

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek o nr ewid. 585/16, 585/18, 585/24, 585/26, 585/28, 585/36, obręb Międzychód oraz części działki o nr ewid. 585/38 obręb Międzychód, gmina Międzychód.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 912), art. 37ea ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538, 781, 864 i 912), art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U., poz. 1688, poz. 1824, z 2025 r., poz. 527, 1543 i 1668, z 2026 r., poz. 781), Rada Miejska Międzychodu ustala co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dla działek o nr ewid. 585/16, 585/18, 585/24, 585/26, 585/28, 585/36, obręb Międzychód oraz części działki o nr ewid. 585/38 obręb Międzychód, gmina Międzychód, po stwierdzeniu, że jest on zgodny z ustaleniami Planu ogólnego gminy Międzychód, przyjętego uchwałą nr XXXVII/267/2026 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 28 lipca 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Międzychód (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 5819).
2. Planem obejmuje się obszar o powierzchni ok 9,76 ha położony w mieście Międzychód, gminie Międzychód, powiecie międzychodzkiem, województwie wielkopolskim.
3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1 oraz w załączniku, o którym mowa w § 2 pkt 2.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Rysunek planu zatytułowany „Zintegrowany plan inwestycyjny dla działek o nr ewid. 585/16, 585/18, 585/24, 585/26, 585/28, 585/36, obręb Międzychód oraz części działki o nr ewid. 585/38 obręb Międzychód, gmina Międzychód”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) dane przestrzenne dotyczące planu w postaci elektronicznej – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

Dział I
Przepisy ogólne

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie dachowe są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 20023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) planie – należy przez to rozumieć ustalenia uchwały;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, numerem i symbolem literowym;

- 7) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, o wysokości co najmniej 2,0 m i szerokości co najmniej 2,0 m, złożony z gatunków o gęstym poszyciu, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od otoczenia;
- 8) zieleni wysokiej – należy przez rozumieć zadrzewiania liściaste i iglaste, składające się z rodzimych gatunków drzew i krzewów, dostosowane do warunków siedliskowych o wysokości co najmniej 2,0 m.

§ 4. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział I

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem **1U-P** na rysunku planu.

§ 6. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Dla istniejących w momencie wejścia planu w życie budynków dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejącej, niezgodnej z ustaleniami planu funkcji budynków i ich części, ale bez możliwości zwiększenia udziału jej powierzchni zabudowy;
- 2) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu.

§ 8. W zakresie lokalizacji budynków i wiat:

- 1) ustala się lokalizację zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych lub garażowych i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 9. W zakresie materiałów i kolorystyki ustala się:

- 1) kolorystykę dachów stromych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i grafitu;
- 2) kolorystykę elewacji w kolorach stonowanych, pastelowych w tym odcienie: bieli, szarości, beżu, kolory kamienia naturalnego, kolory drewna naturalnego, kolory betonu naturalnego, przy jednoczesnym zakazie stosowania kolorów jaskrawych - neonowych i odblaskowych.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10.

1. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwziąć:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz dopuszczonych ustaleniami planu,
 - b) związanych z:
 - chowem i hodowlą zwierząt,
 - ubojem zwierząt,
 - utylizacją padłych zwierząt,
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 4) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
- 5) zakładów pogrzebowych i krematoriów;
- 6) miejsc do parkowania, dojazdów i dojazdów na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
2. Zakazuje się niszczenia, w tym zasypywania, istniejących cieków i naturalnych zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i terenów podmokłych oraz roślinności z nimi związanej.
3. Dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w bezpiecznej odległości od innych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się zagospodarowanie mas ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

§ 13.

1. Dopuszcza się budowę, odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych oraz sieci drenarskiej z zachowaniem ustaleń planu oraz w sposób niekolidujący z podstawą funkcją terenu.
2. Dopuszcza się kanalizację istniejących sieci i urządzeń melioracyjnych.
3. Przy realizacji działań, o których mowa w ust. 2 należy zapewnić odpowiednią do przeznaczenia przepustowość oraz ciągłość i spójność z sieciami i urządzeniami wodnymi, drenarskimi oraz melioracyjnymi znajdującymi się poza obszarem opracowania planu.

§ 14.

