

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Kolno (wieś).**

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) 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 – Kolno (wieś), zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Kolno (wieś), opracowany w skali 1 : 2000 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) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego;
- 4) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 5) **układzie kalenicowym** – należy przez to rozumieć lokalizację budynków mieszkalnych lub usługowych, w której najwyższa część dachu utworzona na przecięciu połąci dachowych jest równoległa lub zbliżona do równoległej do linii rozgraniczającej z terenem drogi.

§ 3

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW i 26MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U i 7MNW-U;
- 3) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem ML;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 5) tereny usług, oznaczone symbolami: 1U, 2U i 3U;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM i 10RZM;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP;
- 8) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami: 1IE, 2IE i 3IE;
- 9) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ;
- 10) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL i 3KDL;
- 11) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD;
- 12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR i 12KR.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem § 16 pkt 2 lit. b oraz z dopuszczeniem:
 - a) wycofania nie więcej niż 40% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,
 - b) wysunięcia przed te linie, w granicach danego terenu, części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
 - c) wysunięcia przed te linie, w granicach danego terenu, schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej długości ściany budynku,
 - d) 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) lokalizację wolnostojących budynków pomocniczych lub wiat w odległości nie mniejszej niż 3 m od wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów stref ogrodów, wskazanych na rysunku planu, w których ustala się:
 - a) zachowanie:
 - istniejących drzew,

- cieków lub rowów jako otwartych,
 - b) zagospodarowanie zieleni komponowaną,
 - c) dopuszczenie:
 - zachowania i przebudowy istniejących budynków,
 - lokalizacji sieci i przyłączy infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz lokalizacji:
 - budynków,
 - wiat garażowych,
 - stanowisk postojowych dla samochodów,
 - dojazdów;
- 4) krycie dachów budynków o kącie nachylenia połaci dachowych większym lub równym 20° dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą płaską na rąbek stojący w kolorze z palety: czerwonej, brązowej, czarnej lub grafitowej, z uwzględnieniem § 7 pkt 1 lit. c;
- 5) dopuszczenie:
- a) zachowania, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu istniejących budynków lub ich części o funkcji lub parametrach, w tym liczbie kondygnacji, innych niż ustalone planem,
 - b) w przypadku przebudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu istniejących budynków lub ich części, zachowanie istniejących wskaźników zagospodarowania działki, w tym udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nadziemnej intensywności zabudowy, z uwzględnieniem wysokości zabudowy ustalonej w planie,
 - c) zachowania, przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, w tym przy granicy działki budowlanej,
 - d) w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, lokalizacji:
 - budynków pomocniczych lub inwentarskich bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,
 - budynków w zabudowie bliźniaczej, dobudowanego do istniejącego budynku zlokalizowanego przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
 - e) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowania istniejącej: geometrii, kolorystyki i pokrycia dachu,
 - f) dowolnej geometrii dachów dla przekrycia: wiat, ganków, wykuszy lub lukarn,
 - g) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - h) lokalizacji urządzeń budowlanych,
 - i) wydzielenia działki o mniejszych parametrach niż ustalone w planie, dla powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 6) zakaz:
- a) na terenach: MNW, MW, ML i MNW-U lokalizacji:
 - budynków pomocniczych o ścianach wykonanych z blachy,
 - nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacji wiat w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,

- c) stosowania dla elewacji kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu, zieleni lub niebieskiego.

§ 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 terenach ZP zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na danym 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 terenach MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) na terenie ML jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) na terenach RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) na terenach MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - f) w przypadku lokalizacji na terenach 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) wzdłuż terenów: KDZ, KDL, KDD i KR 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) reklam z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED,
 - d) szyldów wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,

