

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Gorzyń (strefa przemysłowa – północ).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód (Uchwała Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 21 kwietnia 2010 r., ze zm.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Gorzyń (strefa przemysłowa – północ), zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu zatytułowany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Gorzyń (strefa przemysłowa – północ), opracowany w skali 1 : 2000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód, stanowiący załącznik Nr 1;
 - 2) 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, stanowiące załącznik Nr 2;
 - 3) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o nieprzekraczalnej linii zabudowy należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolami 1U-P i 2U-P;
- 2) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KDR;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie, w granicach danego terenu:
 - a) schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
 - b) budynków o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 3 m, związanych z obsługą wjazdu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków lub wiat bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) lokalizację kondygnacji podziemnych.

§ 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, do stopnia odpowiadającego wymogom określonym w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych, dopuszczenie:
 - a) lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: rowy infiltracyjne, drenaże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zielone dachy i ściany, zbiorniki retencyjne,
 - b) stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 4) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz z przepisami o odpadach;
- 5) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia oraz podmurówek do wysokości 0,5 m,
 - b) reklam lub innych urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie lub mogący rozpraszać uwagę uczestników ruchu drogowego,
 - c) reklam z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
 - c) reklam na terenach U-P, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b-c:

- wolno stojących o wysokości do 10 m i powierzchni ekspozycji nie większej niż 12 m², przy czym nie więcej niż jednej na każdej działce budowlanej,
- umieszczonych w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych, na elewacjach budynków, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) spójne zagospodarowanie pasów drogowych dróg publicznych, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni oraz oświetlenia;
- 2) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią urządzoną.

§ 8

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1U-P i 2U-P ustala się:

- 1) lokalizację obiektów usługowych lub produkcyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) składów lub magazynów,
 - b) budynków garażowych,
 - c) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
 - d) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) paneli fotowoltaicznych,
 - f) wiat,
 - g) bocznic kolejowych,
 - h) dojeżdż i dojazdów;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków lub wiat do 15 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych do 25 m,
 - c) dla paneli fotowoltaicznych do 5 m od poziomu terenu;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 1,2;
- 7) dachy o kącie nachylenia połaci do 20°;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m², z wyjątkiem wydzielen geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża lub dojazdu;
- 9) dostęp do terenu KDD, w tym poprzez teren KR lub do drogi powiatowej, zlokalizowanej poza planem poprzez teren KR i planowaną drogę zlokalizowaną poza planem.

§ 9

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami KDR i KDD, ustala się:

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

- 2) na terenie KDR lokalizację elementów zagospodarowania pasa drogowego lub ich części, w powiązaniu ze zlokalizowanym poza granicami planu, pasem drogowym drogi krajowej nr 24;
- 3) na terenie KDD lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 4) zagospodarowanie dróg i ich parametry zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 5) lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 10

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem KR ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 3) nasadzenie rzędu drzew, zgodnie z orientacyjną lokalizacją wskazaną na rysunku planu, z uwzględnieniem §13 pkt 4 lit. b;
- 4) lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 11

1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z pozostałymi ustaleniami planu:
 - 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, będącego jednocześnie obszarem objętym formą ochrony przyrody, określonym w audycie krajobrazowym, w granicach którego położony jest cały obszar planu;
 - 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146, obejmującego swym zasięgiem cały obszar planu.
2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 12

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. W przypadku wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości dopuszczonego w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, ustala się:
 - 1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 5000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 40 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 13

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu;
- 2) uwzględnienie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń, wynikających z położenia terenu 1U-P w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w tym odległości od krawędzi toru, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;
- 3) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, a w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego, dopuszczenie zastosowania rozwiązań zamiennych;
- 4) w strefie ochronnej linii elektroenergetycznej 110 kV, wyznaczonej na rysunku planu, zakaz:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) nasadzeń drzew;
- 5) w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100, wyznaczonej na rysunku planu, uwzględnienie zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami dotyczącymi sieci gazowych;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) żłobków, przedszkoli, szkół, szpitali i domów opieki społecznej,
 - d) obiektów zamieszkania zbiorowego,
 - e) elektrowni wiatrowych innych niż mikroinstalacje lub biogazowni.

§ 14

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

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) dla terenu KDR – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) dla terenu KDD – droga klasy dojazdowej;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów zagospodarowania pasów drogowych, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez, zlokalizowane poza granicami planu, drogę powiatową, a dalej drogę krajową nr 24;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 3 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, składach lub magazynach,
 - b) proporcjonalnie 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 4) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej;
- 5) wyznaczenie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 6) dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego.