1. Zagospodarowanie, w tym odprowadzanie, wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań umożliwiających retencję wód opadowych lub roztopowych lub opóźniających jej spływ, w szczególności w postaci zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, placów deszczowych, naturalnych obniżen terenu.
3. Przy stosowaniu rozwiązań w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych należy stosować rozwiązania uniemożliwiające wprowadzanie zanieczyszczeń do gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych, w tym do wód zasilających wody Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki - Trzciel.

§15. Nakazuje się zachowania standardów jakości klimatu akustycznego w środowisku, na podstawie odrębnych przepisów oraz zakaz ich przekroczenia na terenach objętych ochroną akustyczną znajdujących się poza obszarem opracowania planu, w związku z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń na terenie U-P.

§ 16. Zaopatrzenie w ciepło lub chłód z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z zastrzeżeniem § 29.

§ 17.

1. Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony terenów i obiektów wymagających takiej ochrony, w szczególności od strony zabudowy mieszkaniowej znajdującej się po wschodniej stronie obszaru objętego planem, celem ochrony przed hałasem, drganiami, zapyleniem, oświetleniem i innym uciążliwościami, które mogą wynikać z prowadzonej działalności.
2. Dopuszcza się wprowadzenie:
 - 1) zieleni wysokiej na terenie powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) zieleni wysokiej, służącej podniesieniu efektywności rozwiązań, o których mowa w § 14;
 - 3) zielonych dachów i ścian.

§ 18. Nakazuje się stosowanie oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia.

§ 19. Ustala się wymóg ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych zapobiegających powstawaniu i rozprzestrzenianiu się uciążliwości zapachowych, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

Rozdział IV

Granice i sposoby 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 województwa.

§ 21. Obszar opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki - Trzciel, dla którego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania i ochrony zasobów dyspozycyjnych;
- 2) ochronę przed zanieczyszczeniem, w tym również ochronę przed zanieczyszczeniem gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych zasilających zbiornik.

§ 22. Obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu H (Międzychód) dla którego zastosowanie mają przepisy o ochronie przyrody.

Rozdział V

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 23. Na terenie usług lub produkcji 1U-P:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
 - b) budynków usługowych,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) silosów, zbiorników,
 - e) zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) bocznic kolejowych, terminali towarowych, elementów infrastruktury kolejowej,
 - b) hal namiotowych związanych z funkcjami, o których mowa w pkt 1 i pkt 2,
 - c) wiat,
 - d) lądowiska dla helikopterów,
 - e) infrastruktury technicznej zgodnie z § 29;
 - f) masztów i kominów;
- 3) dachy płaskie albo strome;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych - 25,0 m,
 - b) silosów, zbiorników wraz z infrastrukturą - 25,0 m,
 - c) wiat – 25,0 m,
 - d) masztów i kominów – 70,0 m,
 - e) pozostałych budowli -25,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,001 do 1,5;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca pod wiatą, nie mniejszą niż:
- a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży handlu,
 - c) 2 miejsca do parkowania na każde 10 osób pracujących na najliczniejszej zmianie w budynkach produkcyjnych, składach, magazynach,
 - d) 2 miejsca do parkowania dla samochodów ciężarowych, o ile wynika to ze specyfiki zlokalizowanej na terenie działalności,
 - e) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzone w kartę parkingową na każde 50 miejsc do parkowania;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym znajdujących się poza granicami opracowania planu.

Rozdział VI

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 24.

1. Nie ustala się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
 - 1) powierzchnia nowej działki zgodna z ustaleniami dla danego terenu;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowej działki nie mniejsza niż 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70° - 110°.
3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów.

Rozdział VII

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 25. Ustala się uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z lokalizacji urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej, w tym sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia, wymogów ochrony przeciwpożarowej oraz melioracji i urządzeń wodnych.

§ 26.

1. Ustala się pas ochrony funkcyjnej (pas technologiczny) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV o szerokości 14 m tj. po 7 m od osi linii w obu kierunkach, gdzie oś linii wyznaczają słupy, przy czym ograniczenie to obowiązuje do czasu skablowania lub rozbiórki linii.
2. W pasie ochrony funkcyjnej, o który mowa w ust. 1 lokalizacja obiektów uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie to obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii.

§ 27. Zakazuje się lokalizacji budowli o wysokości wyższej niż 70,0 m.

