

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU

z dnia

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr: 185, 558/2, 1568/5, 968/2 część dz. nr 1568/1, 824/2)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr: 185, 558/2, 1568/5, 968/2 część dz. nr 1568/1, 824/2), zwaną dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszary, których granice określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu zatytułowany zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr: 185, 558/2, 1568/5, 968/2 część dz. nr 1568/1, 824/2), opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
 - 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 do uchwały;
 - 3) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **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) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami 1MW-U i 2MW-U;
- 3) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 4) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji, oznaczony symbolem UZ-UE;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 6) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - a) wysunięcia przed te linie części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
 - b) wysunięcia przed te linie schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej długości ściany budynku,
 - c) zachowania, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy i nadbudowy poza te linie, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie:
 - a) zachowania, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu istniejących budynków lub ich części o funkcji lub parametrach, innych niż ustalone planem,
 - b) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowania istniejącej: geometrii, kolorystyki i pokrycia dachu,
 - c) dowolnej geometrii dachów dla przekrycia: wiat, ganków, wykuszy lub lukarn,
 - d) lokalizacji kondygnacji podziemnych, z wyjątkiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanego na rysunku planu na terenie 1MW-U,
 - e) lokalizacji sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacji urządzeń budowlanych;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych o ścianach wykonanych z blachy,
 - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) wiat w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.

§ 5

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych:
 - a) na terenie ZP zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie,

- b) dopuszczenie 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,
 - c) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
- a) na terenie MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) na terenach MW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenie UZ-UE jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) w przypadku lokalizacji na terenach MW-U lub U:
 - szkół, przedszkoli, żłobków, klubów malucha, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 4) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów;
- 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 z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia oraz podmurówek do wysokości 0,5 m,
 - b) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,
 - c) szyldów, urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED,
 - d) szyldów wolno stojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
 - c) na terenach: U, UZ-UE lub MW-U nie więcej niż jednej na działce budowlanej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 2 m², umieszczonej na elewacji budynku, z zastrzeżeniem § 7,
 - d) na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, szyldów o powierzchni nie większej 1,5 m².

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla wyznaczonego na rysunku planu na terenie 1MW-U historycznego układu urbanistycznego miasta, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, strefę ochrony konserwatorskiej, w której ustala

się nawiązanie w nowych budynkach do zasad historycznej kompozycji, wyrażonych poprzez ustalone na rysunku planu linie zabudowy oraz parametry zabudowy ustalone w planie;

- 2) dla budynku chronionego planem, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczonego na rysunku planu na terenie U, ochronę poprzez:
 - a) zachowanie bryły historycznego budynku oraz kształtu dachu, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy,
 - b) zachowanie historycznych kształtów, wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) krycie dachu dachówką w kolorze czerwonym lub brązowym,
 - d) zakaz zewnętrznego ocieplania ścian ceglanych,
 - e) zakaz montażu reklam lub tablic informacyjnych na elewacjach i na dachu.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem MW ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego – do 3 kondygnacje nadziemne, przy czym nie większą niż 12 m;
 - b) dla budynku pomocniczego lub wiat nie większą niż 4,5 m;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,75;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) dachy o kącie nachylenia połaci do 12°.

§ 10

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

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku usługowego;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenie 1MW-U nie mniejszy niż 30%,
 - b) na terenie 2MW-U nie mniejszy niż 20%;
- 3) udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenie 1MW-U nie większy niż 20%,
 - b) na terenie 2MW-U nie większy niż 40%,

- 4) wysokość zabudowy:
 - a) na terenie 1MW-U do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 8 m,
 - b) na terenie 2MW-U do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 11 m;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) na terenie 1MW-U od 0,1 do 0,4,
 - b) na terenie 2MW-U od 0,1 do 1,2;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) dachy o kącie nachylenia połaci do 12°.

§ 11

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem U ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 10 m,
 - b) dla wiat nie większą niż 4,5 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,07 do 0,6;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m²;
- 8) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte: dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą płaską na rąbek stojący w kolorze z palety czerwonej lub brązowej.

