

Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych
do projektu 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)

3 marca 2026 r.

Spis treści

1. Ogólna informacja o projekcie planu miejscowego.....	3
2. Podstawa prawna i cel przeprowadzenia konsultacji społecznych.....	3
3. Interesariusze.....	4
4. Termin i sposób informowania o konsultacjach społecznych	4
5. Formy i przebieg konsultacji społecznych	4
6. Podsumowanie	5
Załącznik nr 1	
Załącznik nr 2	
Załącznik nr 3	

1. Ogólne informacje o projekcie planu miejscowego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa lokalnego. Plany miejscowe mają kształtować i chronić ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój na danym terenie. Zakres i tryb sporządzania planów miejscowych jest ściśle uregulowany i ograniczony w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, dlatego nie można w nim ustalać przepisów o dowolnym charakterze. Ponadto procedura sporządzania planu miejscowego jest również jednoznacznie sprecyzowana w drodze ustawowej, mając na celu transparentność oraz prawo współuczestnictwa w procesie tworzenia aktu wszystkich zainteresowanych interesariuszy, w szczególności: mieszkańców, właścicieli gruntów, organów i instytucji publicznych.

Przedmiotowy projekt planu sporządzony został 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. Plan miejscowy składa się z czterech odrębnych obszarów, o łącznej powierzchni 1,13 ha. Wszystkie obszary położone są we wschodniej części miasta w dalszym sąsiedztwie Jez. Miejskiego.

Głównym celem przystąpienia do niniejszej zmiany planu miejscowego było:

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

Projekt planu składa się z części tekstowej w formie uchwały, z części graficznej w formie rysunku oraz załączników stanowiących rozstrzygnięcie dotyczące infrastruktury technicznej i pliku cyfrowego zawierającego dane przestrzenne.

2. Podstawa prawna i cel prowadzenia konsultacji społecznych

Konsultacje społeczne zostały ogłoszone na podstawie art. 8e, 8i, 8j *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)*. Raport z konsultacji społecznych sporządzono na podstawie art. 8k ust 2 ww. ustawy. Raport opisuje cele partycypacji społecznej, jej interesariuszy, zasady, terminy i sposoby prowadzenia konsultacji społecznych oraz informowania o nich.

Celem konsultacji społecznych 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) było umożliwienie udziału interesariuszy w przygotowaniu ww. projektu planu, w tym także poznaniu ich potrzeb, opinii i pomysłów. Konsultacje społeczne miały także być miejscem i platformą wspierającą dialog między interesariuszami.

3. Interesariusze

Interesariuszem konsultacji społecznych jest każdy podmiot zainteresowany procesem sporządzania i uchwalania planu miejscowego. Interesariuszami mogą być: osoby fizyczne, osoby prawne, ale także jednostki organizacyjne, jednostki samorządu terytorialnego, organy władzy publicznej, jednostki pomocnicze gminy oraz organy doradcze gminy.

4. Termin i sposób informowania o konsultacjach społecznych

W dniach od 24 listopada 2025 r. do 23 grudnia 2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne. Ogłoszeniem w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych wraz ze wskazaniem wszystkich przewidzianych dla niniejszych konsultacji form poinformowano opinię publiczną poprzez:

- zamieszczenie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 24 listopada 2025 r. (link: <https://bip.miedzychod.pl/dokumenty/5460>);
- opublikowanie w numerze gazety „Głos Wielkopolski” z dnia 24 listopada 2025 r.;
- wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Międzychód.

Wszystkie formy ogłoszeń były dostępne do dnia zakończenia konsultacji społecznych.