- c) na terenach U lub MNW-U, na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 2 m², umieszczonej na elewacji budynku, z zastrzeżeniem §7 pkt 1 lit. d,
- 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) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, wyznaczoną na rysunku planu, w której ustala się:
 - a) ochronę i zachowanie historycznego układu ruralistycznego wsi Kolno, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
 - b) nawiązanie w nowych i uzupełniających budynkach do zasad historycznej kompozycji, wyrażonych poprzez ustalone w planie linie zabudowy oraz parametry zabudowy,
 - c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze z palety czerwonej lub brązowej,
 - d) zakaz montażu:
 - reklam lub tablic informacyjnych w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne budynków,
 - na elewacjach frontowych elementów wyposażenia technicznego, w tym klimatyzatorów lub anten;
- 2) dla budynków chronionych planem, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczonych na rysunku planu na terenach: 4RZM, 5RZM, 6RZM, 8RZM, 21MNW, 5MNW-U i 6MNW-U, ochronę poprzez:
 - a) zachowanie lub odtworzenie bryły historycznego budynku oraz kształtu dachu, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy,
 - b) zachowanie historycznych kształtów, wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych na elewacji frontowej,
 - c) krycie dachu dachówką w kolorze z palety czerwonej lub brązowej,
 - d) zakaz zewnętrznego ocieplania ścian ceglanych lub z dekoracją architektoniczną;
- 3) zachowanie zlokalizowanej na terenie 4KDD kapliczki przydrożnej, ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 4) zachowanie oraz zakaz tynkowania, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, fragmentów ogrodzenia, wskazanych na rysunku planu na terenach 21MNW i 8RZM.

§ 8

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.

§ 9

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW,

6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW i 26MNW ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i jednego budynku pomocniczego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej na terenie 21MNW w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, wskazanej na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenach: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW i 26MNW nie mniejszy niż 50%;
 - b) na terenach 17MNW i 18MNW nie mniejszy niż 40%;
- 4) udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenach: 2MNW, 4MNW, 5MNW, 14MNW, 23MNW, 25MNW i 26MNW nie większy niż 20%;
 - b) na terenach: 1MNW, 3MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW i 24MNW nie większy niż 25%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m, z dopuszczeniem na terenach 13MNW i 15MNW nie większą niż 10 m;
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 4,5 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) na terenach: 2MNW, 4MNW, 5MNW, 14MNW, 23MNW, 25MNW i 26MNW od 0,05 do 0,4;
 - b) na terenach: 1MNW, 3MNW, 6MNW, 13MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW i 22MNW od 0,05 do 0,5;
 - c) na terenach: 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 18MNW, 24MNW od 0,1 do 0,5;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenach: 2MNW, 4MNW, 5MNW, 14MNW, 22MNW, 23MNW i 26MNW nie mniejszą niż 1500 m²,
 - b) na terenie 6MNW nie mniejszą niż 1400 m²,
 - c) na terenach: 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 15MNW, 16MNW, 20MNW, 21MNW, 24MNW i 25MNW nie mniejszą niż 1000 m²,
 - d) na terenach 1MNW i 3MNW nie mniejszą niż 900 m²,
 - e) na terenach: 13MNW, 17MNW i 18MNW nie mniejszą niż 800 m²,
 - f) na terenie 19MNW nie mniejszą niż 700 m²;
- 8) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni mniejszą niż ustalona w pkt 6, która pozostała po wydzieleniu poszerzenia pod drogę publiczną lub pod teren KR;
- 9) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem dla wolnostojących budynków pomocniczych dachów o kącie nachylenia połaci do 12°, z uwzględnieniem § 7 pkt 1 lit. c;

10) układ kalenicowy:

- a) wzdłuż obowiązujących linii zabudowy na terenach: 9MNW, 10MNW i 24MNW,
- b) wzdłuż obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej na terenie 7MNW od strony terenu 2KDD,
- c) na terenie 6MNW,
- d) na terenie 21MNW w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego,
- e) na terenie 22MNW w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego od strony terenu 7KDD.

§ 10

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U i 7MNW-U ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku pomocniczego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) w budynku usługowym jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nie większej niż 50% powierzchni całkowitej tego budynku,
 - b) wiat;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenach: 2MNW-U, 3MNW-U i 5MNW-U nie mniejszy niż 50%,
 - b) na terenie 4MNW-U nie mniejszy niż 40%,
 - c) na terenach: 1MNW-U, 6MNW-U i 7MNW-U nie mniejszy niż 30%;
- 4) udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenach 2MNW-U i 3MNW-U nie większy niż 20%,
 - b) na terenach 1MNW-U i 5MNW-U nie większy niż 25%,
 - c) na terenie 4MNW-U nie większy niż 30%,
 - d) na terenach 6MNW-U i 7MNW-U nie większy niż 35%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 4,5 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) na terenach 2MNW-U i 3MNW-U od 0,05 do 0,4,
 - b) na terenach 1MNW-U i 5MNW-U od 0,05 do 0,5,
 - c) na terenie 4MNW-U od 0,1 do 0,6,
 - d) na terenach 6MNW-U i 7MNW-U od 0,1 do 0,7;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenach 2MNW-U i 3MNW-U nie mniejszą niż 1500 m²,
 - b) na terenach: 1MNW-U, 5MNW-U i 6MNW-U nie mniejszą niż 1000 m²,