§ 12

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem UZ-UE ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych o funkcji: opieki zdrowotnej, opieki społecznej, oświaty lub wychowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych,
 - b) wiat;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%,
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%,
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 10 m,
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 4,5 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;

- 8) dachy o kącie nachyleniu połaci do 12°.

§ 13

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

- 1) lokalizację dowolnej formy zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji pomnika;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;
- 4) wysokość pomnika nie większą niż 5 m;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 14

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem IE ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%;
- 3) wysokość zabudowy nie większą niż 3 m;
- 4) dachy o kącie nachyleniu połaci do 12°.

§ 15

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację elementów zagospodarowania drogi w powiązaniu z drogą wewnętrzną zlokalizowaną poza granicami planu.

§ 16

1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) na terenie 1MW-U wskazuje się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 2) ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel”, w zasięgu którego położone są wszystkie tereny objęte planem;
 - 3) ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 147 „Dolina rzeki Warty”, w zasięgu którego położone są tereny: 1MW-U, UZ-UE i IE.
2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 17

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:
 - a) na terenie UZ-UE nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) na terenie U nie mniejszą niż 1500 m²,
 - c) na terenach MW i MW-U nie mniejszą niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 110°.

§ 18

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

- 1) na terenach ZP i KR zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu 1MW-U ograniczeń wynikających ze wskazanego na rysunku planu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w szczególności lokalizację elementów zagospodarowania dopuszczonych w ustaleniach planu na tym obszarze, pod warunkiem, że nie utrudni to ochrony przed powodzią;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) obiektów związanych z działalnością polegającą na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów,
 - d) stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni lub lakierni samochodowych.

§ 19

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, poprzez drogę wojewódzką nr 185 (ul. Sikorskiego), zlokalizowaną poza planem;
- 2) dostęp działek budowlanych do dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, w tym wyznaczony w planie teren KR, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z klasy drogi;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 5, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - b) 1 stanowisko na każde 20 dzieci w żłobkach, przedszkolach lub szkołach,
 - c) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko na każde 25 m² powierzchni sprzedaży;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla rowerów w granicach działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 5, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - b) 1 stanowiska na każde 20 dzieci w żłobkach, przedszkolach lub szkołach,

- c) 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych,
- d) 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali handlowych;
- 5) dla terenu 2MW-U dopuszczenie lokalizację części stanowisk postojowych na terenie U;
- 6) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 7) wyznaczenie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach terenów.

§ 20

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) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z odnawialnych źródeł energii, w postaci ogniw fotowoltaicznych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 5.

§ 21

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;

§ 22

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

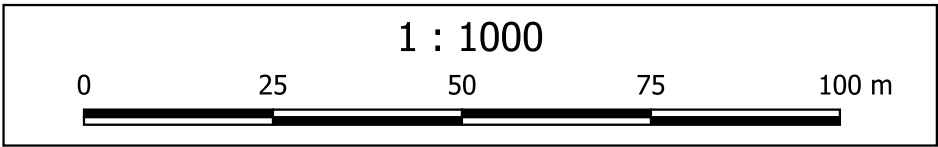
§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

