

UCHWAŁA NR/.../.....
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU
Z DNIA 2022 R.

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (rejon cmentarza, dz. nr 1202/1, 1080/1) oraz części obrębu Dzieścielin – część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 (rejon cmentarza, dz. nr 1202/1, 1080/1) oraz części obrębu Dzieścielin – część A, 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, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (rejon cmentarza, dz. nr 1202/1, 1080/1) oraz części obrębu Dzieścielin) – część A”, na arkuszach nr 1 i nr 2 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 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkaniowo-usługowym** – rozumie się przez to budynek, w której funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i funkcja usługowa występują łącznie, w dowolnych proporcjach;
- 2) **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;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji frontowej budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków gospodarczych i garażowych. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy: okapów i gzymsów zlokalizowanych na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m; balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, wykuszy, przedsionków, daszków nad wejściami, wiatrołapów: do 1,5 m;
 - 4) **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;
 - 5) **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.;
 - 6) **ogrodzeniu pełnym** – rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
 - 7) **usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 8) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 9) **zabudowie bliźniaczej** – rozumie się przez to dwa budynki stykające się ze sobą jedną boczną ścianą;
 - 10) **zieleni izolacyjnej** - rozumie się przez to drzewa zimozielone o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m, przy czym nasadzenia należy realizować w dwóch rzędach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1.1MN, 1.2MN, 2.1MN**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **2.1RM, 2.2RM**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1.1MN/U, 2.1MN/U, 2.2MN/U**;
- 4) teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji, oznaczony symbolem: **1.1U/KS**;
- 5) tereny zieleni publicznej, oznaczone symbolami: **1.1ZP, 1.2ZP**;

6) tereny komunikacji:

- a) teren dróg publicznych – klasy zbiorczej, oznaczony symbolem: **2.1KDZ**,
- b) tereny dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1.1KDL, 1.2KDL**,
- c) tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1.1KDD, 1.2KDD, 2.1KDD**
- d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1.1 KDW, 1.2KDW, 2.1KDW, 2.2KDW**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §9 i §11.

§ 5

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
 - 3) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom lub wywóz mas ziemnych poza działkę budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, tak jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem RM, tak jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 3) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U, tak 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 8

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

§ 9

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 ustala się:

- 1) dla całego obszaru planu, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel”;

- 2) dla terenów wyznaczonych na arkuszu nr 1, tj. oznaczonych symbolem 1.1MN, 1.2MN, 1.1MN/U, 1.1U/KS, 1.1ZP, 1.2ZP, 1.1KDL, 1.2KDL, 1.1KDD, 1.2KDD, 1.1KDW, 1.2KDW, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 147 „Dolina rzeki Warta” jego ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi
- 3) dla całego obszaru planu znajdującego się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „H” (Międzyzichód), postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

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

§ 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV o szerokości 7,0 m od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV o szerokości 11,0 m od osi skrajnego przewodu znajdującego się poza granicami opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia;
- 5) postępowanie w strefie sanitarnej od cmentarza – 50 m oraz strefie sanitarnej od cmentarza - 150 m zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych oraz wewnętrznych w tym i znajdujących się poza granicami opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla terenu 1.1U/KS - co najmniej jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
 - 3) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
 - a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny,
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 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 lub pozyskaną w odnawialnych źródłach energii, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 zbiorczej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren lub do rowów melioracyjnych lub kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem lit .i) i j),
 - i) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych,
 - j) dla terenów wyposażonych w parkingi lub place postojowe o powierzchni większej niż 0,1 ha, obowiązek stosowania nawierzchni przy utwardzeniu terenu wykonanych z materiałów nieprzepuszczających wód opadowych do podłoża,
 - k) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o przepisy odrębne,
 - l) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem biogazowni,
 - b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolnostojących małogabarytowych lub słupowych,
 - c) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

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.
2. Dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0 m², w sposób niepowodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego.

ARKUSZ NR 1

§ 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1.1MN**, **1.2MN**:

1. Ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną – 0,01, maksymalną – 0,75;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego – nie wyżej niż 5,0 m;
 - 7) geometrię dachu:
 - a) dla budynku mieszkalnego – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego – dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°;
 - 8) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - a) kolorystykę elewacji – kolory pastelowe, białe, szare, oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - b) kolorystykę połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne;
 - 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów 1.1MN, 1.2MN: 800 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
 - 10) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 11) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się:
 - 1) lokalizację budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy;
 - 2) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1.1MN/U**:

1. Ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
 - 2) lokalizację budynku mieszkalnego, budynku mieszkalno – usługowego lub budynku usługowego;
 - 3) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
 - 4) zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą samochodów osobowych i ciężarowych w tym myjni, warsztatu i stacji paliw;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,2;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 8) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m;
 - 9) geometrię dachu:
 - a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – dach dwuspadowy lub

- wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- b) dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego – dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°;
- 10) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - a) kolorystykę elewacji – kolory pastelowe, biały, szary, oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - b) kolorystykę połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.
- 2. Dopuszcza się:
 - 1) lokalizację budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy;
 - 2) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1.1U/KS**:

- 1. Ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji;
 - 2) lokalizację zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) zakaz lokalizacji zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz zakładów produkujących artykuły żywności,
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną – 0,01, maksymalną – 0,5;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 7) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 6,0 m;
 - 8) geometrię dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°;
 - 9) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - a) kolorystykę elewacji – kolory pastelowe, biały, szary, oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - b) kolorystykę połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne;
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
 - 11) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 12) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.
- 2. Dopuszcza się:
 - 1) lokalizację parkingów publicznych;
 - 2) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1.1ZP, 1.2ZP**:

- 1. Ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni publicznej;
 - 2) lokalizację zieleni niskiej i wysokiej,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 60%;

- 4) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) elementów małej architektury.

§ 18

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1.1KDL, 1.2KDL**:

1. Ustala się:
 - 1) lokalizację drogi publicznej – klasy lokalnej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu tj.
 - a) dla terenu 1.1KDL – od 0,0 m do 3,87 m, jako fragment poszerzenia istniejącej drogi poza obszarem planu,
 - b) dla terenu 1.2KDL – nie mniejsza niż 10,0 m;
 - 3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1.1KDD, 1.2KDD**:

1. Ustala się:
 - 1) lokalizację drogi publicznej – klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu tj. nie mniejsza niż 10,0 m;
 - 3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1.1KDW, 1.2KDW**:

1. Ustala się:
 - 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu tj. nie mniejsza niż 10,0 m;
 - 3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi

ARKUSZ NR 2

§ 21

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **2.1MN**:

1. Ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,0 m,

- b) dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo – garażowego – nie wyżej niż 5,0 m;
 - 7) geometrię dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
 - 8) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - a) kolorystykę elewacji – kolory pastelowe, biały, szary, oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - b) kolorystykę połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne;
 - 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 §12 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 11) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się:
- 1) lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej;
 - 2) lokalizację budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy;
 - 3) lokalizację segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki;
 - 4) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 22

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **2.1RM, 2.2RM**:

1. Ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
 - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,05;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - nie wyżej niż 10,0 m,
 - b) dla budowli – nie wyżej niż 15,0 m;
 - 6) geometrię dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°;
 - 7) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - a) kolorystykę elewacji – kolory pastelowe, biały, szary, oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - b) kolorystykę połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne;
 - 8) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 9) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się:
- 1) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 23

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **2.1MN/U i 2.2MN/U**

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
 - 2) lokalizację budynku mieszkalnego, budynku mieszkalno – usługowego lub budynku usługowego;
 - 3) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
 - 4) zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą samochodów osobowych i ciężarowych w tym myjni, warsztatu i stacji paliw;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,0;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;
 - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
 - 9) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,0 m;
 - 10) geometrię dachu: dowolna geometria dachu;
 - 11) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - a) kolorystykę elewacji – kolory pastelowe, biały, szary, oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - b) kolorystykę połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne;
 - 12) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 13) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się:
- 1) lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej;
 - 2) lokalizację budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy;
 - 3) lokalizację segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki;
 - 4) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 24

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **2.1KDZ** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej – klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu tj. od 0,0 m do 3,0 m, jako fragment poszerzenia istniejącej drogi znajdującej się poza obszarem opracowania planu;
- 3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **2.1KDD** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej – klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu tj. nie mniejsza niż 3,5 m, jako fragment poszerzenia istniejącej drogi znajdującej się poza obszarem opracowania planu;
- 3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **2.1KDW, 2.2KDW** ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu tj.:
 - a) dla terenu 2.1KDW nie mniejsza niż 10,0 m,
 - b) dla terenu 2.2KDW nie mniejsza niż 8,0 m;
- 3) dla terenu 2.2KDW lokalizację placu do nawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m na nieprzejezdnym zakończeniu drogi;
- 4) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 27

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

- 1) dla terenów: MN, RM, MN/U, U/KS – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

§ 28

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 29

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

Uzasadnienie
do uchwały nr/...../2022
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia 2022 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (rejon cmentarza, dz. nr 1202/1, 1080/1) oraz części obrębu Dzieścielin – część A