§ 15

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;

- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z odnawialnych źródeł energii w postaci ogniw fotowoltaicznych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem §5 pkt 5.

§ 16

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustala się, że zapisy zawarte w §6 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.

§ 17

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 19

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód –
część obrębu Gorzyń (strefa przemysłowa – północ)

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Gorzyń (strefa przemysłowa – północ) ma na celu stworzenie 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 VI/46/2024 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 24 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Gorzyń (strefa przemysłowa – północ).

Przedmiotowy obszar zajmuje powierzchnię ponad 56 ha i położony jest w centralnej części gminy Międzychód, w miejscowości Gorzyń. Teren graniczy od zachodu z linią kolejową nr 373 Międzychód – Zbąszyń, od południa z drogą krajową nr 24, a od wschodu i północy z terenami użytkowanymi rolniczo. Obszar planu stanowią w całości tereny niezagospodarowane i niezainwestowane, użytkowane rolniczo. Przez środek planu, południkowo przechodzi gruntowa droga gminna. Równolegle do zachodniej granicy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100. Ponadto we wschodniej części zlokalizowany jest fragment napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego było wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych do rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych w gminie Międzychód, a tym samym poszerzenie strefy przemysłowej w rejonie drogi krajowej nr 24 w Gorzynie.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód”, które w kierunkach określa przedmiotowy obszar, w całości, jako tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, na których dopuszczono lokalizację farm fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Biorąc to pod uwagę, w planie wyznaczono dwa tereny

usług lub produkcji (U-P) wraz z obsługującymi je drogami (KDD i KR) oraz poszerzenie drogi krajowej nr 24 (KDR), służące realizacji drogi dla rowerów.

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 do 15 m dla budynków i 25 m do budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 60%, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 20%, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do 1,2 oraz powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszej niż 5000 m². Zapewniono również niezbędne powiązania komunikacyjne z drogą powiatową nr 1719P Międzychód-Dzięcielina-Skrzydłowo poprzez wyznaczenie nowej drogi wewnętrznej (KR), wzdłuż której ustalono obowiązek nasadzeń szpaleru drzew. Wprowadzono również zasady lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych, szyldów oraz ogrodzeń.
- 2) Cały obszar objęty planem, ze względu na walory krajobrazowe, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, będącego jednocześnie obszarem objętym formą ochrony przyrody, określonym w „Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego” (Uchwała Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r.). Biorąc to pod uwagę, ustalenia planu miejscowego muszą uwzględniać rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu wynikające z ww. dokumentu, w tym m.in. wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej, parametry i wskaźniki zagospodarowania, zasady kompozycji przestrzennej, zasady kształtowania i cechy charakterystyczne budynków, określenie warunków działalności usługowej, w tym handlowej. Należy stwierdzić, że plan miejscowy nie narusza ustaleń audytu. Wprawdzie audyt wskazuje na ograniczenie przekształcania terenów rolnych, ale jednocześnie dopuszcza możliwość lokalizowania nowej zabudowy w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania, a za takie należy uznać dokończenie strefy przemysłowej zaplanowanej w tym rejonie Gorzyna w Studium.

- 3) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. zasady retencji i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, jednak z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, wynikających z przepisów odrębnych (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, zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków, obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, a także zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Ponadto, ze względu na występowanie w granicach planu przesyłowych sieci infrastruktury technicznej, stanowiących zagrożenie dla ludzi i mienia, w planie ustalono strefę kontrolowaną dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 oraz strefę ochronną od linii elektroenergetycznej 110 kV, w których zakazano lokalizacji określonych obiektów budowlanych.

Ponadto plan ustala ochronę i zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel”, w granicach którego położony jest cały teren objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami planu.

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

- 4) Na obszarze objętym planem nie występują żadne obiekty ani tereny wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 5) 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 uwzględniono zasady projektowania uniwersalnego.

- 6) Cały obszar objęty planem, poza działkami drogowymi, stanowi własność Uniwersytetu Przyrodniczego w Poznaniu. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez poszerzenie strefy przemysłowej wzdłuż drogi krajowej nr 24 oraz zaplanowanie racjonalnego dostępu terenów usługowo-produkcyjno-magazynowych do dróg publicznych, co umożliwi spójne zagospodarowanie i obsługę całej planowanej w tym rejonie strefy przesyłowej. Zaplanowano w ten sposób wykształcenie zwartego zespołu zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej wykorzystując walor położenia przy drodze krajowej, w znacznej odległości od większych osiedli mieszkaniowych.
- 7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do 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).
- 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 ze względu na interes publiczny wyznaczono, niezbędne dla obsługi komunikacyjnej planowanych terenów inwestycyjnych, drogę wewnętrzną (KR), przez co ograniczono dostęp do drogi krajowej. Z kolei poszerzając pas drogowy drogi krajowej nr 24 (teren KDR), umożliwiono realizację nowej drogi dla rowerów, która jako fragment drogi tranzytowej służyć będzie nie tylko mieszkańcom gminy, ale także mieszkańcom całego regionu i turystom.
- 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 i zapewnienie dostępu do sieci. Ponadto ustalono uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.
- 10) Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym:
 - 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 w dniu ??? 2025 r. spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu;
- d) dyżur projektanta w dniu ??? 2025 r.

11) Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

12) Ze względu na planowane przeznaczenie, nie zaistniała potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Zapatrzenie w wodę pitną ustalono z sieci wodociągowej, która przebiega wzdłuż południowo-zachodniej granicy planu.

Ustalając przeznaczenie oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów Burmistrz jako organ sporządzający plan wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Zapisy projektu planu zabezpieczają dalsze, właściwe funkcjonowanie istniejącej drogi krajowej nr 24 zapewniając powiązania z tą drogą poprzez istniejące skrzyżowanie z drogą powiatową nr 1719P Międzychód-Dzięcielina-Skrzydłowo, zlokalizowane poza planem. Ponadto, wyznaczając strefy z ograniczeniami zabezpieczono funkcjonowanie gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 oraz linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV. W planie określono również możliwości rozwoju niezbędnej infrastruktury drogowej i technicznej. Biorąc pod uwagę wnioski właściciela obszaru objętego planem tj. Uniwersytetu Przyrodniczego w Poznaniu, jak również potrzeby gminy, w planie miejscowym wyznaczono nowe tereny usługowo-produkcyjno-magazynowe. Wnioski do planu zbierano w październiku 2024 r. W okresie zbierania wniosków wpłynęły pisma od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz od gestorów sieci. Na tym etapie nie wniesiono wniosków od osób prywatnych, natomiast jeden wniosek dotyczący przede wszystkim sugerowanych parametrów nowej zabudowy złożyła spółka Panattoni. Wszystkie wnioski zostały szczegółowo przeanalizowane i rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu.

Jak już wspomniano wcześniej, plan miejscowy wprowadza nowy ponad 50-hektarowy teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynowych wraz z obsługującymi je drogami. Potencjalne inwestycje zlokalizowano w terenie położonym poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, przy czym jest to obszar charakteryzujący się bardzo dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej,

gdyż przylega bezpośrednio do drogi krajowej nr 24. Ponadto od zachodu graniczy z nieczynną linią kolejową nr 373 Międzychód – Zbąszyń, która w przyszłości może zostać wykorzystana dla obsługi terenów U-P. Wybór lokalizacji uważa się za słuszny również, ze względu na położenie w znacznej odległości od zwartych terenów zabudowy mieszkaniowej, dla której przyszła zabudowa usługowo-produkcyjna mogłaby stanowić źródła różnego rodzaju uciążliwości.

Ponadto stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Gorzyń (strefa przemysłowa – północ) 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*.

Realizacja ustaleń planu miejscowego będzie miała znaczący wpływ na finanse publiczne oraz na budżet gminy. Zysk dla gminy wynikać może przede wszystkim ze wzrostu podatku od nieruchomości i powierzchni użytkowej budynków oraz z opłat adiacenckich z tytułu podziałów, a także z samej renty planistycznej. Gmina nie powinna ponieść natomiast większych kosztów związanych z wykupem czy realizacją terenów pod inwestycje celu publicznego.