Rozdział VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 28. W zakresie systemów komunikacji:

1. Ustala się:
 - 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego (ul. Gen. Sikorskiego), znajdującego się poza obszarem planu;
 - 2) liczbę miejsc do parkowania:
 - a) zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - b) sumaryczną w przypadku obiektów mieszczących różne funkcje;
 - 3) dostęp do terenów z dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z ustaleniami dla terenu.
2. Zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych infrastruktury w trójkątach widoczności dróg.

§ 29. W zakresie systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się:
 - 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
 - 2) możliwość lokalizacji urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej;
 - 3) parametry urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;
 - 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do urządzeń lub przewodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń lub przewodów wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) odprowadzanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) zaopatrzenie w gaz z urządzeń lub przewodów gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło lub chłód, z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej, w tym odnawialnych lub alternatywnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
 - 10) inne elementy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.
2. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) elektrowni wiatrowych, przy czym zakaz ten nie dotyczy mikroinstalacji;

- 2) instalacji służących do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego lub biometanu .

Rozdział IX

Stawki procentowe

§ 30 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 w wysokości%.

Dział III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 31. Traci moc w zakresie objętym niniejszym planem uchwała nr XVIII/125/2007 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 11 grudnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód w obrębach: Międzychód, Bielsko, Dzieścielin, Wielowieś, oraz część obrębu Muchocin (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2008 r., Nr 21, poz. 446).

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U., z 2026r., poz. 538 z późn.zm.) zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI) jest szczególną formą planu miejscowego.

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym obejmuje działki o nr ewid. 585/16, 585/18, 585/24, 585/26, 585/28, 585/36, obręb Międzychód oraz część działki o nr ewid. 585/38 obręb Międzychód, położone przy ul. Gen. Sikorskiego w Międzychodzie. Obszar opracowania obejmuje teren ok. 9,76 ha. Jest to obszar zainwestowany zabudową produkcyjną, magazynową, składową, położony w strukturze przestrzennej miasta Międzychód. Na tym obszarze brak jest zabudowy mieszkaniowej. Obszar opracowania od strony północnej sąsiaduje z ul. Gen. Sikorskiego (droga wojewódzka nr 182), od strony zachodniej z linią kolejowa nr 368 Szamotuły – Międzychód, od strony wschodniej z ciekim wodnym oraz zabudową mieszkaniową w miejscowości Bielsko, od strony południowej z rodzinnymi ogrodami działkowymi (ROD Ustronie), enklawą leśną oraz terenami zabudowy produkcyjno – usługowej.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XVIII/125/2007 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 11 grudnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód w obrębach: Międzychód, Bielsko, Dzieścielin, Wielowieś, oraz część obrębu Muchocin (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2008 r., Nr 21, poz. 446). Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym przedmiotowy teren przeznaczony jest pod tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej, składów, magazynów, hurtowni (5.3 P/BS).

Zgodnie z Planem ogólnym gminy Międzychód, przyjętym uchwałą nr nr XXXVII/267/2026 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 28 lipca 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego gminy Międzychód (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 5819) przedmiotowy teren znajduje się w strefie 28SP. W tym miejscu należy zauważyć, że zgodnie z art. 20 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zintegrowany plan inwestycyjny uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu miejscowego stanowi treść uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, a część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do tej uchwały. Przez zgodność z planem ogólnym rozumie się:

- 1) ustalenie w zintegrowanym planie inwestycyjnym jako szczególnej formy planu miejscowego:
 - a) przeznaczenia terenu mieszczącego się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren;
 - b) sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:
 - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niemniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren;
 - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren,
 - c) spełnienie wymogu, o którym mowa w art. 13f ust. 4.

W niniejszym przypadku przedmiotowy teren znajduje się w strefie 28SP (strefa gospodarcza), wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalona została w wysokości 20% oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy ustalona została w wysokości 1,5, a zatem zgodnie z ustaleniami Planu ogólnego gminy Międzychód.

Jako główny cel opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego należy wskazać adaptację istniejącego terenu produkcyjnego, składu i magazynów do aktualnej sytuacji społeczno – gospodarczej nowych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych w zakresie prowadzenia przedsiębiorstwa.

Zatem celem opracowania ZPI jest aktualizacja parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych w obowiązującym planie miejscowym między innymi w zakresie:

- 1) zwiększenia udziału powierzchni zabudowy z 50 % na 70%;
- 2) zwiększenia wysokości budynków z 12,0 m na 25,0 m;
- 3) dostosowania normatywu parkingowego do aktualnych sposobów poruszania się ludności (samochód, komunikacja publiczna, komunikacja zintegrowana, rower) oraz sposobu organizacji przedsiębiorstwa (np. praca zdalna).

Burmistrz Międzychodu przeprowadził procedurę określoną w art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 37eb ww. ustawy zintegrowany plan inwestycyjny musi spełniać wymagania określone w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy w uzasadnieniu uchwały planu miejscowego przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W związku z powyższym wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki zrealizowane zostały poprzez wyznaczone linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu, w nawiązaniu do ustaleń Planu ogólnego gminy Międzychód. W nawiązaniu do wyznaczonych funkcji ustalono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. W projekcie planu nie wyznaczono terenów do przeprowadzenia obowiązkowej procedury scalania i podziału nieruchomości, jednakże określono parametry przeprowadzenia takiej procedury fakultatywnie.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania zasobami wodnymi i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, zagospodarowania odpadów, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ograniczenia niskiej emisji. Z tych względów wskazano w planie na możliwość wykorzystania odnawialnych oraz alternatywnych źródeł energii.

Na obszarze opracowania nie znajdują się obiekty ujęte w ewidencji zabytków. Z tych względów w projekcie planu odstąpiono od ustaleń w tym zakresie.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez określenie funkcji terenu, a także jego ustaleń w zakresie możliwości poprowadzenia wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej i liczby miejsc do parkowania.

Wymagania uniwersalnego projektowania uwzględniono w projekcie planu poprzez odniesienie się do obowiązujących przepisów, w szczególności techniczno – budowlanych,

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez analizę struktury użytkowania. Przedmiotowy teren należy do różnych właścicieli. Jest to istniejący teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej, położony w ramach istniejącej struktury przestrzennej miasta, wyposażony w infrastrukturę techniczną, stanowiący miejsce pracy dla mieszkańców. Stąd też ZPI umożliwia rozwój i funkcjonowanie tego terenu i tym samym zapobiega jego degradacji przestrzennej jak i społeczno – gospodarczej (przedsiębiorstwo odprowadzające podatki, miejsca pracy).

Granic i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych uwzględniono poprzez wskazanie, iż obszar opracowania planu położony jest:

- w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146 Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel;
- w granicach obszaru chronionego krajobrazu H (Międzychód);

Obszar opracowania sąsiaduje z linią kolejową nr 368 Szamotuły – Międzychód, niemniej jednak działki ewidencyjne bezpośrednio sąsiadujące z terenem opracowania nie zostały zaliczone do terenów zamkniętych zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, zawartych w decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz.Urz.MI, poz. 38).

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uregulowanie obsługi komunikacyjnej obszaru. Obszar obsługiwany jest drogi wojewódzkiej nr 182 Droga 160 /Międzychód/ – Sieraków – Wronki – Piotrowo – Czarnków – Droga 11 /Ujście, klasy G.

Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały w projekcie planu przede wszystkim poprzez ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego. Obszar sąsiaduje z drogą wojewódzką nr 182 Droga 160 /Międzychód/ – Sieraków – Wronki – Piotrowo – Czarnków – Droga 11 /Ujście.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące możliwości wyposażenia terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną, a także zasad lokalizacji tej infrastruktury na poszczególnych terenach. Uwzględniono także kwestie zastosowania odnawialnych oraz alternatywnych źródeł energii.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej uwzględniono poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz udział przedstawiciela Rady Miejskiej w pracach nad umową urbanistyczną.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: zapewniono poprzez możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami, a wybrane dokumenty zostały udostępnione na BIPie.

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono zostały poprzez określenie docelowego sposobu zaopatrzenia w wodę planowanej i istniejącej zabudowy.

Burmistrz Międzychodu wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez analizę istniejącego zagospodarowania w kontekście ustaleń Studium, obecnego zagospodarowania oraz istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Międzychodu z dnia XXIV/216/2016 z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego plany miejscowe opracowane w okresie od 1 stycznia 1995 r. do 30 grudnia 2015 r. zostały uznane za częściowo aktualne. Zatem ZPI jako szczególny rodzaj planu miejscowego stanowić będzie aktualizację przeznaczenia terenu oraz sposobów jego zabudowy i zagospodarowania.

W związku z zachowaniem trybu oraz zasad sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, wynikającego z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z Planem ogólnym gminy Międzychód, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.