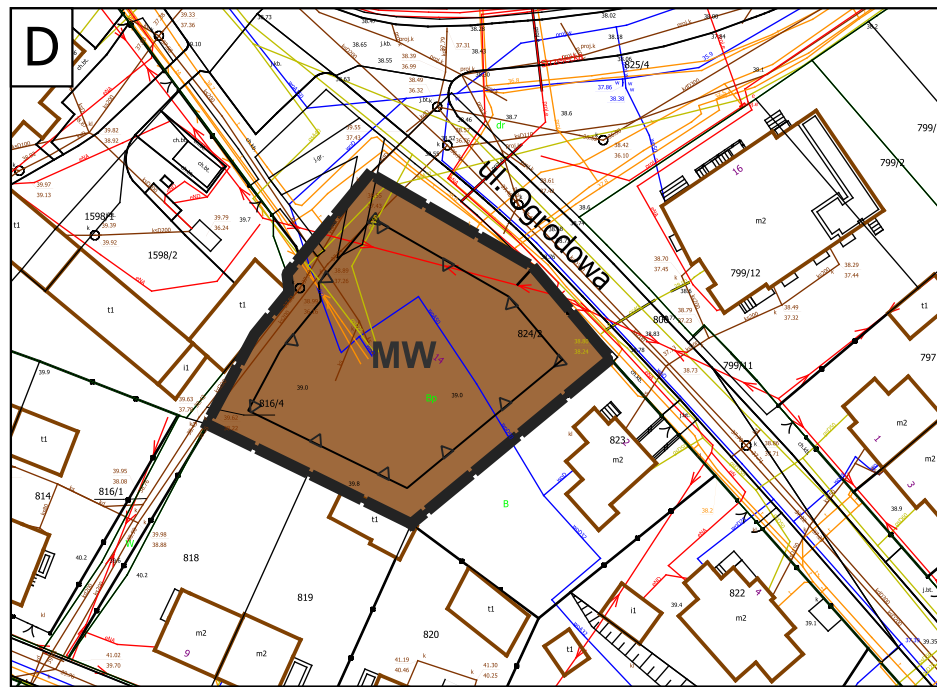
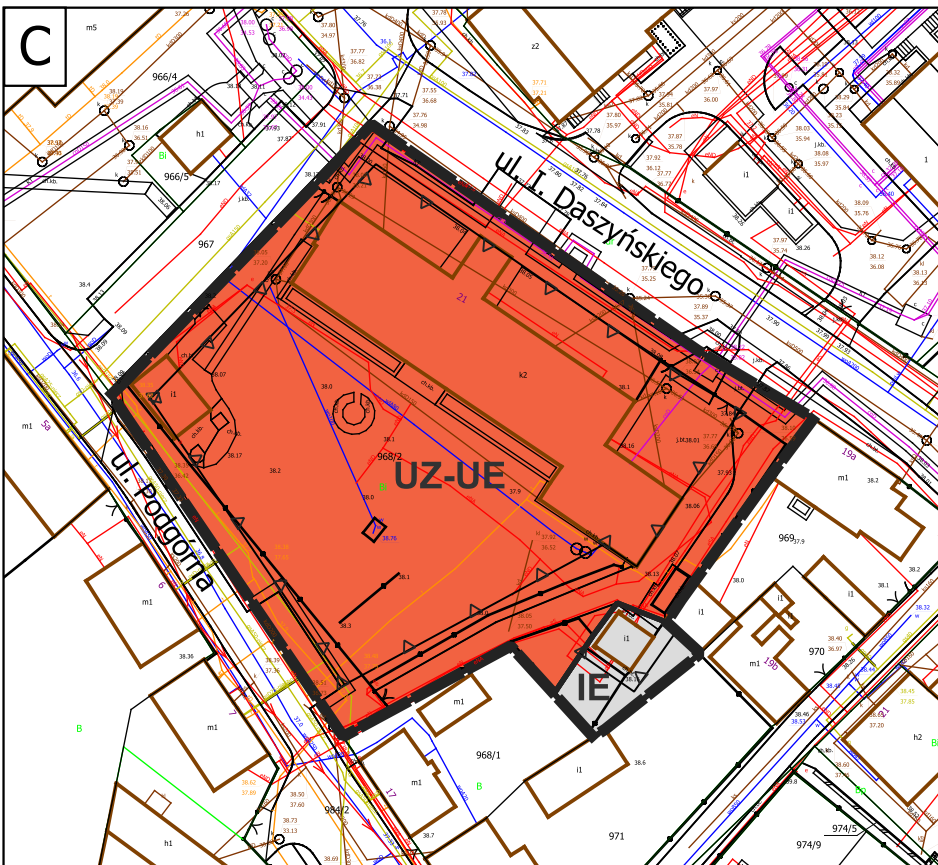