- c) na terenie 4MNW-U nie mniejszą niż 900 m²,
- d) na terenie 7MNW-U nie mniejszą niż 600 m²;
- 8) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem dla wolnostojących budynków pomocniczych dachów o kącie nachylenia połaci do 12°, z uwzględnieniem § 7 pkt 1 lit. c;
- 9) na terenach 5MNW-U i 6MNW-U układ kalenicowy.

§ 11

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

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku rekreacji indywidualnej i jednego budynku pomocniczego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 6%;
- 5) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 7 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,03 do 0,06;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 8) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dla wolnostojących budynków pomocniczych dachów o kącie nachylenia połaci do 12°.

§ 12

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 15%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m;
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 4 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,3;
- 7) dachy o kącie nachylenia połaci do 12°.

§ 13

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1U, 2U i 3U ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) na terenach 2U i 3U budynków usługowych,
 - b) na terenie 1U obiektów usługowych;

- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) na terenie 1U i 2U budynków pomocniczych,
 - c) sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenach 1U i 3U nie mniejszy niż 30%,
 - b) na terenie 2U nie mniejszy niż 40%;
- 4) udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenach 1U i 2U nie większy niż 20%,
 - b) na terenie 3U nie większy niż 30%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 4,5 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej:
 - a) na terenie 1U od 0 do 0,4,
 - b) na terenie 2U od 0,05 do 0,4,
 - c) na terenie 3U od 0,05 do 0,6;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej:
 - a) na terenie 1U nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) na terenie 2U nie mniejszą niż 1000 m²,
 - c) na terenie 3U nie mniejszą niż 900 m²;
- 8) dachy:
 - a) na terenach 1U i 2U do 45°,
 - b) na terenie 3U od 30 ° do 45°;
- 9) na terenie 3U układ kalenicowy od strony terenu KDZ.

§ 14

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM i 10RZM ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej, w tym nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce;
- 2) zabudowę:
 - a) wolnostojącą na terenach: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 7RZM, 9RZM i 10RZM,
 - b) wolnostojącą lub bliźniaczą na terenach: 4RZM, 5RZM, 6RZM i 8RZM;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli rolniczych,
 - b) wiat,

- c) budynków związanych z prowadzeniem usług agroturystyki,
- d) sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35%;
- 5) udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenach: 2RZM, 3RZM i 9RZM nie większy niż 25%,
 - b) na terenach: 1RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM i 10RZM nie większy niż 35%;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych lub budynków związanych z prowadzeniem usług agroturystyki – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m,
 - b) dla budynków inwentarskich – 1 kondygnacja nadziemna, przy czym nie większą niż 12 m,
 - c) dla budynków pomocniczych lub budowli nie większą niż 7 m, z dopuszczeniem dla silosów nie większą niż 12 m;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, od 0,05 do 0,5;
- 8) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 45°, z uwzględnieniem § 7 pkt 1 lit. c;
- 9) na terenie 7RZM oraz w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego na terenach: 4RZM, 5RZM, 6RZM i 8RZM układ kalenicowy, przy czym na terenie 6RZM co najmniej od strony terenu 7KDD.

§ 15

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP ustala się:

- 1) realizację dowolnej formy zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń rekreacji plenerowej, w tym placów zabaw,
 - b) zbiorników retencyjnych na wody opadowe,
 - c) wiat;
- 3) wysokość zabudowy nie większą niż 4 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 16

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1IE, 2IE i 3IE ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) budynku w granicach całego terenu;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większą niż 60%;

- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 2,5 m;
- 6) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych.