5. Formy i przebieg konsultacji społecznych

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w następujących formach:

- a) Spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.
Spotkanie odbyło się w dniu 4 grudnia 2025 r. od godziny 15.30 (po godzinach pracy Urzędu) za pomocą środków porozumiewania się na odległość z możliwością zabierania głosu, zadawania pytań i składania uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawania pytań i składania uwag w formie zapisu tekstowego. Udział w spotkaniu otwartym był możliwy za pomocą przeglądarki internetowej.
W spotkaniu otwartym poza pracownikiem Urzędu Miasta i Gminy oraz projektantem nie wziął udziału żaden interesariusz. W związku z powyższym, do niniejszego raportu nie załączono protokołu z ww. spotkania. Załączono natomiast prezentację, która miała poprzedzać spotkanie otwarte (załącznik nr 1).
- b) Dyżur projektanta.
Dyżur projektanta nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbył się w dniu 10 grudnia 2025 r., w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Międzychodzie (pokój nr 302) w godzinach 15:30.–16:30. Na zainteresowanych oczekiwali przedstawiciel Urzędu Miasta i Gminy oraz jeden z projektantów planu.
Na dyżur przyszedł jeden z właścicieli działek objętych projektem zmiany planu miejscowego. Protokół z ww. dyżuru stanowi załącznik nr 2 do przedmiotowego Raportu.
- c) Zbieranie uwag.
Uwagi do projektu planu miejscowego można było składać w terminie od 24 listopada 2025 r. do 23 grudnia 2025 r.
Uwagi należało składać na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego na adres Urzędu

Miasta i Gminy w Międzychodzie lub poczty elektronicznej na adres urząd@miedzychod.pl lub skrzynka ePUAP:/2430jggkpv/SkrytkaESP.

W ww. terminie wpłynęły dwa pisma z uwagami dotyczącymi przede wszystkim weryfikacji nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zwiększenia parametrów i wskaźników zabudowy na terenach 1MW-U oraz MW, a także dopuszczenia usług w parterze budynku na terenie MW. Burmistrz Międzychodu rozpatrzył większość uwag pozytywnie i uwzględnił je w projekcie planu, zmieniając przebieg linii zabudowy i dopuszczając wnioskowane usługi na terenie 1MW-U oraz zwiększając wnioskowane parametry i wskaźniki zabudowy na obu ww. terenach. Uzasadnieniem dla uwag uwzględnionych był brak negatywnego wpływu na ład przestrzenny i na sposób zagospodarowania obszarów opracowania, jak również przestrzeni w ich otoczeniu.

Pełen wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem stanowi załącznik nr 3 do przedmiotowego Raportu.

6. Podsumowanie

W ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu 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) zbierano uwagi, przeprowadzono spotkanie otwarte oraz zorganizowano dyżur projektanta.

Na spotkaniu otwartym nie było żadnego zainteresowania ze strony mieszkańców ani innych interesariuszy.

Na dyżur projektanta przysłała jedna osoba zainteresowana przede wszystkim rozwiązaniami projektu planu dla terenu 1MW-U.

Do projektu planu wpłynęły dwa pisma z uwagami. W wyniku pozytywnego rozpatrzenia większości uwag przez Burmistrza, do projektu planu miejscowego wprowadzono niezbędne zmiany. Uwzględnienie uwag na terenie zlokalizowanym 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.

Następnie Burmistrz Międzychodu przekazał projekt zmiany planu miejscowego wraz załącznikami i niniejszym raportem Radzie Miejskiej Międzychodu do uchwalenia.

Raport sporządził:

Marcin Piernikowski – główny projektant planu

.....
Burmistrz Międzychodu

Załącznik nr 1. Prezentacja projektu zmiany planu miejscowego



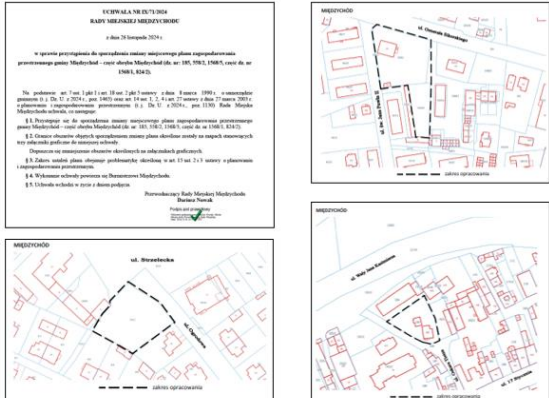
Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr: 185, 558/2, 1568/5, 968/2 część dz. nr 1568/1, 824/2)

- spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych -

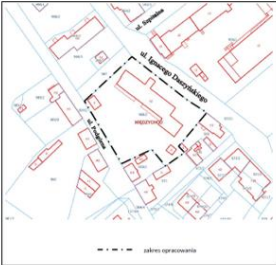
Międzychód, 4 grudnia 2025 r.

Marcin Piernikowski – główny projektant

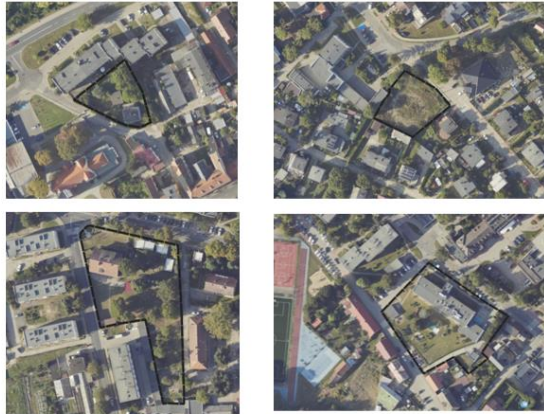
Granice obszarów objętych planem miejscowym



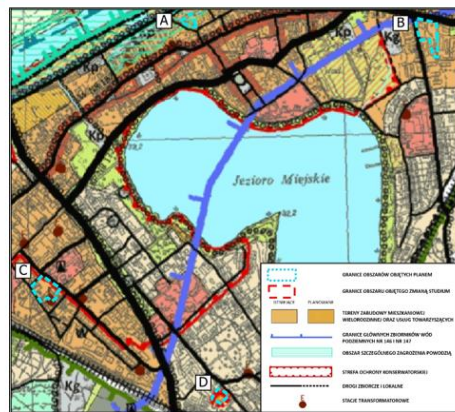
Granice obszarów objętych planem miejscowym



Obecne zagospodarowanie terenu (ortofotomapa)



Wytyczne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód



Projekt planu miejscowego – na konsultacje społeczne



Teren 1MW-U:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: **20%**;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **30%**;
- maksymalna wysokość zabudowy: **8 m i 2 kondygnacje nadziemne**;
- nadziemna intensywność zabudowy: **od 0,1 do 0,4**.



Projekt planu miejscowego – na konsultacje społeczne



Teren U:

- teren usług;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: **30%**;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **30%**;
- maksymalna wysokość zabudowy: **10 m i 2 kondygnacje nadziemne**;
- nadziemna intensywność zabudowy: **od 0,07 do 0,6**.



Projekt planu miejscowego – na konsultacje społeczne



Teren UZ-UE:

- teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: **35%**;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **25%**;
- maksymalna wysokość zabudowy: **10 m i 2 kondygnacje nadziemne**;
- nadziemna intensywność zabudowy: **od 0,1 do 0,7**.



Projekt planu miejscowego – na konsultacje społeczne



Teren MW:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: **25%**;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **30%**;
- maksymalna wysokość zabudowy: **13 m i 3 kondygnacje nadziemne**;
- nadziemna intensywność zabudowy: **od 0,1 do 0,75**.



OZNACZENIA:	
	GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	LINIE RÓŻNYCH DRGAŃCZAKÓW ZAGOSPODAROWANIA
	WSPRZECIĄŻAJĄCE LINIE ZABUDOWY
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO
	UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA, UJĘTEGO W GEMNIE
	EWIDENCJE ZABYTKÓW
	BUDYNKI OCHRONY PLANU, UŻYTY
	W OCHRONIE EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZDZENIA POWODZI (1%)
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
	TERENY USŁUG
	TERENY USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ
	LUB USŁUG EDUKACYJNYCH
	TEREN ZIELENI URZĄDZONY
	TEREN ELEKTROENERGETYKI
	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

Konsultacje społeczne i zbieranie uwag do projekt planu



**Konsultacje społeczne trwają
od 24 listopada 2025 r. do 23 grudnia 2025 r.**

Spotkanie otwarte: 4 grudnia 2025 r.