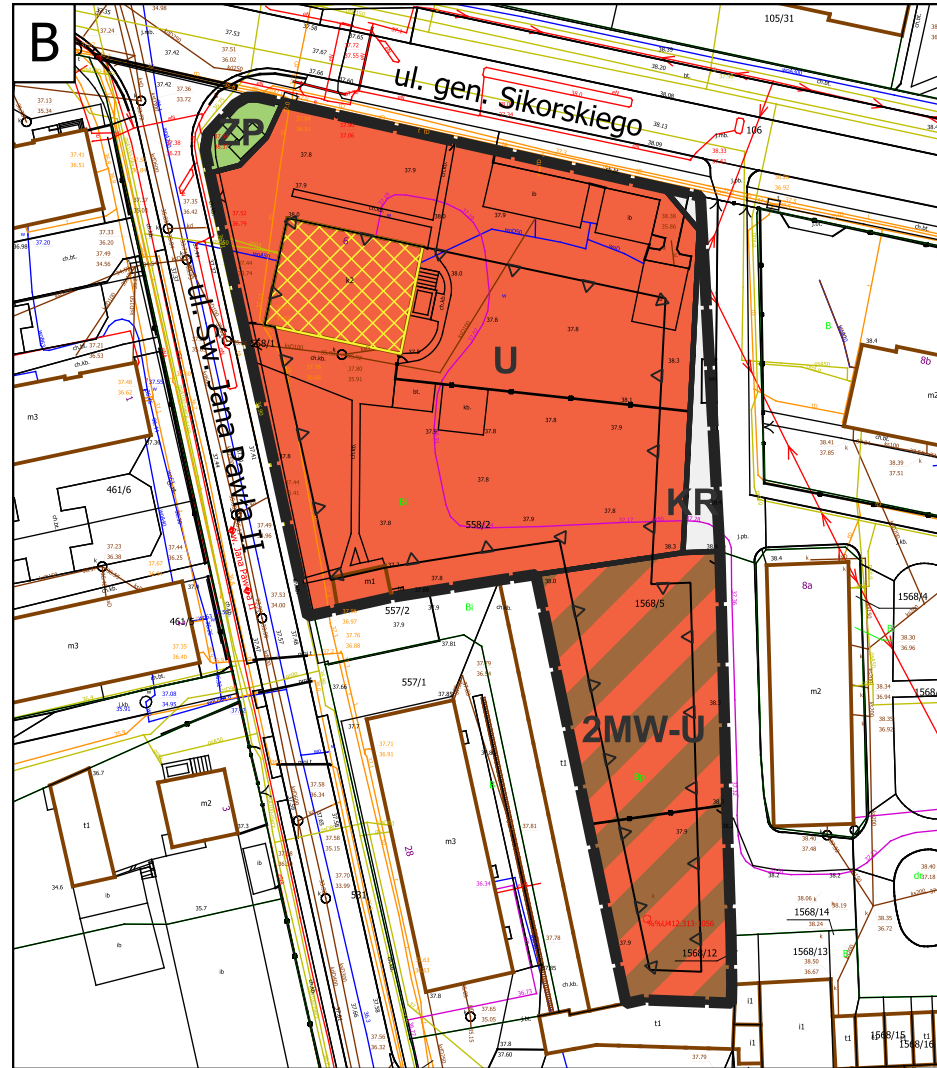
§ 24

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

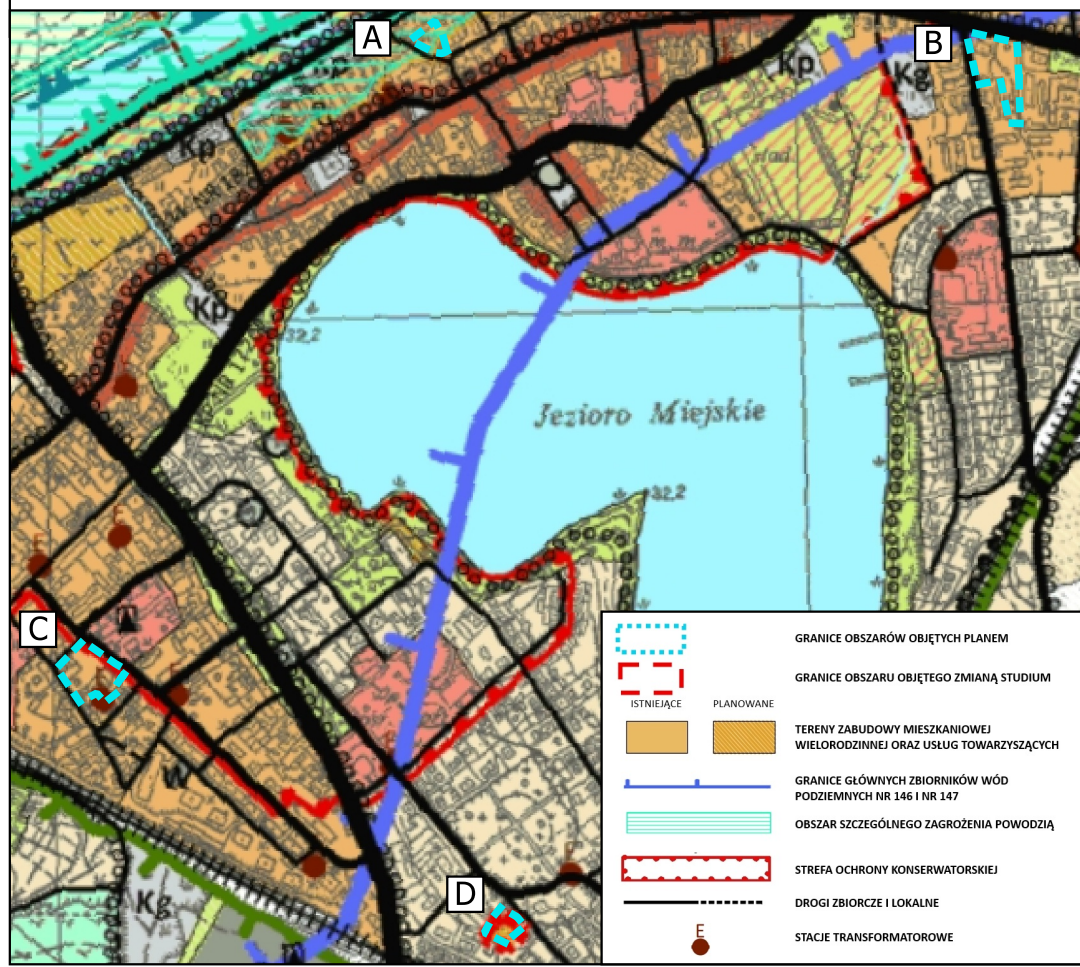
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYCHÓD
– CZĘŚĆ OBRĘBU MIĘDZYCHÓD (dz. nr: 185, 558/2, 1568/5, 968/2 część dz. nr 1568/1, 824/2)



PROJEKT



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYCHÓD
(Uchwała Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 21.04.2010 r., ze zm.)
SKALA 1 : 10 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA, UJĘTEGO W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- BUDYNEK CHRONIONY PLANEM, UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U TEREN USŁUG
- UZ-UE TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ LUB USŁUG EDUKACJI
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- IE TEREN ELEKTROENERGETYKI
- KR TEREN KOMUNIKACJI DOROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

ŹRÓDŁO POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU:
Organ wydający: Powiat Międzychodzki
Licencja nr: PODGIK.6640.1.2.2025_3014_CLI
Układ współrzędnych: PL-2000 dla strefy 5

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr: 185, 558/2, 1568/5, 968/2 część dz. nr 1568/1, 824/2).

Sporządzenie i uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr: 185, 558/2, 1568/5, 968/2 część dz. nr 1568/1, 824/2) ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego gospodarowania przestrzenią przedmiotowych fragmentów miasta Międzychód.

