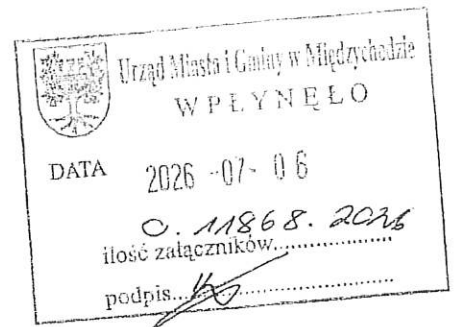


GG 111 7126
+ Palczak p. J. Prokopczuk
dw. p. Szwabnik

Kancelaria Notarialna
Anna Świerczyńska
NOTARIUSZ
64-400 Międzychód, Plac Kościuszki 12
tel. 95-725-37-67 tel. kom. 572-626-928
e-mail: kancelaria@notariusz-miedzichod.pl



Repertorium A numer. 4509/2026

AKT NOTARIALNY

Dnia szóstego lipca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (06.07.2026r.) w Kancelarii Notarialnej z siedzibą w Międzychodzie, przy Placu Kościuszki numer 12, przed notariuszem Anną Świerczyńską, stawili się:-----

1. Damian Piotr Stachowiak, [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
działający przy niniejszej czynności w imieniu i na rzecz **Gminy Międzychód** z siedzibą w Międzychodzie (adres: 64-400 Międzychód, ul. Marszałka Piłsudskiego numer 2; NIP: 595-141-38-04, REGON: 210967060), jako Zastępca Burmistrza Międzychodu, zgodnie z okazanym pełnomocnictwem w formie aktu notarialnego udzielonym jemu przez Burmistrza Międzychodu sporządzonym w dniu 02 lipca 2026 roku przed notariuszem Anną Świerczyńską z Kancelarii Notarialnej w Międzychodzie i zarejestrowanym w repertorium A pod numerem 4440/2026.-----

Stawający zapewnia, że działa w granicach umocowania oraz że udzielone jemu pełnomocnictwo do chwili zawarcia niniejszej umowy nie wygasło, ani też nie zostało odwołane.-----

2. [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

3. [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Stawający zgodnie postanawiają, że Gmina Międzychód w dalszej części umowy zwana jest również **Gminą**, stawający pod ad.2/ i ad.3/ w dalszej części umowy zwani są również **Inwestorem**, natomiast łącznie zwani są również **Stronami**.----

Tożsamość stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów osobistych o serii i numerach podanych odpowiednio przy nazwiskach.-----

Notariusz dokonała weryfikacji zastrzeżenia numerów PESEL stawających pod ad.2/ i ad.3/ w systemie informatycznym, w którym prowadzony jest rejestr zastrzeżeń numerów PESEL, a stawający pod ad.2/ i ad.3/ oświadczyli, że nie dokonali, jak również nie złożyli wniosków o zastrzeżenie numerów PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2026r., poz. 384).-----

UMOWA URBANISTYCZNA

§ 1

Przedmiot umowy

Stawający Damian Piotr Stachowiak działający przy niniejszej czynności w imieniu i na rzecz Gminy Międzychód oraz [REDACTED] oświadczają, że zawierają niniejszą umowę urbanistyczną (w dalszej części niniejszej umowy zwaną **Umową urbanistyczną**) w trybie art. 37e ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm. - w dalszej części niniejszej umowy zwaną również **u.p.z.p.**), m.in. w celu uregulowania przedmiotu oraz zasad realizacji przez Inwestora inwestycji uzupełniającej w rozumieniu art. 2 ust. 5a) u.p.z.p.-----

§ 2

Oświadczenia wstępne Stron

1. Inwestor oświadcza, że w dniu piętnastego października dwa tysiące dwudziestego piątego roku (15.10.2025r.) złożył w trybie art. 37ea ust. 1 u.p.z.p. za pośrednictwem Burmistrza Międzychodu, wniosek o sporządzenie zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy



Międzychód w obrębach: Międzychód i Złotów, Dzieńcinin, Wielowieś oraz części obrębu Muchocin, przyjętego Uchwałą nr XVIII/125/2007 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 11 grudnia 2007 r. w zakresie terenu usług - symbol planu 10.18U oraz fragmentu terenu drogi publicznej - symbol planu 10.3KD/D (część ul. Juliusza Słowackiego, działka numer 625 będąca własnością Gminy Międzychód).-----

Inwestor wskazał, że jest właścicielem części obszaru objętego ww. wnioskiem tj. działki ewidencyjnej numer 648 (sześćset czterdzieści osiem), obręb Międzychód, na której planuje realizację **inwestycji głównej** obejmującej zabudowę usługową, a zmiana planu miejscowego ma na celu rozszerzenie i jednoznaczne określenie katalogu usług dopuszczonych na przedmiotowym terenie, w szczególności w zakresie komercyjnych usług zdrowia, celem wyeliminowania jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych co do dopuszczalności planowanej działalności. Inwestor oświadczył, że we wniosku wskazał, że przedmiotem zmiany planu miejscowego mają być: przeznaczenie oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z przedłożonym przez Inwestora projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego. Jednocześnie Inwestor wniósł o włączenie w granice opracowania nowego planu przylegającego do jego działki numer 648 fragmentu drogi publicznej (ul. Juliusza Słowackiego (część terenu o symbolu planu 10.3KD/D), w ramach którego może zostać zlokalizowana Inwestycja uzupełniająca. -----

2. Strony niniejszej umowy zgodnie oświadczyły, że:-----

a) w dniu 28 października 2025 r. Rada Miejska Międzychodu podjęła uchwałę nr XXIV/162/2025 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Juliusza Słowackiego i Zamkowej w Międzychodzie oraz że granice opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego naniesiono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do uchwały,-----

b) przeprowadziły negocjacje, o których stanowi art. 37ec ust. 2 pkt 1) u.p.z.p., w wyniku których uzgodniły treść niniejszej Umowy urbanistycznej oraz treść projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, który stanowi **Załącznik numer 1** do Umowy urbanistycznej, stosownie do treści art. 37ed ust. 7 u.p.z.p., ponadto że w negocjacjach wziął udział Przewodniczący Rady Miejskiej Międzychodu – Pan Dariusz Nowak.-----

§ 3

Inwestycja główna

1. [REDAKOWANE] oświadcza, że:-----

a) są wpisani do księgi wieczystej właścicielami na prawach współwłasności [REDAKOWANE] w Międzychodzie, [REDAKOWANE] działka

numer 648 (sześćset czterdzieści osiem) o powierzchni 0,0624 ha (sześć arów dwadzieścia cztery metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Międzychodzie prowadzi księgę wieczystą numer [REDACTED]-----

b) dział III księgi wieczystej numer [REDACTED] nie zawiera żadnych wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----

c) w dziale IV księgi wieczystej numer [REDACTED] wpisane są:-----

[REDACTED]

[REDACTED]

2. Inwestor oświadcza, że na ww. działce numer 648 zamierza zrealizować inwestycję główną w postaci zabudowy usługowej.-----
3. Inwestor oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością opisaną w ust. 1 na cele budowlane.-----

§ 4

Inwestycja uzupełniająca

1. Inwestor oświadcza, że zobowiązuje się do realizacji na własny koszt, na części działki numer 648, inwestycji uzupełniającej (w dalszej części umowy zwanej również **Inwestycją**), na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym, oznaczonym symbolami: U, 1KDD i 2KDD, polegającej na budowie chodnika wraz z budową zjazdu od ul. Zamkowej oraz przebudowie chodnika i zjazdu oraz wykonaniu zabruku od strony ul. Juliusza Słowackiego, zgodnie z **Załącznikiem numer 2 (rysunek: Szczegółowe zagospodarowanie terenu)** i **Załącznikiem numer 3 (rysunek: Przekroje konstrukcyjne)** do Umowy urbanistycznej i do nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy Międzychód zrealizowanej Inwestycji uzupełniającej wraz z kompletną dokumentacją projektową - przy czym przez kompletną dokumentację



projektu, a Strony rozumieją dokumenty, których celem jest uzyskanie lub przedłożenie wyników z przepisów prawa w toku realizacji Inwestycji uzupełniającej lub procedury jej odbioru.-----

