

Projekt

z dnia 12 września 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RYDY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU**

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - obręb Międzychód
(ul. Pocztowa - dz. nr 1654, ul. Podgórna, ul. Zagrodowa - część dz. nr 1220/51)**

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 Międzychód.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszary o łącznej powierzchni około 0,6530 ha (zał. nr 1.1 o pow. 0,0482 ha, zał. nr 1.2 o pow. 0,4871 ha oraz zał. nr 1.3 o łącznej pow. 0,1304 ha), zlokalizowane w województwie wielkopolskim, w powiecie międzychodzkim, w mieście Międzychód, w rejonie ulic Pocztowej, Podgórnej, Wyszyńskiego i Zagrodowej.

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 Międzychód (ul. Pocztowa - dz. nr 1654, ul. Podgórna, ul. Zagrodowa - część dz. nr 1220/51)", opracowane w skali 1:500 - stanowiące załączniki od nr 1.1 do nr 1.3 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 przestrzenny planu miejscowego wynika z uchwały Nr LII/474/2022 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 26 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - obręb Międzychód (ul. Pocztowa - dz. nr 1654, ul. Podgórna, ul. Zagrodowa - część dz. nr 1220/51).

§ 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) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;

- 4) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 5) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 6) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 7) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od powierzchni posadzki parteru do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu;
- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zajętej przez budynek (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszów, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku 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, przy czym żadne elementy budynku nie mogą wykraczać poza granice planu miejscowego;
- 11) 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. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 2) 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,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział I

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

§ 6. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MW-U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNB;
- 4) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KOP;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD.

§ 7. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunkach planu.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem szyldów.

§ 9. Dopuszcza się lokalizację szyldów na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniach.

§ 10. Ustala się maksymalną powierzchnię ekspozycji szyldu wynoszącą do 2,0 m².

§ 11. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

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

§ 13. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW-U i MNB, dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicach sąsiednich działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granic tych działek, przy jednoczesnym zachowaniu przepisów odrębnych.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 14. 1. Ustala się selektywne gromadzenie warstwy humusowej i mineralnej pochodzących z wykopów ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zapisów planu.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zamierzeń planu, poza obszarem objętym niniejszą uchwałą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 16. 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.

§ 17. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (MNB), ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oraz dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW-U, 1MW i 2MW), ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział IV

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 18. 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.

§ 19. 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

§ 20. 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 1.1 do uchwały), w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Międzychód,
- 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

§ 21. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczonym symbolem MNB:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 8,5 m;
- 2) dopuszcza się realizację poddasza nieużytkowego;
- 3) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 5) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 23. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MNB ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,35.

§ 24. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MNB ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 5%;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 45%.

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

§ 26. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami MW:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 27. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 13,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 1,00 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 28. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 4,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;

- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,30 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy płaskie.

§ 29. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami MW ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,10;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 2,50.

§ 30. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami MW ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 10%;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 50%.

§ 31. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami MW ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25%.

§ 32. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem MW-U:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków usługowych lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 33. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych z usługami oraz usługowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem MW-U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 16,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 1,00 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy płaskie.

§ 34. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MW-U ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,10;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 2,50.

§ 35. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MW-U ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 10%;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 50%.

§ 36. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MW-U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 10%.

§ 37. 1. Na terenie parkingu, oznaczonym na symbolem KOP ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

2. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 38. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkami planu.

§ 39. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym oraz minimum 1 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lub wielorodzinnym z usługami.

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

3. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, wydzielonej w budynkach usługowych.

4. 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.

§ 40. Na terenach oznaczonych symbolami MNB ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 150 m².

§ 41. Na terenach oznaczonych symbolami MW ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m².

§ 42. Na terenie oznaczonym symbolem MW-U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 400 m².

Rozdział VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 43. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MNB powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 150 m²;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami MW powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 1000 m²;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem MW-U powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 400 m²;
- 4) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 6,0 m;
- 5) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do terenu pasa drogi, z której 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.

3. Parametr minimalnej szerokości frontu nie dotyczy działek położonych na zakończeniach dróg i przy skrzyżowaniach dróg.

4. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział VIII

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

§ 44. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków oraz ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. W odniesieniu do tych części istniejących budynków, których gabaryty lub forma architektoniczna nie są zgodne z parametrami ustalonymi w planie, dopuszcza się ich przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

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

§ 46. Na terenie parkingu, oznaczonym symbolem KOP oraz na terenach oznaczonych symbolami KDD ustala się zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział IX

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 47. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych, w tym z dróg zlokalizowanych poza planem.

§ 48. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami KDD zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu.

§ 49. 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 obszaru objętego 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 i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo 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: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) energia cieplna do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział X

Stawki procentowe

§ 50. 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

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 52. 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 Międzychód (ul. Pocztowa - dz. nr 1654, ul. Podgórna, ul. Zagrodowa – część dz. nr 1220/51)

1. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr LII/474/2022 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 26 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – obręb Międzychód (ul. Pocztowa - dz. nr 1654, ul. Podgórna, ul. Zagrodowa – część dz. nr 1220/51).

2. Planem miejscowym obejmuje się obszary o łącznej powierzchni około 0,6530 ha (zał. nr 1.1 o pow. 0,0482 ha, zał. nr 1.2 o pow. 0,4871 ha oraz zał. nr 1.3 o łącznej pow. 0,1304 ha), zlokalizowane w województwie wielkopolskim, w powiecie międzychodzkiem, w mieście Międzychód, w rejonie ulic Pocztowej, Podgórnej, Wyszyńskiego i Zagrodowej.

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 z dnia i z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Międzychodzie, pismo znak ON.NS.9011.3.7.2021 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, wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej; 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, wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej; 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 Międzychód (ul. Pocztowa - dz. nr 1654, ul. Podgórna, ul. Zagrodowa – część dz. nr 1220/51).

19. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.