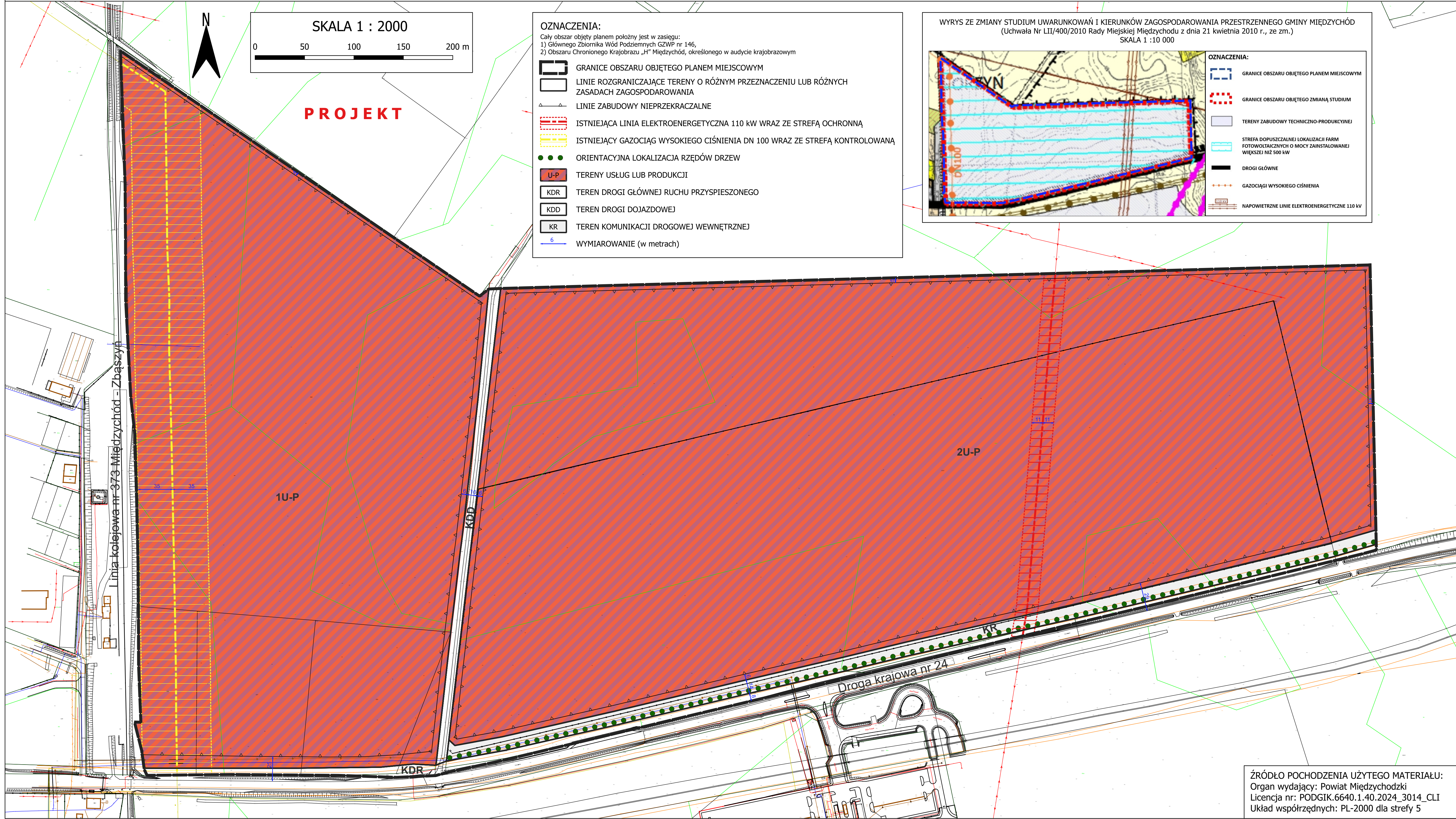
Należy zaznaczyć, że działka nr 17/17 oraz część działki nr 17/14 ark. 1 obręb Gorzyń stanowi użytk rolny klasy IIb, jednak zmiana przeznaczenia tego klasoużytku tereny: 2U-P, KR i KDR nie wymagało uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze podczas procedury sporządzania przedmiotowego planu, gdyż powyższa zgoda została uzyskana wcześniej, decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 lutego 2008 r. (znak: GZ.tr.057-602-510/07), w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla obrębu Gorzyń, podjętego uchwałą nr V/38/2011 z dnia 19 stycznia 2011 r. Rady Miejskiej Międzychodu (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2011 r. Nr 92 poz. 1557).

Obecnie projekt planu znajduje się na etapie opiniowania i uzgadniania z właściwymi organami.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Gorzyń (strefa przemysłowa – północ) pozwoli na sformułowanie dla tego obszaru szczegółowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, umożliwiających dalszy rozwój zabudowy usługowo-produkcyjno-magazynowej o odpowiednich parametrach oraz jej

właściwą obsługę komunikacyjną. Stworzy tym samym podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego fragmentu gminy Międzychód.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYZHÓD - CZĘŚĆ OBRĘBU GORZYŃ (STREFA PRZEMYSŁOWA - PÓŁNOC)



OZNACZENIA:

Cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu:
1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146,
2) Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, określonego w audycie krajobrazowym

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 100 WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA RZĘDÓW DRZEW
- U-P TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI
- KDR TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- 6 WYMIAROWANIE (w metrach)

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYZHÓD (Uchwała Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 21 kwietnia 2010 r., ze zm.)

SKALA 1 :10 000

OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ
- STREFA DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI FARM FOTOWOLTAEICZNYCH O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW
- DROGI GŁÓWNE
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- 110 kV NAPIĘTRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV