

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Międzychodu
z dniar.

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - część obrębu Międzychód (rejon ul. św. Jana Pawła II) i część obrębu Wielowieś (dz. nr 80/7)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (rejon ul. św. Jana Pawła II) i część obrębu Wielowieś (dz. nr 80/7), zwaną dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód (Uchwała Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 21 kwietnia 2010 r., ze zmianami).
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załączniki nr 1a i 1b – stanowiące część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowane w skali 1:1000 i zatytułowane: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (rejon ul. św. Jana Pawła II) i część obrębu Wielowieś (dz. nr 80/7), wraz z wyrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód;

- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 2) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 4) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) teren garaży, oznaczony na rysunku planu symbolem **KOG**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **RN**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy elementów budynków takich jak: okapy, gzymsy, zadaszenia, balkony, wykusze, schody, tarasy i pochylnie, o nie więcej niż 1,5 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków przy granicy działek budowlanych w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) tablic informacyjnych,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

§ 5

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
 - c) tablic informacyjnych,
 - d) na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, nie więcej niż dwóch szyldów na działce budowlanej, o powierzchni każdego z nich nie większej 1,5 m², z wyłączeniem ekranów plazmowych lub typu LED, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) na terenie U nie więcej niż:
 - jednego wolno stojącego urządzenia reklamowego albo szyldu o powierzchni ekspozycji nie większej niż 6 m² i wysokości nie większej niż 10 m, z wyłączeniem ekranów plazmowych lub typu LED, albo
 - jednej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 5% danej elewacji budynku, umieszczonej na elewacji budynku;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) wzdłuż terenów dróg, w tym zlokalizowanych poza planem, ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem betonowych podmurówek o wysokości do 0,5 m lub prefabrykowanych słupków ogrodzenia,
- b) wzdłuż zlokalizowanej poza planem drogi wojewódzkiej nr 160, urządzeń powodujących uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego, takie jak: utrudnianie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, wysyłanie lub odbijanie światła w sposób powodujący oślepienie lub mogący rozpraszać uwagę,
- c) urządzeń reklamowych, z uwzględnieniem pkt 1 lit. e.

§ 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów **MW** i **KOG** położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „H-Międzychód”;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną lub istniejącą infrastrukturą techniczną lub zabudową, nakaz ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni terenu;
- 5) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego:
 - a) na terenie **MW** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) na terenie **U**, w przypadku lokalizacji:
 - lokalu mieszkalnego w budynku usługowym, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali zapewnienie w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowany będzie taki obiekt lub zabudowa, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci

i młodzieży, terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali poza miastem;

- c) zapewnienie wymaganych, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na granicach terenów o zdefiniowanych wyższych wymaganiach akustycznych,
 - d) dopuszczenie stosowania zasad akustyki budowlanej i architektonicznej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 6) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz z przepisami o odpadach;
- 7) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów **U** i **RN** strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,3 do 1,5;
- 5) wysokość budynków nie większą niż 12 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
- 6) dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w kondygnacji parteru,
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 8) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych o wysokości nie większej niż 2,5 m i dachach dowolnych;

- 9) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 4 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - c) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej innych usług;
- 10) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów, nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 9;
- 11) dostęp dla samochodów do drogi publicznej – ul. św. Jana Pawła II, poprzez teren położony poza granicami planu.

§ 9

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KOG** ustala się:

- 1) lokalizację garaży;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i wiat;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 0,4;
- 6) wysokość budynków nie większą niż 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 8) dostęp dla samochodów do drogi publicznej położonej poza granicami planu.

§ 10

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku usługowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji w budynku usługowym jednego lokalu mieszkalnego, o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;

- 4) lokalizację zabudowy wolno stojącej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35% działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 0,8;
- 8) wysokość budynków nie większą niż 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych do 12° lub od 25° do 45°;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, nie mniejszą niż 800 m²;
- 11) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) stacji transformatorowych o wysokości nie większej niż 2,5 m i dachach dowolnych,
 - b) na działce budowlanej jednego budynku garażowego lub gospodarczego, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i o wysokości nie większej niż 5 m;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 4 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - c) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej innych usług;
- 13) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów, nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 11;
- 14) dostęp dla samochodów do drogi publicznej położonej poza granicami planu – drogi wojewódzkiej nr 160.

§ 11

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RN** ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania.

§ 12

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków:
 - a) na terenie **RN**,
 - b) w obszarach 100 m od linii brzegowych wód powierzchniowych wskazanych na rysunku planu;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji w obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 - Subzbiornik Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 4) na terenie **MW** ze względu na sąsiedztwo z obszarem kolejowym znajdującym się poza planem, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, uwzględnienie nakazów, zakazów oraz ograniczeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 5) w zakresie dostępu do zlokalizowanej poza planem drogi wojewódzkiej nr 160, uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z jej klasy technicznej.