2. Strony zgodnie postanawiają, że Inwestycja uzupełniająca zrealizowana zostanie zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.-----
3. Strony zgodnie ustalają termin wykonania Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, do dnia trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (31.12.2026r.), z zastrzeżeniem, iż termin ten może ulec przedłużeniu na skutek działania siły wyższej uniemożliwiającej terminową realizację robót, przy czym przez siłę wyższą Strony rozumieją zdarzenie zewnętrzne, niemożliwe do przewidzenia i do zapobieżenia (np. klęski żywiołowe, wojna, gwałtowne zjawiska atmosferyczne). Inwestor zobowiązuje się powiadomić Gminę o wystąpieniu siły wyższej pisemnie w terminie siedmiu (7) dni od jej wystąpienia, pod rygorem utraty prawa do powoływania się na nią.-----
4. Inwestor oświadcza, że po zrealizowaniu Inwestycji uzupełniającej, na swój koszt zobowiązuje się do dokonania podziału działki numer 648 położonej w Międzychodzie.-----
5. Strony umowy zgodnie postanawiają, że wydzielona w powyższy sposób działka, przeznaczona pod realizację Inwestycji uzupełniającej, przejdzie - w sposób nieodpłatny, na podstawie art. 98 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026r. poz. 349 - w dalszej części umowy zwana również u.g.n.) - na własność Gminy Międzychód.-----
6. Inwestor przedłożył Gminie promesy [REDAKOWANE]
[REDAKOWANE]
[REDAKOWANE] działki wydzielonej pod realizację Inwestycji uzupełniającej. Promesy stanowią załączniki numer 4 i 5 do niniejszej umowy.
7. Inwestor zobowiązuje się do podjęcia wszelkich działań niezbędnych do zapewnienia, aby nieruchomość powstała z podziału działki numer 648, przechodząca na własność Gminy Międzychód na podstawie art. 98 u.g.n., była wolna od obciążeń hipotecznych oraz wszelkich praw i roszczeń.-----
8. Inwestor oświadcza, że zrzeka się w całości odszkodowania za nieruchomość przechodzącą na własność Gminy z mocy prawa w trybie art. 98 u.g.n.-----

§ 5

Oświadczenia i zobowiązania

1. Inwestor oświadcza, że w ramach Umowy urbanistycznej zobowiązuje się do-----

1) wykonania Inwestycji głównej opisanej w § 3 Umowy urbanistycznej - -

- 2) pokrycia kosztów realizacji Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 4 Umowy urbanistycznej,-----
- 3) pokrycia wszelkich należności związanych z uchwaleniem zintegrowanego planu inwestycyjnego ujętych w § 10 i § 13 ust. 5 niniejszej umowy.-----
2. Inwestor oświadcza, że będzie podmiotem finansującym i nadzorującym realizację Inwestycji uzupełniającej a realizacja Inwestycji uzupełniającej zostanie zlecona wyspecjalizowanym podmiotom dysponującym odpowiednim zapleczem technicznym, sprzętowym i osobowym, których wybór został uzgodniony z Gminą i zaakceptowany przez Gminę.-----
3. Inwestor oświadcza, iż nie będzie rościł w przyszłości do Gminy żadnych roszczeń z tytułu wykonania Inwestycji uzupełniającej, w szczególności z tytułu poniesionych nakładów na Inwestycję uzupełniającą, jak również nie będzie występował do Gminy z jakimikolwiek roszczeniami finansowymi związanymi z realizacją Inwestycji uzupełniającej.-----
4. Inwestor oświadcza, że na własny koszt sporządzi projekty budowlane, na podstawie których zrealizuje Inwestycję uzupełniającą.-----
5. Inwestor oświadcza, że ponosi pełną odpowiedzialność za teren budowy Inwestycji uzupełniającej.-----
6. Stawający Damian Piotr Stachowiak działający przy niniejszej czynności w imieniu i na rzecz Gminy Międzychód oraz Inwestor zgodnie oświadczają, że Gminie przysługiwać będzie prawo do kontrolowania sposobu realizacji Inwestycji uzupełniającej w trakcie jej trwania.-----
7. Stawający Damian Piotr Stachowiak działający przy niniejszej czynności w imieniu i na rzecz Gminy Międzychód oświadcza, że Gmina akceptuje powierzenie przez Inwestora realizacji Inwestycji uzupełniającej wykonawcy tj. [REDACTED]-----
8. Strony postanawiają, że kontrola realizacji inwestycji będzie odbywać się w dni robocze, w godzinach pracy Inwestora lub wykonawcy, po uprzednim zawiadomieniu Inwestora (dopuszczalna forma e-mail) z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem.-----

