

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (część działek: 596 i 605 oraz działki: 1158/1, 1158/2).

Sporządzenie i uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (część działek: 596 i 605 oraz działki: 1158/1, 1158/2) 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 trzech odrębnych obszarów, obejmujących część działek: 596, 605/1, 605/4 oraz działki: 605/2, 605/3, 1158/1, 1158/2 w obrębie Międzychód, zajmujących łącznie powierzchnię 2,66 ha. Dwa z nich położone są we wschodniej części miasta przy ul. J. Kinała, a trzeci w zachodniej części miasta pomiędzy drogą powiatową nr 1717P (ul. Muchocińską) a linią kolejową nr 363 Międzychód - Skwierzyna.

Planem objęto tereny dotąd niezainwestowane i niezabudowane, w większości użytkowane rolniczo. Wszystkie przedmiotowe obszary mają bezpośredni dostęp do dróg publicznych. Ponadto przez wszystkie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XII/99/2025 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 18 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (część działek: 596 i 605 oraz działki: 1158/1, 1158/2), zmienionej Uchwałą Nr XIII/104/2025 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 25 marca 2025 r.

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 część obszarów w rejonie ul. J. Kinała pod zabudowę

mieszkaniową jednorodzinną, a część pod tereny rolnicze i poszerzenie drogi publicznej, a obszar w rejonie drogi powiatowej wyłącznie pod tereny rolnicze.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu miejscowego dla części obrębu Międzychód wynika z wniosków właścicieli działek zainteresowanych zagospodarowaniem swoich terenów. Dla obszaru w rejonie ul. J. Kinała głównym celem jest całościowe przeznaczenie terenów wzdłuż ww. ulicy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, natomiast dla obszaru w zachodniej części miasta umożliwienie realizacji zabudowy usługowej.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania zgodne są z ustaleniami obowiązującej zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód”, która w kierunkach określa obszar opracowania, w części wschodniej miasta jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących, a w części zachodniej jako teren zabudowy usługowej. Ponadto całość opracowania zlokalizowana jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód.

Biorąc powyższe pod uwagę, obszary w rejonie ul. J. Kinała przeznaczono w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – ten nowe wyłącznie pod wolnostojącą (MNW), a teren wynikający z obowiązującego planu z 2007 r. pod wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową. Ponadto usankcjonowano teren zieleni (Z) i przejście pieszo-rowerowe (KP) oraz poszerzenie ul. J. Kinała jako tereny drogi publicznej (KDD). Z kolei obszar w rejonie drogi powiatowej przeznaczony został w całości, zgodnie z wnioskiem właściciela, pod teren usług (U). Planowana funkcja i parametry zabudowy uwzględniają zatem 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 obowiązujących i 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, a także ograniczono kolorystykę elewacji budynków.

- 2) Ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, będącego jednocześnie obszarem objętym formą ochrony przyrody, określonym w audycie krajobrazowym, zadbano również o ochronę walorów krajobrazowych, dopuszczając wyłącznie zabudowę niską o wysokości do 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.
- 3) 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 przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków 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 MNW i MN oraz zakaz lokalizacji: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i obiektów związanych z działalnością polegającą na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów. 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 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 147 „Dolina rzeki Warta”, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami planu.
- Obszary objęte opracowaniem położone są poza terenami górniczymi, a także narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.
- W granicach planu nie występują również żadne grunty leśne ani grunty rolne stanowiących użytki rolne klas I–III.
- 4) Na obszarze objętym planem nie występują żadne obiekty ani tereny wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 5) 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 oraz poszerzenie ul. J. Kinała (tereny KDD) umożliwiające lokalizację chodnika, a także kontynuację przejścia pieszego na terenie komunikacji pieszo-rowerowej (KP). W ten sposób wzięto w planie pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego.
- 6) Prawo własności oraz walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono przede wszystkim poprzez wywołanie niniejszej zmiany planu miejscowego na wnioski właścicieli nieruchomości i dopuszczenie realizacji na większości terenu objętego planem zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.
- 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).
- 8) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano przede wszystkim poprzez poszerzenie pasa drogowego ul. J. Kinała (tereny KDD), umożliwiające realizację wszelkich niezbędnych elementów pasa drogowego oraz zabezpieczenie przejścia pieszo-rowerowego na terenie KP.
- 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. Ponadto zabezpieczono przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, wyznaczając teren zieleni (Z) z zakazem zabudowy oraz odsuwając od nich linie zabudowy na terenach MNW.
- 10) 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.

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 nich Burmistrz, jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Zapisy planu umożliwiają rozwój funkcji mieszkaniowej oraz usługowej, zgodnie z intencją właścicieli nieruchomości. Ważąc interes publiczny, poszerzono natomiast do właściwych parametrów ul. J. Kinała, wyznaczając tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) oraz zabezpieczono przebieg ciągu pieszo-rowerowego poprzez usankcjonowanie, wyznaczonego w poprzednio obowiązującym planie miejscowym terenu KP. Ponadto, ze względu na położenie w sąsiedztwie linii kolejowej nr 363 Międzychód – Skwierzyna, na terenie usług (U) znacznie odsunięto nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu kolejowego i od torów, przez co uwzględniono przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

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

W zmianie planu wyznaczono trzy tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rejonie ul. J. Kinała, co stanowi usankcjonowanie i kontynuację przeznaczenia z obowiązującego dotąd na tym obszarze planu miejscowego. Tereny te położone są w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy. Wszystkie posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz możliwość wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej. Ponadto w planie wyznaczono niezbędne poszerzenie ul. J. Kinała oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP), przez co zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Planowana lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej nie będzie służyć natomiast maksymalnemu wykorzystaniu publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, gdyż najbliższe przystanki autobusowe oddalone są znacznie od przedmiotowego obszaru.

Ponadto stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (część działek: 596 i 605 oraz działki: 1158/1, 1158/2) 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, Dzięcielina oraz części obrębu Muchocin w wyodrębnionych etapach obejmujących wybrane fragmenty obrębów: Międzychód, Bielsko i Dzięcielina, zgodnie z wnioskami o zmianę planu.

Realizacja ustaleń zmiany planu wpłynie nieznacznie na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne. Kosztem dla gminy będzie wykup terenów pod poszerzenie ul. J. Kinała (tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD) oraz pod teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP), a także realizacja tych ciągów komunikacyjnych. Jednak należy zaznaczyć, że ww. koszty będą skutkiem ustaleń poprzedniego planu miejscowego. Dochodem dla gminy może okazać się natomiast renta planistyczna w przypadku terenu usług (U) oraz wpływy z podatków od nieruchomości i od powierzchni użytkowych nowych budynków.

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 (część działek: 596 i 605 oraz działki: 1158/1, 1158/2) umożliwi dalszy rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. J. Kinała oraz pozwoli na realizację zabudowy usługowej w rejonie drogi powiatowej nr 1717P w zachodniej części miasta. Stworzy tym samym podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.