

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/2023
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU
z dnia 2023 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko (ul. Fiołkowa, ul. Hubala) – część A

1. Opracowanie dotyczy dwóch wyodrębnionych terenów znajdujących się na północny - wschód od miasta Międzychód – w obrębie Bielsko.
Pierwszy z opracowywanych obszarów (arkusz nr 1) o powierzchni ok. 1,38 ha umiejscowiony jest na południe od ulicy Romana Ratajczaka oraz na zachód od ul. Hubala. W chwili obecnej teren w większości porośnięty jest roślinnością łąkową jedynie od strony ul. Hubala występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynek jednokondygnacyjny) oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami (budynek jedno i trzykondygnacyjny).
Drugi z opracowywanych terenów (arkusz nr 2) o powierzchni ok. 577 m² to pojedyncza działka o numerze ewidencyjnym 136/33 obręb Międzychód zlokalizowana na południowo wschodnim krańcu ulicy Fiołkowej. Na działce występuje jednokondygnacyjny budynek usługowy.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXV/227/2020 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko (ul. Fiołkowa, ul. Hubala).
Przy czym fragment terenu wyznaczony na załączniku graficznym w/w uchwały intencyjnej obejmujący dz. nr 30 obręb m. Międzychód został na chwilę obecną wykluczony z opracowania z uwagi na brak zgody Marszałka Województwa Wielkopolskiego na wyłączenie z produkcji leśnej gruntów leśnych stanowiących większość obszaru działki.
3. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód uchwalonego uchwałą Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 21 kwietnia 2010 r. z późniejszymi zmianami analizowane obszary znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących oraz terenie wyłączonym z zabudowy.
4. Projekt zmiany miejscowego planu nie wymaga uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Nie wymaga również zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.
5. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miejska Międzychodu w końcowej procedurze tworzenia planu stwierdzi, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód.
6. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko (ul. Fiołkowa, ul. Hubala”,

- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko (ul. Fiołkowa, ul. Hubala – część A”.
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko (ul. Fiołkowa, ul. Hubala) – część A uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia.
 8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowane są wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewnia się możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
 - a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy w Międzychodzie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście w dniu 23 września 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ww. ogłoszenia/obwieszczenia.
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy w Międzychodzie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście w dniu r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ustawowym terminie (tj. od r. do r.), terminie i miejscu dyskusji publicznej (..... r. o godz.) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie 14 dni od zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (tj. do r.). W ustalonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi. Przeprowadzone procedury planistyczne były jawne i przejrzyste.
 9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko (ul. Fiołkowa, ul. Hubala) w ustawowym terminie wpłynęły trzy wnioski od osób prywatnych oraz 11 pism od instytucji. Postulaty instytucji i interesu prywatnego zostały rozpatrzone i częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 10. W trakcie sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza się w większej części opracowywanego obszaru nowe lub inne tereny inwestycyjne w porównaniu z obowiązującymi planami. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (co wynika ze stanu obowiązującego), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren obiektów produkcyjnych składów i magazynów, teren zieleni otwartej i dróg wewnętrznych.
 11. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie

intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następują zmiany w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar opracowania. Zmiany te dotyczą głównie zgodnie ze złożonymi wnioskami o zmianę planu, umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na działce nr 64/40 oraz zmiany przeznaczenia działki nr 136/33 z usługowej na funkcję mieszkaniową jednorodzinną. Dla opracowywanego obszaru wprowadzono również dodatkowe zapisy w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

Przystąpienie do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko (ul. Fiołkowa, ul. Hubala), wynikało z woli dostosowania zapisów planu zgodny z planami inwestycyjnymi ich właścicieli, umożliwiając dalszy rozwój terenu i jego racjonalne zagospodarowanie. Z wnioskiem o zmianę przeznaczenia w obowiązującym planie miejscowym wystąpili, jak wyżej wspomniano, właściciele gruntów objętych opracowaniem.

12. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód uchwalonego uchwałą Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 21 kwietnia 2010 r. z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z oceną aktualności Studium (...) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXIV/218/2016 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) zmiana studium dla przedmiotowych terenów nastąpiła stosunkowo niedawno z tego względu można stwierdzić, iż przeznaczenie terenu określone w ww. zmianie Studium jest zgodne z planowanym założeniem dla tego obszaru, i nie bada się jego aktualności. Zmiana planu dla tego terenu wynika wyłącznie z potrzeb realizacji planowanych inwestycji.

13. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie pozytywnie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko (ul. Fiołkowa, ul. Hubala) – część A”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych pod zabudowę daje dodatni bilans dla gminy. Przy czym w prognozie nie uwzględniono potencjalnych zysków dla gminy wynikających z poprawy zapisów w stosunku do obowiązującego planu, umożliwiające dalsze rozsądne zagospodarowanie i zainwestowanie terenów. Dodatkowo w przeciągu dziesięcioletniego okresu obowiązywania planu koszty poniesione w związku ze sporządzeniem planu zwrócą się. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

14. Burmistrz Międzychodu w dalszej procedurze, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą ewentualnych nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
15. Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Bielsko (ul. Fiołkowa, ul. Hubala) – część A z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, zabudowy produkcyjnej, terenów zieleni otwartej i komunikacji przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
16. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.