§ 17

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) dla terenu KDZ – drogę klasy zbiorczej,
 - b) dla terenów KDL – drogi klasy lokalnej,
 - c) dla terenów KDD – drogi klasy dojazdowej;
- 3) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnych chodników;
- 4) parametry dróg zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) rozwiązań ułatwiających ruch rowerowy,
 - b) elementów uspokojenia ruchu,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR i 12KR ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenach: 1KR, 3KR i 7KR lokalizację pieszo-jezdni;
- 3) na terenach: 2KR, 4KR, 5KR, 6KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR i 12KR lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnych chodników;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19

1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu:
 - 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, będącego jednocześnie obszarem objętym formą ochrony przyrody, określonym w audycie krajobrazowym, którego granice wskazano na rysunku planu;
 - 2) obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków „Puszcza Notecka”, którego granice wskazano na rysunku planu
 - 3) obszaru Natura 2000 – specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Ostoja Międzychodzko – Sierakowska”, którego granice wskazano na rysunku planu;
 - 4) 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 i obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 20

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 terenach 1U i MW nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) na terenach: 2MNW, 4MNW, 5MNW, 14MNW, 22MNW, 23MNW, 26MNW, 2MNW-U i 3MNW-U nie mniejszą niż 1500 m²,
 - c) na terenie 6MNW nie mniejszą niż 1400 m²,
 - d) na terenach: 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 15MNW, 16MNW, 20MNW, 21MNW, 24MNW, 25MNW, ML, 2U, 1MNW-U, 5MNW-U i 6MNW-U nie mniejszą niż 1000 m²,
 - e) na terenach: 1MNW, 3MNW, 4MNW-U i 3U nie mniejszą niż 900 m²,
 - f) na terenach: 13MNW, 17MNW i 18MNW nie mniejszą niż 800 m²,
 - g) na terenie 19MNW nie mniejszą niż 700 m²,
 - h) na terenie 7MNW-U nie mniejszą niż 600 m²,
 - i) na terenach ZP nie mniejszą niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki:
 - a) na terenach: MNW, ML, MW, MNW-U i ZP nie mniejszą niż 20 m,
 - b) na terenach U nie mniejszą niż 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 110°.

§ 21

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

- 1) na terenach: ZP, KDZ, KDL, KDD i KR zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszczenie dostępu nowo wydzielanych działek budowlanych do drogi KDZ, wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym ograniczeń wynikających z przebiegu wskazanych na rysunku planu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i obszaru ich oddziaływania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów: 1MNW-U, 4MNW-U, 2MNW, 3MNW, 5MNW, 16MNW i ML, ograniczeń dla budynków, wynikających z sąsiedztwa lasów, zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 6) zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- d) elektrowni wiatrowych i biogazowni,
- e) obiektów związanych z działalnością polegającą na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów,
- f) stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni lub lakierni samochodowych.

§ 22

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, poprzez drogę powiatową nr 1721P;
- 2) na terenach: KDZ, KDL, KDD i KR dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) dostęp działek budowlanych do dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez wyznaczone w planie tereny KR, z uwzględnieniem § 21 pkt 2;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 3 stanowiska na każde gospodarstwo w zabudowie zagrodowej,
 - c) 1 stanowisko na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
 - d) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych,
 - e) 1 stanowisko na każde 25 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali handlowych;
- 5) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 6) wyznaczenie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi i rolniczymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach terenów.

§ 23

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 docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, tymczasowo do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 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.

§ 24

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) 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;
- 2) na terenach IE ustala się, do czasu realizacji stacji transformatorowych, zagospodarowanie zielenią urządzoną w powiązaniu z sąsiadującymi terenami ZP.

§ 25

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

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 27

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR...../...../2025
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU
z dnia2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Kolno (wieś).

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Kolno (wieś) ma na celu stworzenie podstaw do zaplanowanego gospodarowania przestrzenią tej części gminy Międzychód.

Obszar, dla którego sporządzony został plan miejscowy zajmuje powierzchnię 47,9 ha i położony jest w środkowo-wschodniej części gminy Międzychód, w większości wzdłuż drogi powiatowej nr 1721P. Swoimi granicami obejmuje część sołectwa Kolno.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr III/24/2024 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Kolno (wieś). W trakcie sporządzania projektu planu, ze względu na występowanie gruntów rolnych klasy III oraz w celu zachowania zgodności ze Studium, Burmistrz zdecydował o wyłączeniu z opracowania części obszaru objętego ww. uchwałą o przystąpieniu. W wyniku tej zmiany zmniejszyły się granice obszaru objętego planem miejscowym.