Dyżur projektanta: 10 grudnia 2025 r. od 15:30 do 16:30

Składanie uwag do 23 grudnia 2025 r.

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyżuru projektanta nad rozwiązaniami przyjętymi
w projekcie 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)

Protokół sporządzony został w dniu 10 grudnia 2025 r. w Urzędzie Miasta i Gminy w Międzychodzie przez Marcina Piernikowskiego – głównego projektanta planu miejscowego.

Na podstawie art. 8 ust. i) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w dniu 10 grudnia 2025 r. przeprowadzono dyżur projektanta nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie 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).

Przebieg dyżuru:

Na dyżur, który odbył się w dniu 10 grudnia 2025 r. w godzinach od 15:30 do 16:30, przysłała jedna osoba. Przedmiotem pytań interesariusza był teren oznaczony symbolem 1MW-U zlokalizowany przy ul. O. Tietza. Zainteresowany zgłosił zastrzeżenia dotyczące wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także zawnioskował o zwiększenie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu 1MW-U. Projektant planu wyjaśnił, że linie zabudowy wynikają z występowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i w takim kształcie zostały zaakceptowane przez RZGW Wody Polskie, który stanowią organ właściwy do uzgodnienia planu w tym zakresie. Z kolei parametry i wskaźniki zabudowy wynikają z położenia terenu w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków i zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Jednocześnie projektant planu wyjaśnił, że interesariusz ma prawo złożyć uwagę i jeśli Burmistrz ją uwzględni, projekt planu będzie wymagał ponownego uzgodnienia z ww. organami.

Protokół zawiera jedną stronę.

Międzychód, 10 grudnia 2025 r.



(podpis osoby sporządzającej protokół)

Załącznik nr 3. Wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.

WYKAZ UWAG

zgłoszonych w trakcie konsultacji społecznych do projektu 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)

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzychodu		Uwagi/uzasadnienie
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	23.12.2025	Marcin Danielczak	Dz. nr 185 obr. Międzychód	X		Uwagę dotyczącą wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy tylko od strony drogi publicznej uwzględniono .
				X		Uwagę dotyczącą zwiększenia liczby kondygnacji nadziemnych do 3 uwzględniono .
					X	Uwagi dotyczącej dopuszczenia wykonania przekrycia dachu z membrany lub dachu zielonego nie uwzględniono , gdyż w projekcie planu nie zakazano takich rozwiązań dla dachów i będą one możliwe do realizacji.
				X		Uwagę dotyczącą usunięcia zapisu o nawiązaniu linii zabudowy do historycznych zasad kompozycji uwzględniono .
				X		Uwagę dotyczącą zwiększenia na terenie 1MW-U: udziału powierzchni zabudowy do 40%, wysokości zabudowy do 3 kondygnacji, przy czym nie więcej niż 11 m oraz nadziemnej intensywności zabudowy do 1,2 uwzględniono .

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Międzychodu		Uwagi/uzasadnienie
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
2.	5.12.2025	MSK AQUALIFT Sp. z o.o. w Międzychodzie	Dz. nr 824/2 obr. Międzychód		X	Uwagi dotyczącej wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy tylko od strony drogi publicznej nie uwzględniono , ze względu na zachowanie ładu przestrzennego. Proponowana zmiana mogłaby doprowadzić do powstania bryły budynku o gabarytach znacznie przekraczających zabudowę sąsiednią. Ponadto wyznaczona w projekcie linia zabudowy ma ograniczyć ewentualne konflikty z sąsiadującą z jednej strony zabudową jedno-rodzinną, zaś z drugiej strony zabudową usługową.
				X		Uwagę dotyczącą dopuszczenia w parterze budynku funkcji usługowej uwzględniono .
				X		Uwagę dotyczącą zwiększenia nadziemnej intensywności zabudowy do 1 uwzględniono .
				X		Uwagę dotyczącą zwiększenia udziału powierzchni zabudowy do 30% uwzględniono .