Teren, dla którego sporządzony został plan miejscowy składa się z czterech odrębnych obszarów, obejmujących działki o numerach: 185, 558/2, 1568/5, 968/2 oraz część działek numer 1568/1, 824/2 w obrębie Międzychód, zajmujących łącznie powierzchnię 1,13 ha. Wszystkie położone są we wschodniej części miasta w dalszym sąsiedztwie Jez. Miejskiego.

Planem objęto tereny w większości zainwestowane i zabudowane, jedynie działki nr 824/2 i 1568/5 wolne są obecnie od zabudowy. Na pozostałych terenach zlokalizowane są budynki mieszkalne lub usługowe. Wszystkie przedmiotowe obszary mają bezpośredni dostęp do dróg publicznych i do sieci infrastruktury technicznej.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr IX/71/2024 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr: 185, 558/2, 1568/5, część dz. nr 1568/1, 824/2) oraz Uchwały Nr X/84/2024 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr 968/2). Na początku procedury planistycznej, zaraz po zebraniu wniosków do planów połączono obie ww. uchwały o przystąpieniu w jedną uchwałę uchwalającą plan miejscowy.

Zmiana planu miejscowego dotyczy fragmentów obowiązującego dotąd mpzp gminy Międzychód w obrębach: Międzychód, Bielsko, Dziecielin, Wielowieś, oraz części obrębu

Muchocin (Uchwała Nr XVIII/125/2007 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 11 grudnia 2007 r.), który przeznaczał przedmiotowe obszary częściowo: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pod zabudowę usługową oraz pod zabudowę sportowo-rekreacyjną.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu miejscowego dla części obrębu Międzychód wynika z wniosków właścicieli działek zainteresowanych zagospodarowaniem swoich terenów. Głównym celem sporządzenia zmiany planu miejscowego:

- dla działek nr 824/2 przy ul. Ogrodowej oraz nr 185 przy ul. O. Tietza była zmiana funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wielorodzinną;
- dla działki nr 1568/5 w rejonie ul. Jana Pawła II była zmiana funkcji sportowo-rekreacyjnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- dla działki nr 968/2 przy ul. I. Daszyńskiego było umożliwienie rozbudowy istniejącego budynku i dopuszczenie lokalizacji żłobka;
- dla działki 558/2, przy ul. gen. Sikorskiego było rozszerzenie wachlarza dopuszczalnych usług oraz zwiększenie parametrów i wskaźników zabudowy.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania zgodne są z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód”, które w kierunkach określa wszystkie obszary opracowania jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług towarzyszących.

Biorąc powyższe pod uwagę, przedmiotowe działki przeznaczono w niniejszym planie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW), pod zabudowę usługową (U i UZ-UE) oraz pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MW-U). Ponadto wyznaczono istniejące tereny: zieleni urządzonej (ZP), stacji transformatorowej (IE) oraz drogi wewnętrznej (KR). Planowane funkcje i parametry zabudowy stanowią kontynuację istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania, uwzględniając przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

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 uwzględniono przez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni

zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Ponadto wprowadzono zasady lokalizacji urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów i ogrodzeń.

- 2) Wymagania ochrony środowiska, w tym zmniejszania podatności na zmiany klimatu, a także wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej, 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.), zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach MW, MW-U i UZ-UE oraz zakaz lokalizacji: przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, obiektów związanych z działalnością polegającą na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów, a także stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni lub lakierni samochodowych.

Ponadto plan ustala ochronę i zagospodarowanie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel” oraz GZWP nr 147 „Dolina rzeki Warty”, w granicach którego położone są tereny objęte planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami planu.

Z kolei na terenie 1MW-U wskazuje się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i ustala się uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w tym obszarze, w szczególności lokalizację elementów zagospodarowania dopuszczonych w ustaleniach planu, pod warunkiem, że nie utrudni to ochrony przed powodzią.