Głównym celem przystąpienia do niniejszego planu miejscowego było ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, a także określenie optymalnych parametrów i wskaźników zabudowy, uwzględniających uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe, występujące w granicach opracowania. Ważnym powodem było również umożliwienie rozwoju, wskazanej w Studium w ramach kierunku przeznaczenia, zabudowy mieszkaniowej, która, ze względu na ograniczenia wprowadzone nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie mogłaby zostać uwzględniona w sporządzanym obecnie projekcie Planu Ogólnego Gminy.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód”, które w kierunkach określa przedmiotowy obszar, w zdecydowanej większości, jako tereny

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących lub tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy letniskowej oraz usług towarzyszących, a także w mniejszym zakresie jako: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług towarzyszących, tereny zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów usługowych, tereny zabudowy usługowej i tereny zieleni urządzonej. Ponadto przyjęto również za zgodne ze studium zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania terenów. W Studium wskazano także granice form ochrony przyrody, strefę ochrony konserwatorskiej, a także drogi zbiorcze i lokalne oraz piesze szlaki turystyczne. Biorąc to pod uwagę, w planie wyznaczono przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MNW-U) i tereny zabudowy zagrodowej (RZM) oraz towarzyszące im i uzupełniające je: tereny zieleni urządzonej (ZP) i tereny usług (U) wraz z niezbędnym, częściowo nowym, układem drogowym oraz obiektami infrastruktury technicznej (IE). W planie usankcjonowano także istniejący teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i teren zabudowy letniskowej (ML).

Ponadto, zgodnie z ustaleniami „Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego” (Uchwała Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r.), część obszaru objętego planem zlokalizowana na zachód od drogi powiatowej znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, będącego jednocześnie obszarem objętym formą ochrony przyrody, określonym w audycie krajobrazowym. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie dla tego krajobrazu zostały uwzględnione w przedmiotowym planie miejscowym, co potwierdza uzgodnienie tych kwestii z Zarządem Województwa Wielkopolskiego.

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 obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Zapewniono również niezbędne powiązania komunikacyjne poprzez wyznaczenie częściowo nowego układu komunikacyjnego. Ponadto wprowadzono

kolorystykę dla dachów, zakazano stosowania dla elewacji kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu, zieleni lub niebieskiego i ustalono zasady lokalizacji urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów i ogrodzeń.

- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in.: nowe tereny zieleni urządzonej (ZP), strefy ogrodów dla części nowych terenów zabudowy mieszkaniowej (MNW), gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza, odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, tymczasowo do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, jednoznaczne wskazanie terenów wymagających zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz zakaz lokalizacji: zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, obiektów związanych z działalnością polegającą na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów, stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni lub lakierni samochodowych oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Plan ustala również ekstensywne zagospodarowanie i ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146, w granicach którego położony jest cały obszar objęty planem oraz powierzchniowych form ochrony przyrody tj. Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków „Puszcza Notecka” i obszaru Natura 2000 – specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Ostoja Międzychodzko – Sierakowska”, które swoimi granicami obejmują część wsi.

W obszarze objętym planem miejscowym nie występują grunty leśne. W północnej części występują natomiast grunty rolne, stanowiące użytki rolne klasy IIb, chronione przepisami *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*. Jednak wszystkie one zostały przeznaczone na cele rolnicze tj. pod dalszy rozwój zabudowy zagrodowej – teren 1RZM.

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

- 3) W planie zadbano o odpowiednią ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków, wyznaczając strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą historyczny układ ruralistyczny wsi Kolno oraz ustalając w tej strefie zasady lokalizacji nowych budynków, ich gabaryty, geometrię i kolorystykę dachów. Dodatkowo w strefie ochrony konserwatorskiej wskazano obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których ustalono szczegółowe zasady ochrony.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez zaplanowanie częściowo nowego układu komunikacyjnego, umożliwiającego lokalizację chodników oraz 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.
- 5) Zdecydowana większość terenów w graniach planu stanowi własność prywatną, jedynie część istniejących dróg i kilka mniejszych działek należy do Gminy Międzychód, pas drogowy drogi powiatowej do Powiatu. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez zaplanowanie racjonalnego układu drogowego, który umożliwi podział nowych terenów wskazanych do zabudowy na mniejsze nieruchomości i ich spójne zagospodarowanie.
- 6) 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). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano przede wszystkim poprzez zaplanowanie nowego zagospodarowania w sposób uwzględniający występujące formy ochrony przyrody i zabytkowy układ ruralistyczny wsi, a także poprzez: zaplanowanie nowych terenów zieleni urządzonej (ZP), ograniczenie bezpośrednich zjazdów na drogę powiatową (KDZ) oraz uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy.

