

Projekt

z dnia 12 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - część obrębu
Mnichy (dz. nr: 17/7, 17/8, 17/9, 17/10)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska Międzychodu, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód, uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - część obrębu Mnichy (dz. nr: 17/7, 17/8, 17/9, 17/10).

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni około 17,03 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie międzychodzkim, w gminie Międzychód, w obrębie geodezyjnym Mnichy, pomiędzy drogą powiatową nr 1726P a granicą z gminą Kwilcz.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - część obrębu Mnichy (dz. nr: 17/7, 17/8, 17/9, 17/10)", opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) danych przestrzennych - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Zakres przestrzenny planu miejscowego określono na podstawie uchwały Nr VIII/59/2024 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 29 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - część obrębu Mnichy (dz. nr: 17/7, 17/8, 17/9, 17/10), w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć rodzaj zabudowy, określony zgodnie z klasą przeznaczenia terenu w przepisach odrębnych;
- 4) miejscu postojowym lub miejscu przeznaczonym do parkowania - należy przez to rozumieć miejsce wyznaczone do parkowania na powierzchni gruntu lub w budynku;
- 5) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 6) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 7) magazynie półotwartym - należy przez to rozumieć obiekt budowlany służący do przechowywania lub magazynowania substancji lub materiałów, składający się z dachu i jednej do trzech ścian;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, wykusze, okapy i gzymsy o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku.

§ 5. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) zasad kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województw,
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się teren o podstawowym przeznaczeniu - teren składowiska odpadów lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych lub instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych - oznaczony symbolem IOS-IOP-IOI.

§ 7. 1. Zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - zakładów dużego ryzyka i zakładów zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2. Zakazuje się składowania i przechowywania materiałów sypkich poza budynkami.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu składowiska odpadów lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych lub instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych, oznaczonego symbolem IOS-IOP-IOI:

- 1) ustala się realizację budynków służących realizacji przeznaczenia podstawowego w zakresie selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu, takich jak np. portiernie, budynki administracyjne;
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) dopuszcza się realizację budowli, w tym kominów i masztów;
- 5) dopuszcza się realizację instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW oraz magazynów energii;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków służących realizacji przeznaczenia podstawowego do 19,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 19,0 m,
 - c) dla masztów i kominów do 65,0 m,
 - d) dla pozostałej zabudowy (z wyjątkiem obiektów małej architektury) do 15,0 m.

2. Dla budynków służących realizacji przeznaczenia podstawowego oraz dla budynków towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do czterech;
- 2) dachy płaskie.

3. Dla budynków gospodarczo-garażowych, ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie.

4. Ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 2,00;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 2,50.

5. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,5.

6. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,2.

7. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

8. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 3 miejsc przeznaczonych do parkowania na każde 10 osób mogących jednocześnie przebywać na terenie obiektu.

9. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynoszącej nie mniej niż 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15 albo w liczbie wynoszącej nie mniej niż 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 15.

10. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1,0 ha.

§ 9. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1,0 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) granice podziałów prowadzić pod kątem prostym - z tolerancją do 20 stopni - w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji uzbrojenia terenu – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanych działek budowlanych decydować będą względy techniczne i użytkowe.

§ 10. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się strefy ochronne, w których:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 3,5 m po każdej ze stron od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4kV;
- 2) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 7,0 m po każdej ze stron od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;
- 3) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 0,7 m po każdej ze stron od osi kablowych linii elektroenergetycznych SN i nn-0,4kV;
- 4) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w punktach 1-3 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

2. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków ich przebudowę, nadbudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustaleń planu i przepisów odrębnych.

3. W odniesieniu do budynków, których gabaryty lub forma architektoniczna nie są zgodne z parametrami ustalonymi w planie, dopuszcza się ich przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

4. W odniesieniu do budynków krytych dachem innym niż dopuszczony w planie dopuszcza się ich przebudowę, remont, nadbudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowego rodzaju dachu, przy jednoczesnym zachowaniu ustalonego w planie udziału powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy dla danego rodzaju zabudowy i ilości kondygnacji na danym terenie.

§ 12. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi publicznej - drogi powiatowej nr 1726P.

2. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

3. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych elementów uzbrojenia terenu w granicach obszaru objętego planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

4. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 5) energia cieplna: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) energia cieplna do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w wysokości 30%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.