§ 6

Przekazanie Inwestycji uzupełniającej

1. Strony zgodnie postanawiają, że warunkiem przystąpienia przez Gminę do odbioru technicznego, a następnie końcowego Inwestycji uzupełniającej, jest uprzednie zakończenie wszystkich robót budowlanych dotyczących Inwestycji uzupełniającej.-----
2. Inwestor zobowiązuje się do pisemnego powiadomienia Gminy, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, o gotowości do: -----



- 1) odbioru technicznego - służącego weryfikacji jakości robót i wskazaniu ewentualnych wad do usunięcia,-----
- 2) odbioru końcowego - po usunięciu ewentualnych wad stwierdzonych w odbiorze technicznym, stanowiącego podstawę do przekazania Inwestycji uzupełniającej Gminie.-----
3. Strony postanawiają, że Gminie przysługiwać będzie prawo do odmowy przeprowadzenia odbioru Inwestycji uzupełniającej w przypadku, gdy Inwestycja nie jest gotowa do odbioru (roboty nie zostały ukończone) albo gdy Inwestor nie przedłożył dokumentów wskazanych w § 4 ust. 1 niniejszej umowy.-----
4. Strony postanawiają, że wszelkie korzyści i ciężary związane z Inwestycją uzupełniającą, w tym obowiązek jej utrzymania, przechodzą na Gminę z dniem przejścia na Gminę własności wydzielonej nieruchomości.-----

§ 7

Gwarancje

Strony niniejszej umowy zgodnie postanawiają, że:-----

1. Inwestor udziela Gminie gwarancji na roboty objęte Inwestycją uzupełniającą na okres 24 (dwudziestu czterech) miesięcy i na ten sam okres 24 miesięcy Inwestor jest odpowiedzialny względem Gminy z tytułu rękojmi.-----
2. Bieg terminu gwarancji rozpoczyna się w dniu następnym licząc od dnia podpisania Protokołu odbioru końcowego robót.-----
3. W okresie gwarancyjnym Inwestor zobowiązany jest do nieodpłatnego usuwania wszelkich wad i usterek tkwiących w wykonanych robotach objętych Inwestycją uzupełniającą, jak i powstałych w okresie gwarancji.----
4. W zakresie wad stwierdzonych i usuniętych w okresie gwarancji, okres gwarancji liczony jest zgodnie z zasadami określonymi w art. 581 Kodeksu cywilnego. Wykaz prac (elementów) objętych nową gwarancją zostaje sporządzony w dniu protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad i stanowić będzie załącznik do przedmiotowego protokołu.-----
5. Jeżeli w okresie objętym gwarancją lub rękojmią wady nie zostaną usunięte w terminie ustalonym przez Gminę, może ona zlecić usunięcie wad osobie trzeciej, bez konieczności uzyskiwania odrębnego upoważnienia sądowego. Inwestor poniesie udokumentowany koszt usunięcia wad przez osobę trzecią.-----
6. Inwestor nie ponosi odpowiedzialności z tytułu gwarancji i rękojmi za uszkodzenia mechaniczne Inwestycji uzupełniającej powstałe po dokonaniu odbioru końcowego, a wywołane działaniem osób trzecich lub czynników zewnętrznych, o ile uszkodzenia te nie są następstwem wad ukrytych.

wadliwego wykonania robót lub użycia materiałów niezgodnych z dokumentacją projektową.-----

