzeki i rowu występują grunty organiczne - torfy. Z uwagi na wskazane uwarunkowania oceniono, że obszar ten nie może zostać zagospodarowany zgodnie z kierunkiem wskazanym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód czyli pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących. Na podstawie analizy Gmina Międzychód przystąpiła do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego tego obszaru. W ramach terenu wskazanego w studium pod tereny usługowe wyznaczono obszar stanowiący park wiejski będący uzupełnieniem funkcji usług oświaty, rekreacji i turystyki na terenie sąsiedniego folwarku. Jako teren pod park wskazano obszar zadrzewiony i podmokłe łąki klasy III. Z opracowania planu wyłączono także część zachodnią dz. nr 42/6, 43, 44/5, położoną na stromym stoku i ze zwartym zadrzewieniem, przeznaczoną w studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pozostawiając do zabudowy jedynie pas działek wzdłuż drogi gminnej. W zabudowie mieszkaniowej wsi stwierdzono znaczne przemieszanie charakteru zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Jest to typowa sytuacja występująca we wsiach popegeerowskich. Studium ze względu na

swój ogólny charakter wymaga w tym przypadku szczegółowego doprecyzowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przyjęto, że zabudowa wielorodzinna występująca na obszarach wskazanych w studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową może być zachowana z dopuszczeniem nieznacznej rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych dla dostosowania zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, lecz nie więcej niż o 20% dotychczasowej powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu. W obszarze działki nr 45 w planie wyznaczono teren zabudowy zagrodowej o symbolu RM. Jest to grunt rolny klasy IIb, stanowiący własność Gminy Międzychód, położony w obszarze o kierunku zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową i usługi. W tym miejscu przewiduje się lokalizację wzorcowej zagrody wiejskiej, która ma wzbogacić i rozszerzyć ofertę edukacyjną CERIP o możliwość krzewienia wiedzy, tradycji i kultury rolniczej. W tym przypadku niecelowa byłaby zmiana przeznaczenia działki na cele nierolnicze. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. W obszarze planu znajdują się zabytkowe układy zabudowy wsi Mnichy i Mniszki objęte ochroną konserwatorską. Plan zachowuje zabytkowy układ urbanistyczny i planuje uzupełnienie go z poszanowaniem walorów architektonicznych, urbanistycznych, krajobrazowych i przyrodniczych.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 5 uchwały, zachowanie przyrodniczej obudowy rzeki Kamionki poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w szczególności wodno-kanalizacyjną. Z uwagi na położenie obszaru planu w granicach Parku Krajobrazowego Dolina Kamionki oraz częściowo w obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina Kamionki”, w planie tereny przy rzece przeznaczono pod zielen (za wyjątkiem fragmentu z istniejącą zabudową na terenie 1MW/U). Celem ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Kamionki jest zachowanie krajobrazu doliny Kamionki. W formularzu Standardowych Danych dla obszaru Mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina Kamionki” wskazano, że najcenniejszą częścią obszaru są między innymi usytuowane w dolinie siedliska higrofilne z podłożem organicznym. W planie wyznaczono tereny zieleni na obszarach cennych przyrodniczo w celu ich ochrony przed antropopresją. Plan wskazuje również walory krajobrazowe do ochrony -oś i otwarcie widokowe na zabytkowe zespoły zabudowy.

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 założenie dworsko-parkowe wpisane do rejestru zabytków, ochronę zabytkowych budynków wpisanych do rejestru zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków oraz zabytkowej alei drzew.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej 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 wżenia 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 grunty stanowiące własność prywatną oraz własność gminy, Skarbu Państwa i Powiatu. Grunty nie będące własnością prywatną przeznaczone zostały pod cele publiczne, zabudowę usługową lub zieleni urządzoną, zabudowę zagrodową oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. 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 i na terenach zabudowanych 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.

Zachowanie istniejącej zabudowy, lokalizacja planowanej zabudowy w oparciu o istniejący układ drogowy oraz w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wsi, dostosowanie wielkości terenów przeznaczonych pod zabudowę do potrzeb inwestycyjnych w rejonie oraz istniejącej infrastruktury 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. Mimo, że obecnie wieś nie jest obsługiwana transportem publicznym, to w granicach planu zlokalizowane są dwa przystanki. Infrastruktura drogowa umożliwia wznowienie kursowania komunikacji publicznej przy sprzyjających warunkach organizacyjnych. Wznowienie komunikacji publicznej jest wskazane z uwagi na lokalizację w Mniszkach Centrum Edukacji Regionalnej i Przyrodniczej, który cieszy się dużą

popularnością jako obiekt turystyczno-edukacyjny. 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). Wzdłuż drogi 2KD-L w planie zabezpieczono teren pod budowę chodnika.

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. wskazano teren wsi Mniszki i Mnichy jako priorytetowy obszar do objęcia planem miejscowym.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

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.