Obszary objęte opracowaniem położone są poza terenami górniczymi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

W granicach planu nie występują również żadne grunty leśne ani grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III.

- 3) W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, na terenie 1MW-U wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, w której ustalono nawiązanie w nowych budynkach do zasad historycznej kompozycji, wyrażonych poprzez ustalone w planie linie zabudowy oraz parametry. Ustalono również zasady ochrony dla budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, zlokalizowanego na terenie U.
- 4) Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono m.in. poprzez nakaz wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. W ten sposób wzięto w planie pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego.
- 5) Prawo własności oraz walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono przede wszystkim poprzez wywołanie niniejszej zmiany planu miejscowego na wnioski właścicieli nieruchomości i dopuszczenie realizacji na większości terenów objętych planem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.
- 6) 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).
- 7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano przede wszystkim poprzez umożliwienie rozbudowy przedszkola i budowy żłobka na terenie usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji (UZ-UE), a także realizacji dodatkowych usług publicznych np. usług zdrowia, domów opieki na terenie usług (U).
- 8) 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. Ponadto zabezpieczono istniejącą stację transformatorową przy ul. I. Daszyńskiego, wyznaczając dla niej teren elektroenergetyki (IE).
- 9) W trakcie procedury sporządzania zmiany planu miejscowego zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - a) ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu zmiany planu i zbieraniu wniosków do planu;

b) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych, formach tych konsultacji i możliwości składania uwag do planu;

c) zorganizowanie w dniu spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu;

d) zorganizowanie w dniu dyżuru projektanta planu.

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

11) Każdy teren objęty planem jest uzbrojony w sieć wodociągową, co gwarantuje odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności. Dodatkowo w planie nakazano zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z nich Burmistrz, jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Zapisy planu umożliwiają rozwój funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, zgodnie z intencją właścicieli nieruchomości. Ważąc interes publiczny, umożliwiono rozbudowę przedszkola i budowę żłobka na terenie (UZ-UE), a także realizację dodatkowych usług publicznych na terenie usług (U).

W okresie zbierania wniosków wpłynęły tylko pisma od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz od gestorów sieci. Na tym etapie nie wniesiono wniosków od osób prywatnych. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu.

W zmianie planu wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, co stanowi usankcjonowanie lub kontynuację przeznaczenia z obowiązującego dotąd na tym obszarze planu miejscowego. Tereny te położone są w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Wszystkie posiadają bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych oraz możliwość wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej. Wszystkie tereny położone są przy drogach publicznych wyposażonych w chodniki, co zapewnia łatwiejsze przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Ponadto stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr: 185, 558/2, 1568/5, 968/2 część dz. nr 1568/1, 824/2) wynika częściowo 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. Jedną z rekomendacji ww. analizy jest przystąpienie do opracowania zmiany obowiązującego mpzp w obrębach: Międzychód, Bielsko, Dzieścielin oraz części obrębu Muchocin w wyodrębnionych etapach obejmujących wybrane fragmenty obrębów: Międzychód, Bielsko i Dzieścielin, zgodnie z wnioskami o zmianę planu.

Realizacja ustaleń zmiany planu wpłynie nieznacznie na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne. Gmina nie będzie ponosić żadnych kosztów związanych z wykupem terenów pod drogi lub inne cele publiczne. Dochodem dla gminy mogą okazać się natomiast wpływy z podatków od nieruchomości i od powierzchni użytkowych nowych budynków, a także ze sprzedaży działki nr 1568/5.

Obecnie projekt planu miejscowego jest na etapie opiniowania i uzgadniania przez właściwe organy i instytucje.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr: 185, 558/2, 1568/5, 968/2 część dz. nr 1568/1, 824/2) umożliwi dalszy rozwój w granicach miasta Międzychód funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej o właściwych parametrach i wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania oraz pozwoli na niezbędny rozwój towarzyszących usług publicznych, w postaci przedszkola, żłobka lub domu opieki społecznej. Stworzy tym samym na nowo podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowych obszarów.