- 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 wskazano nowe tereny pod lokalizację stacji transformatorowych (IE).
- 9) Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - a) ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu;
 - b) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag do planu;
 - c) zorganizowanie w dniu 13 listopada 2025 r. spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu;
 - d) dyżur projektanta w dniu 19 listopada 2025 r.
- 10) Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 11) Odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności dla planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej zapewniono poprzez nakaz zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej, co gwarantuje jej właściwą jakość. Sieć wodociągowa zrealizowana została w obrębie całej zabudowanej wsi Kolno i posiada możliwość dalszego rozwoju.

Ustalając przeznaczenie oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Burmistrz jako organ sporządzający plan wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. W planie dopuszczono realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej, określając jednocześnie kierunki rozwoju niezbędnej infrastruktury drogowej i technicznej oraz wyznaczając nowe teren zieleni urządzonej, które powinny służyć nowym mieszkańcom tego obszaru jako miejsce wypoczynku i integracji. Rozsądne wyważenie interesu publicznego oraz interesów prywatnych wynika również ze sporządzonej na potrzeby planu prognozy oddziaływania na środowisko.

Istniejąca wieś Kolno położona jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, jak również w obszarze charakteryzującym się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej, przylegającym bezpośrednio do drogi powiatowej

oraz do całej siatki dróg publicznych. Pozostałe tereny objęte planem przylegają bezpośrednio do ww. obszaru, przez co docelowo mogą powiększyć jego powierzchnię.

Cały obszar planu obsługuje jedynie indywidualna komunikacja samochodowa. Istniejąca i zaplanowana infrastruktura drogowa umożliwia natomiast, przy sprzyjających warunkach organizacyjnych, poprowadzenie przez wieś komunikacji autobusowej. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące oraz wyznaczone ulice stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej.

Na etapie zbierania wniosków do planu nie wniesiono żadnych wniosków od osób prywatnych lub prawnych. Wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających oraz gestorów sieci zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu.

Ponadto stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Kolno (wieś) wynika wprost 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*. W wyżej wymienionej analizie wskazano, że należy przystąpić do opracowania planów miejscowych na obszarach wskazanych w załączniku graficznym do analizy w obrębach: Piłka, Mierzyn-Drzewce, Puszcza, Radgoszcz, Zatom Nowy, Zatom Stary, Kolno i Łowyń. Celem tych planów ma być ochrona przed rozproszoną zabudową, która jest lokalizowana na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy poza zwartymi jednostkami osadniczymi oraz poza obszarami wskazanymi do zabudowy w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód.

Biorąc pod uwagę wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, należy stwierdzić, że realizacja ustaleń planu nie powinna rodzić kosztów dla Gminy wynikających z konieczności wykupu gruntów pod cele publiczne. Przebudowa i utrzymanie dróg publicznych nie będzie również wynikać bezpośrednio z ustaleń planu. Z kolei wpływy do budżetu Gminy mogą wynikać z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej oraz renty planistycznej.

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z uwagami

wynikającymi z opinii i uzgodnień, do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Następnie, w dniach od 4 listopada 2025 r. do 3 grudnia 2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne. W ramach konsultacji zorganizowano spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego, które odbyło się za pomocą środków porozumiewania się na odległość oraz wyznaczono stacjonarny dyżur projektanta planu. Przez cały okres konsultacji społecznych interesariusze mogli składać uwagi do projektu planu. W tym czasie wpłynęło pięć pism z uwagami dotyczącymi zmiany przeznaczenia terenów zabudowy zagrodowej lub usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zwiększenia powierzchni zabudowy na terenie 6MNW. Burmistrz Międzychodu rozpatrzył większość uwag pozytywnie i uwzględnił je w projekcie planu, zmieniając przeznaczenie części terenów i zwiększając wnioskowaną powierzchnię zabudowy. Uwzględnienie uwag na terenach zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód wymagało ponownego wystąpienia o uzgodnienie zmienionego projektu planu do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Kolno (wieś), z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru, umożliwiając zrównoważony rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej w otoczeniu wsi Kolno, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego.