

Projekt

z dnia 11 września 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU**

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - obręb Skrzydlewo
(dz. nr 50/8, 50/9), obręb Łowyń (dz. nr 323/21)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688) Rada Miejska Międzychodu, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód, uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - obręb Skrzydlewo (dz. nr 50/8, 50/9), obręb Łowyń (dz. nr 323/21).

2. Planem miejscowym obejmuje się obszary o łącznej powierzchni około 3,13 ha (zał. nr 1.1 o pow. 2,8715 ha oraz zał. nr 1.2 o pow. 0,2631 ha), zlokalizowane w województwie wielkopolskim, w powiecie międzychodzkiem, w gminie Międzychód, w obrębie geodezyjnym Skrzydlewo (zał. nr 1.1) oraz w obrębie geodezyjnym Łowyń (zał. nr 1.2).

3. Granice obszarów objętych planem przedstawiono na rysunkach planu, o których mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu, zatytułowane "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - obręb Skrzydlewo (dz. nr 50/8, 50/9), obręb Łowyń (dz. nr 323/21) - stanowiące załączniki nr 1.1 i 1.2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag 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 - stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Nr LII/475/2022 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 26 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - obręb Skrzydlewo (dz. nr 50/8, 50/9), obręb Łowyń (dz. nr 323/21).

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć funkcję podstawową, określoną dla danego terenu;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;

- 5) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 6) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zajętej przez budynki (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunkach planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;
- 9) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

§ 5.1. Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunkach planu miejscowego, stanowiących załączniki nr 1.1 i 1.2 do niniejszej uchwały:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) teren zabudowy zagrodowej;
- 5) teren gruntów ornych oraz upraw;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, wskazane na rysunkach planu miejscowego stanowią treść informacyjną.

§ 6. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział I

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RZM;
- 2) teren gruntów ornych oraz upraw, oznaczony na rysunku planu symbolem RNR;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW.

§ 8. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowią linie ciągłe, pokazane na rysunkach planu.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wyższych niż 2,2 m.

§ 10. Ustala się nakaz wykańczania min. 80% powierzchni elewacji budynków z wykorzystaniem materiałów w kolorach stonowanych, pastelowych, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 12. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenu zabudowy zagrodowej (RZM) ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział IV

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 15. 1. Dla nowo realizowanych linii elektroenergetycznych ustala się strefy ochronne, w których:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 0,25 m po każdej ze stron od osi kablowych linii SN i nn-0,4 kV;
- 2) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w pkt 1 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

2. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustala się nakaz realizowania nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych (kablowych), przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn.

Rozdział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską terenu ujętego w gminnej ewidencji zabytków gminy Międzychód (załącznik nr 1.2 do uchwały), w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi Łowyń,
- 2) dla terenu ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:
 - a) nakaz uzyskania opinii wydanej przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi na: prowadzenie prac budowlanych (w tym rozbiórkowych), konserwatorskich, restauratorskich w szczególności mających wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków, jak wymiana stolarki otworowej, wymiana pokrycia dachu, termoizolacje, malowanie elewacji, modernizacje,
 - b) nowa zabudowa powinna nawiązywać do tradycyjnych form architektonicznych miasta.

Rozdział VI

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 18. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonym symbolem MNW :

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;

- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem MNW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 8,5 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych lub pokrycia dachu nad wejściem do budynku o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 20. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem MNW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,5 m;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

§ 21. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MNW ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,75.

§ 22. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MNW ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 25%.

§ 23. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MNW ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50%.

§ 24. Na terenie produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczonym na rysunku planu symbolem RZM:

- 1) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych lub posiadających część mieszkalną;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z zachowaniem gabarytów określonych jak dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem MNW;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków niemieszkalnych na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) dopuszcza się realizację budowli rolniczych o wysokości do 18,0 m;
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 25. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem RZM ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 12,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°.

§ 26. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem RZM ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,2.

§ 27. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem RZM ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 45%.

