

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU
z dnia r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (ul. św. Jana Pawła II).

Sporządzenie i uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (ul. św. Jana Pawła II) ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego gospodarowania przestrzenią tej 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 Nr LXXVI/663/2024 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (ul. św. Jana Pawła II). Niniejszy plan stanowi „zmianę” obowiązującej dotąd zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr: 613/23, 1601/1, 1601/2) (Uchwała Nr XXVIII/262/2016 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 5 lipca 2016 r.), która przeznaczała analizowany obszar w części północnej pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w części południowej pod teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

Do zmiany planu przystąpiono na wniosek właściciela działek tj. Piekarni Cukierni GURSZ Sp. z o.o., która w celu umożliwienia rozwoju i rozbudowy istniejącego zakładu produkcyjno-usługowego wносиła o zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód”, które w kierunkach określa południową część przedmiotowego obszaru jako teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, a część północną jako teren zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej oraz towarzyszących usług nieuciążliwych. Biorąc to pod uwagę, w planie wyznaczono teren usług lub produkcji (U-P) oraz teren usług (U).

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: maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nadziemnej intensywności zabudowy oraz powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej na terenie U.
- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz z przepisami o odpadach, obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, do stopnia odpowiadającego wymogom określonym w przepisach odrębnych, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych przy zachowaniu ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza (przez przepisy odrębne należy w tym miejscu rozumieć przede wszystkim zakazy wymienione w *uchwale Nr XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r. w sprawie określenia Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej*, zmienionej 29 listopada 2021 r.), odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, a także zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, a także z uwagi na potencjalne uciążliwości, zakaz lokalizacji: szkół, przedszkoli, żłobków, szpitali i domów opieki społecznej.

Ponadto plan ustala ochronę i zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel”, a także Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, będącego jednocześnie obszarem objętym formą ochrony przyrody, określonym w audycie krajobrazowym, w

granicach których położony jest cały teren objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami planu.

Obszar objęty opracowaniem położony jest poza terenami górnictwami, a także narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

- 3) Na obszarze objętym planem nie występują żadne obiekty ani tereny wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez nakaz wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych. W ten sposób wzięto w planie pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego.
- 5) Walory ekonomiczne przestrzeni zostały wzięte pod uwagę poprzez dopuszczenie dalszego rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej w zwartej strukturze miasta, posiadającej bardzo dobry dostęp do układu komunikacyjnego oraz do sieci infrastruktury technicznej.
- 6) Prawo własności uwzględniono przede wszystkim poprzez wywołanie niniejszej zmiany planu miejscowego na wniosek właściciela nieruchomości i dopuszczenie dalszego rozwoju zakładu produkcyjno-usługowego Piekarnia Cukiernia GURSZ Sp. z o.o.
- 7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do zmiany planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 8) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu, przede wszystkim poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy. Ponadto, biorąc pod uwagę przewidywane wznowienie ruchu kolejowego na linii nr 368 Międzychód – Szamotuły, graniczącej bezpośrednio od zachodu z obszarem opracowania, w planie wyznaczono strefę szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń, wynikających z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.
- 9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, nakaz

powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, przebiegającej poza granicami planu, w ul. Św. Jana Pawła II.

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 i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- b) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- c) zorganizowaniu spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu;
- d) dyżur projektanta planu.

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.

12) Odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności zapewniono poprzez nakaz zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej, co gwarantuje jej właściwą jakość.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów Burmistrz, jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Zapisy projektu planu umożliwiają dalszy rozwój funkcji produkcyjno-usługowych w części miasta przy ul. Św. Jana Pawła II, w której dominuje ta funkcja. Biorąc pod uwagę wniosek o zmianę planu właścicieli nieruchomości, jak również potrzeby gminy, w zmianie planu miejscowego wyznaczono teren produkcyjno-usługowy oraz usługowy. Ważąc interes publiczny, wyznaczono również w planie strefę szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń, wynikających z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

Wnioski do planu zbierano w marcu 2024 r. Na tym etapie nie wniesiono żadnych wniosków od osób prywatnych. Wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających oraz gestorów sieci zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu.

Na początku procedury planistycznej stwierdzono, że realizacja postanowień niniejszego dokumentu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, w tym na obszary Natura 2000 i na podstawie art. 48 ust. 1 *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie*

środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, po uzgodnieniu z właściwymi organami tj. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Międzychodzie odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym od sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko.

Ponadto stwierdza się, że zmiana mpzp gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (ul. św. Jana Pawła II) nie narusza wytycznych wynikających z „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Międzychód”, zatwierdzonej *uchwałą Nr LXXVIII/674/2024 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 19 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

Za względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie miała większego wpływu na finanse publiczne oraz na budżet gminy. Zysk dla miasta wynikać może przede wszystkim ze wzrostu podatku od nieruchomości – od powierzchni użytkowych nowych budynków.

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia.

Obecnie projekt zmiany planu jest na etapie konsultacji społecznych.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (ul. św. Jana Pawła II), z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwi dalszy rozwój funkcji produkcyjno-usługowej i stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.