1. Opracowanie dotyczy terenów znajdujących się na obszarze gminy Międzychód, podzielonych na dwa arkusze. Jeden z nich położony jest w granicach miasta Międzychód, drugi zlokalizowany jest w obrębie Dzieścielin.
Pierwszy z terenów znajdujących się w Międzychodzie obejmuje działki nr 1196 i 1202/1 oraz fragment działki nr 1165/6 w północno-zachodniej części miasta, w sąsiedztwie cmentarza komunalnego. Jego całkowita powierzchnia wynosi ok. 6,0 ha, a w chwili obecnej zabudowana jest wyłącznie działka nr 1196, na której usytuowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz budynek usługowy, stanowiący salę restauracyjną. Pozostałe tereny stanowią tereny rolne.
Drugi teren opracowania w obrębie Dzieścielin obejmuje ok. 5,2 ha powierzchni, a w jego granicach znajdują się dwa gospodarstwa w zabudowie zagrodowej oraz tereny rolne.
2. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XVIII/161/2019 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (rejon cmentarza) oraz uchwały nr XXII/198/2020 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 30 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr 1202/1, 1080/1) i część obrębu Dzieścielin.
Projekt planu został podzielony na dwie części – A i B. Przedmiotem ustaleń niniejszego opracowania jest część A – który swoim zasięgiem obejmuje wszystkie obszary wynikające z wyżej wymienionych uchwał o przystąpieniu z wyłączeniem działki nr 1080/1 obręb Międzychód.
3. W 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) analizowane tereny oznaczone są:
 - dla arkusza nr 1: jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących usług nieuciążliwych i jako tereny obsługi komunikacji,
 - dla arkusza nr 2: jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszących usług nieuciążliwych, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz tereny obsługi w gospodarstwach rolnych.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska Międzychodu w końcowej procedurze tworzenia zmiany planu stwierdzi, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód.
5. Projekt zmiany miejscowego planu nie wymaga uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
6. Do zmiany planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (rejon cmentarza, dz. nr 1202/1, 1080/1) oraz części obrębu Dzieścielin – część A”,
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (rejon cmentarza, dz. nr 1202/1, 1080/1) oraz części obrębu Dzieścielin – część A”.
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt zmiany miejscowego planu uzyskał wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
 8. W trakcie sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano 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 zapewniono 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 gminie w dniu 19 stycznia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 16 lutego 2020 r.,
 - b) został ogłoszony i obwieszczony w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy w Międzychodzie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu w ustawowym terminie (tj. w dniach od 10 marca 2022r. do 30 marca 2022r.) terminie dyskusji publicznej (11 marca 2022 r. godz. 10.00) i możliwości składania uwag do projektu zmiany planu w terminie większym niż 14 dni od zakończenia wyłożenia do publicznego wglądu (tj. 13 kwietnia 2022 r.). W ustalonym terminie wpłynęły cztery uwagi. Burmistrz Międzychodu jedną uwagę nie uwzględnił w całości, dwie uwagi zostały uwzględnione w części, jedna uwaga została uwzględniona w całości.
 - c) został ponownie ogłoszony i obwieszczony w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy w Międzychodzie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu w ustawowym terminie (tj. w dniach od 20 czerwca 2022 r. do 12 lipca 2022 r.) terminie dyskusji publicznej (21 czerwca 2022 r. godz. 9.00) i możliwości składania uwag do projektu zmiany planu w terminie większym niż 14 dni od zakończenia wyłożenia do publicznego wglądu (tj. 26 lipca 2022 r.). W ustalonym terminie wpłynęły 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 (rejon cmentarza, dz. nr 1202/1, 1080/1) oraz części obrębu Dzieścielin w ustawowym terminie wpłynęło łącznie 19 wniosków od instytucji oraz 9 wniosków od osób prywatnych. Postulaty zarówno instytucji jak i osób prywatnych 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. 2 i 4 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 jak i efektywnego gospodarowania przestrzenią poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podjęto ustaleń z uwagi na brak występowania w obszarze opracowania obiektów bądź obszarów objętych ochroną konserwatorską. Nie występują również dobra kultury współczesnej.

Poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody jak również sieci szerokopasmowych. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, prawo własności, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1062).

Na chwilą obecną wszystkie trzy obszary opracowania są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Celem sporządzenia niniejszego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

11. Opracowany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza 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).
12. Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Międzychodu przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód. Odpowiednio do oceny 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) aktualizacja studium 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 przedmiotowych obszarów wynika wyłącznie z potrzeb realizacji inwestycji i wniosków właścicieli.
13. Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać pozytywnie 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 (rejon cmentarza, dz. nr 1202/1, 1080/1) oraz części obrębu Dziecielin”. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów pod zabudowę pozwoli na uzyskanie dodatniego bilansu dla gminy w przeciągu dziesięciu lat obowiązywania zmiany planu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji zmiany planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

14. Burmistrz Międzychodu, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej Międzychodu projekt zmiany planu wraz z załącznikami w tym z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
15. Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (rejon cmentarza, dz. nr 1202/1, 1080/1) oraz części obrębu Dzieścielin 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 jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy usługowej, obsługi komunikacji przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
16. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.