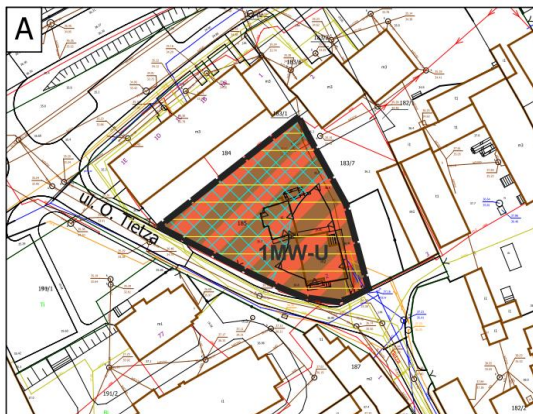
Załączniki:

- uwagi wymienione w wykazie

Poniżej znajduje się graficzna prezentacja zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia (numer uwagi zgodny z wykazem uwag):

1) Uwaga nr 1

Projekt planu na konsultacje społeczne



Propozycja rozpatrzenia uwag

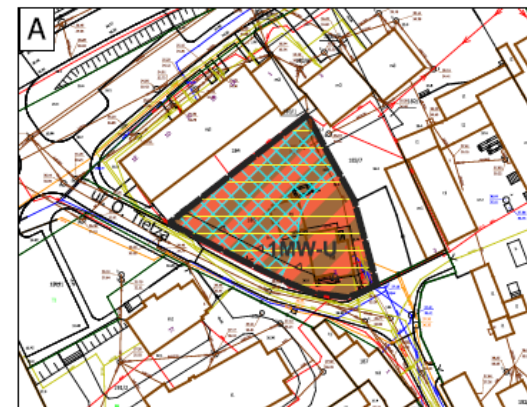
Uwzględniono:

- 1) zmiana przebiegu linii zabudowy;
- 2) zwiększenie liczby kondygnacji z 2 na 3;
- 3) usunięcie zapisu o nawiązaniu linii zabudowy do historycznych zasad kompozycji;
- 4) zwiększenie powierzchni zabudowy z 20% do 40% i nadziemnej intensywności zabudowy z 0,4 do 1,2

Nie uwzględniono:

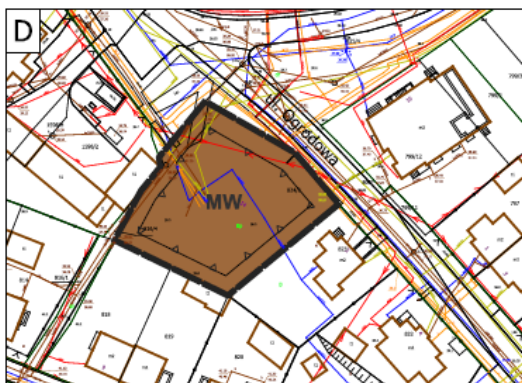
- 1) dopuszczenia wykonania przekrycia dachu z membrany lub dachu zielonego

Projekt planu przekazany do uchwalenia



2) Uwagi nr 2

Projekt planu na konsultacje społeczne



Propozycja rozpatrzenia uwag

Uwzględniono:

- 1) dopuszczenie w parterze budynku funkcji usługowej;
- 2) zwiększenie nadziemnej intensywności zabudowy z 0,75 na 1,0;
- 4) zwiększenie udziału powierzchni zabudowy z 25% na 30%

Nie uwzględniono:

- 1) zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy

Projekt planu przekazany do uchwalenia