§ 28. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem RZM ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25%.

§ 29. Na terenie gruntów ornych oraz upraw, oznaczonym na rysunku planu symbolem RNR:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych lub stawów;
- 3) zakazuje się realizacji biogazowni rolniczych;
- 4) dopuszcza się realizację budowli rolniczych o wysokości do 5,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 30. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami RNR ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 60%.

§ 31. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, wydzielonej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

3. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 33. Na terenie oznaczonym symbolem MNW ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000,0 m².

Rozdział VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 34. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie oznaczonym symbolem MNW nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) granice podziałów prowadzić pod kątem prostym z tolerancją do 10° w stosunku do terenu, z którego realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

Rozdział VIII

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 35. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących na obszarze objętym planem przy zachowaniu istniejących gabarytów, formy architektonicznej i sposobu ich usytuowania.

Rozdział IX

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 36. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg publicznych.

§ 37. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszarów objętych planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

1) ścieki bytowe:

a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

5) energia cieplna: przy ogrzewaniu budynków zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział X

Stawki procentowe

§ 38. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w wysokości 30%.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - obręb Skrzydlewo (dz. nr 50/8, 50/9), obręb Łowyń (dz. nr 323/21)**

1. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr LII/475/2022 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 26 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - obręb Skrzydlewo (dz. nr 50/8, 50/9), obręb Łowyń (dz. nr 323/21).

2. Planem miejscowym obejmuje się obszary o łącznej powierzchni około 3,13 ha (zał. nr 1.1 o pow. 2,8715 ha oraz zał. nr 1.2 o pow. 0,2631 ha), zlokalizowane w województwie wielkopolskim, w powiecie międzychodzkiem, w gminie Międzychód, w obrębie geodezyjnym Skrzydlewo (zał. nr 1.1) oraz w obrębie geodezyjnym Łowyń (zał. nr 1.2).

3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu z dnia r. ukazało się w gazecie w dniu r. a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Międzychodzie, w dniach od r. do r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu.

5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismami znak RNG.6722.1.2022 z dnia 25 maja 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo znak WOO-III.411.219.2022.PW.1 z dnia 21 czerwca 2022 r. i z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Międzychodzie, pismo znak ON.NS.9011.3.5.2021 z dnia 23 czerwca 2022 r.

7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium.

8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód; w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej; charakter architektury, gabaryty i skalę projektowanej zabudowy dopasowano do istniejącej zabudowy gminy Międzychód; plan miejscowy przewiduje zarówno rozwój terenów zabudowanych, w sposób tworzący jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę oraz tereny komunikacji;

b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – utrzymuje istniejące wody powierzchniowe oraz nakazuje zapewnienie dostępu do wód celem ich prawidłowego utrzymania,

c) w zakresie wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalenia planu miejscowego uwzględniają konieczność ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską,

d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,

e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni,

f) uwzględnia prawo własności,

g) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy,

h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego,

i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – dopuszcza realizację tejże infrastruktury na określonych zasadach,

j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

l) w zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

10. W odniesieniu do art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.): ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód; w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej; charakter architektury, gabaryty i skalę projektowanej zabudowy dopasowano do istniejącej zabudowy gminy Międzychód; plan miejscowy przewiduje zarówno rozwój terenów zabudowanych, w sposób tworzący jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę oraz tereny komunikacji.

11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętym uchwałą Nr Rady Miejskiej Międzychodu z dnia r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.

13. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Międzychodu uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

14. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Międzychodu uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.

15. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – nastąpiło w dniach od r. do r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w gazecie w dniu r. oraz na stronie internetowej Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miejskiego w Międzychodzie, w dniach od r. do r.

16. W dniu r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

17. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu – do dnia r. – nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.

18. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miejskiej Międzychodu projekt uchwały w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - obręb Skrzydlewo (dz. nr 50/8, 50/9), obręb Łowyń (dz. nr 323/21).

19. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.