

UCHWAŁA 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)**

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

Ilekróć 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, wiatrolapy, 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 ścian 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 w planie parametry zabudowy;

- 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) dopuszczenie lokalizacji usług w kondygnacji parteru;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;
- 5) 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;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 8) 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 nie większy niż 40%;
- 4) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 11 m;

- 5) nadziemną intensywność zabudowy 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 nachylenia 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 nachylenia 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 1%;
 - 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 1%, 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.

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 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). 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 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 4 grudnia 2025 r. spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu;
 - d) zorganizowanie w dniu 10 grudnia 2025 r. 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.

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 wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Następnie, w dniach od 24 listopada 2025 r. do 23 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 wpłynęły swa pisma z kilkoma uwagami dotyczącymi zmiany parametrów zabudowy i zagospodarowania oraz linii zabudowy na terenach 1MW-U i MW. Burmistrz Międzychodu rozpatrzył większość uwag pozytywnie i uwzględnił je w projekcie planu. Uwzględnienie uwag na terenach zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wymagało ponownego wystąpienia o uzgodnienie zmienionego projektu planu do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz do RZGW Wody Polskie.

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.