§ 13

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wyznaczenie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z zastrzeżeniem § 6 pkt 7;
- 7) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej.

§ 14

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustala się, że zapisy zawarte w §5 zachowują moc do czasu wejścia w życie uchwały w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane, zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 17

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR...../...../2024
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU
z dnia2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (rejon ul. św. Jana Pawła II) i część obrębu Wielowieś (dz. nr 80/7).

Sporządzenie i uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (rejon ul. św. Jana Pawła II) i część obrębu Wielowieś (dz. nr 80/7) ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego gospodarowania przestrzenią tych części gminy Międzychód.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały LXVI/577/2023 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (rejon ul. św. Jana Pawła II) i część obrębu Wielowieś (dz. nr 80/7).

Do sporządzania zmiany planu przystąpiono na wniosek inwestorów zainteresowanych realizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz lokalizacją garaży na działkach objętych granicą planu. Dotychczas obowiązujący na powyższych terenach plan miejscowy, ustalał możliwe zagospodarowanie kolejno jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej oraz teren rolniczy. Z uwagi na brak realizacji zagospodarowania na podstawie dotychczasowych zapisów, przystąpiono do zmiany planu w celu zmiany funkcji terenu.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód”, które w kierunkach określa obszar opracowania, jako:

- planowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług podstawowych,
- planowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług podstawowych,
- tereny rolne, łąki i pastwiska.

W planie miejscowym wprowadzono:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW,
- teren garaży – KOG,
- teren zabudowy usługowej – U,
- teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy na terenach MW, U i KOG.
- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz wprowadzając zapisy dotyczące kształtowania klimatu akustycznego.
- 3) Na części terenu objętego planem występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w związku z czym z zapisach planu ustalono jej uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez nakaz wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych. W ten sposób uwzględniono zasady projektowania uniwersalnego.
- 5) Prawo własności uwzględniono przede wszystkim poprzez wywołanie niniejszego planu miejscowego na wniosek właścicieli nieruchomości i umożliwienie realizacji zabudowy zgodnej z ich oczekiwaniami.
- 6) Z uwagi na zakres przestrzenny planu oraz występującą na opracowywanym obszarze strukturę własności, nie wskazano w planie obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, oraz nie podjęto ustaleń w powyższym zakresie.

- 7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do zmiany planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW).
- 8) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez ustalenie dostępu dla samochodów do dróg publicznych terenów położonych w granicach opracowania.
- 9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, ustalenie zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej, odprowadzania ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych oraz ustalenie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.
- 10) Podczas prac nad projektem zmiany planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - a) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej), obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - b) ogłoszenia (w tym na stronie internetowej), obwieszczenia i zawiadomienia o wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - c) zorganizowanie dyskusji publicznych nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 11) Podczas prac nad projektem zmiany planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z nich Burmistrz, jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej pozwoli na realizację zabudowy zgodnej z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości oraz wpłynie na poprawę możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

Proponowana w planie zabudowa usługowa pozwoli na zagospodarowanie terenu położonego w sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także umożliwi zapewnienie mieszkańcom sąsiadujących terenów dostępu do usług podstawowych. Teren garaży stanowić ma zaplecze dla istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalnego, przy którym w obecnych uwarunkowaniach prawnych nie ma możliwości lokalizacji ani zabudowy garażowej ani gospodarczej. Natomiast dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, z uwagi na położenie w obszarze 100 m od linii brzegowej wód powierzchniowych, zachowano dotychczasowy sposób użytkowania utrzymując zakaz lokalizacji budynków.

Wnioski do planu zbierano na przełomie kwietnia i maja 2023 r. Na tym etapie złożone zostały pisma od instytucji opiniujących i uzgadniających oraz od gestorów sieci. Wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu. Rozsądne wyważenie interesu publicznego oraz interesów prywatnych wynika również ze sporządzonych na potrzeby planu – prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt zmiany planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Ponadto stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (rejon ul. św. Jana Pawła II) i część obrębu Wielowieś (dz. nr 80/7) jest zgodna z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Międzychód”, zatwierdzonej Uchwałą Nr XXIV/218/2016 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 29 marca 2016 r.

Ze względu na charakter planu, realizacja jego ustaleń nie będzie miała większego wpływu na finanse publiczne oraz na budżet gminy. Wynika to jednoznacznie ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu”. Zysk dla gminy wynikać może przede wszystkim ze wzrostu podatku od nieruchomości – od powierzchni użytkowych nowych budynków.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (rejon ul. św. Jana Pawła II) i część obrębu Wielowieś (dz. nr 80/7), z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.