§ 8

Odstąpienie od umowy

Strony niniejszej umowy zgodnie postanawiają, że:-----

1. Jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny (w dalszej części umowy zwany również **ZPI**) zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 (pięciu) lat od dnia jego wejścia w życie, w sposób uniemożliwiający realizację lub dokończenie Inwestycji głównej, każdej ze Stron przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od Umowy urbanistycznej w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności ZPI, poprzez złożenie drugiej Stronie oświadczenia w formie pisemnej.-----
2. Gmina jest uprawniona do odstąpienia od Umowy urbanistycznej w przypadku naruszenia jej warunków, w szczególności, jeżeli Inwestor nie zrealizuje Inwestycji uzupełniającej w terminie określonym w § 4 ust. 3.-----
3. Odstąpienie od Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i podania przyczyny.-----

§ 9

Kary umowne

1. Strony zgodnie postanawiają, że Gmina ma prawo żądania od Inwestora zapłaty następujących kar umownych w przypadkach:-----
 - 1) opóźnienia w realizacji Inwestycji uzupełniającej w stosunku do terminu określonego w § 4 ust. 3 w wysokości 100,- zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień opóźnienia,-----
 - 2) zwłoki w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze Inwestycji uzupełniającej, w wysokości 100,- zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia następującego po wyznaczonym przez Gminę terminie na usunięcie wad i usterek,-----
 - 3) zwłoki w usunięciu wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancji, w wysokości 100,- zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia następującego po wyznaczonym przez Gminę terminie na usunięcie wad i usterek,-----
 - 4) odstąpienia od Umowy przez Inwestora z powodów innych niż niewywiązanie się Gminy z warunków Umowy, w wysokości 15.000,- zł (słownie: piętnaście tysięcy złotych),-----



5) odstąpienia od Umowy przez Gminę z powodu niezrealizowania przez Inwestora warunków Umowy, w wysokości 15.000,- zł (słownie: piętnaście tysięcy złotych)-----

2. Strony niniejszej umowy postanawiają, że kary umowne zastrzeżone na rzecz Gminy mogą być dochodzone z każdego tytułu odrębnie i podlegają sumowaniu.-----
3. Strony ustalają, że kara umowna staje się wymagalna z dniem jej naliczenia przez Gminę i winna zostać wpłacona na jej rzecz w terminie 14 (czternastu) dni od jej naliczenia i poinformowania Inwestora. Nieuiszczenie kary umownej w terminie, skutkować będzie naliczeniem odsetek ustawowych za opóźnienie.-----
4. Strony ustalają, że Gminie przysługiwać będzie prawo do odszkodowania uzupełniającego zgodnie z zasadami ogólnymi Kodeksu cywilnego, przenoszącego wysokość kar umownych, do wysokości poniesionej szkody.-
5. Strony zgodnie postanawiają, że zapisy § 9 obowiązują Strony także po rozwiązaniu, odstąpieniu lub wygaśnięciu Umowy.-----

§ 10

Pokrycie kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego

1. Inwestor oświadcza, że zobowiązuje się do pokrycia wszelkich kosztów pozostających w bezpośrednim związku z przygotowaniem, przeprowadzeniem oraz uchwaleniem Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego w brzmieniu określonym w Załączniku numer 1 do Umowy, w szczególności kosztów:-----

- 1) sporządzenia projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego oraz przeprowadzenia procedury planistycznej zmierzającej do jego uchwalenia,
- 2) sporządzenia opracowań, analiz, ekspertyz, prognoz oraz innych dokumentów wymaganych przepisami prawa lub niezbędnych do przeprowadzenia procedury planistycznej,-----
- 3) wynagrodzenia podmiotów uczestniczących w opracowaniu dokumentacji planistycznej, w tym biura urbanistycznego,-----
- 4) publikacji ogłoszeń, obwieszczeń i komunikatów wymaganych przepisami prawa lub niezbędnych do przeprowadzenia procedury planistycznej,-----
- 5) wykonania prac geodezyjnych, podziałów nieruchomości oraz sporządzenia dokumentacji geodezyjnej niezbędnej dla realizacji postanowień Umowy,---
- 6) sporządzenia aktów notarialnych oraz związanych z nimi opłat.-----
- 7) zaspokojenia roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgłoszonych wobec Gminy w związku z uchwaleniem Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego.-----

2. Inwestor oświadcza, że zobowiązuje się ponadto do pokrycia wszelkich kosztów związanych z przygotowaniem, realizacją oraz przekazaniem Inwestycji uzupełniającej, w szczególności kosztów:-----
- 1) przygotowania formalnoprawnego Inwestycji uzupełniającej, -----
 - 2) opracowania dokumentacji projektowej i uzyskania wymaganych decyzji, uzgodnień, opinii oraz zgód, -----
 - 3) sprawowania nadzoru inwestorskiego oraz innych form nadzoru wymaganych przepisami prawa lub niezbędnych do prawidłowej realizacji Inwestycji uzupełniającej, -----
 - 4) odbiorów oraz innych czynności niezbędnych do prawidłowego wykonania i przekazania Inwestycji uzupełniającej, -----
 - 5) wszelkich innych wydatków niezbędnych do należytego wykonania zobowiązań Inwestora wynikających z niniejszej Umowy.-----

§ 11

Zwolnienie z opłaty planistycznej

Stawający Damian Piotr Stachowiak – Zastępca Burmistrza Międzychodu oświadcza, że na podstawie art. 37ed ust. 3 pkt 2) u.p.z.p., zwalnia Inwestora w całości z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. z tytułu wzrostu wartości nieruchomości opisanej w § 3 niniejszego aktu, wynikającej z uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.-----

§ 12

Moment powstania skutków prawnych

Strony niniejszej umowy zgodnie postanawiają, że:-----

1. Postanowienia § 4 ust. 6 i 7, § 5 ust. 2, § 8, § 9, § 10, § 13 ust. 1, 2 i 4 niniejszej Umowy urbanistycznej wchodzi w życie z dniem jej zawarcia i wiąże Strony niezależnie od wejścia w życie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego. -----
2. Pozostałe skutki prawne Umowy urbanistycznej powstaną z dniem wejścia w życie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego w brzmieniu określonym w Załączniku numer 1 do niniejszej umowy. -----
3. Jeżeli Zintegrowany Plan Inwestycyjny nie wejdzie w życie w terminie 24 (dwudziestu czterech) miesięcy od dnia zawarcia niniejszej Umowy urbanistycznej, każda ze Stron jest uprawniona do odstąpienia od Umowy urbanistycznej, poprzez złożenie drugiej Stronie oświadczenia w formie pisemnej w terminie 3 (trzech) miesięcy od upływu ww. terminu. -----
4. W przypadku odstąpienia od Umowy na podstawie ust. 3 Inwestorowi nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych na podstawie § 10, chyba że przyczyną nieuchwalenia ZPI w terminie było wyłączone zaniechanie po



..... Gminy. W takim przypadku Gmina zwróci Inwestorowi udokumentowane koszty poniesione na podstawie § 10, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia przez Inwestora pisemnego wezwania do zapłaty wraz z dokumentacją potwierdzającą ich poniesienie.-----

§ 13

Postanowienia końcowe

Strony oświadczają, że:-----

1. Zobowiązują się do współpracy w dobrej wierze w wykonaniu Umowy urbanistycznej, w szczególności zobowiązują się do niezwłocznego informowania o wszelkich przeszkodach mogących mieć wpływ na wykonanie Umowy urbanistycznej.-----
2. Wszelkie spory wynikłe lub mogące powstać w związku z realizacją Umowy urbanistycznej będą rozstrzygane przez sąd właściwy według siedziby Gminy Międzychód.-----
3. Sprawy nieuregulowane w umowie podlegać będą przepisom polskiego prawa, a w szczególności ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisom Kodeksu cywilnego.-----
4. W przypadku, gdyby którekolwiek z postanowień Umowy urbanistycznej okazało się nieważne, pozostałe postanowienia pozostają w mocy. W takim wypadku Strony zastąpią nieważne postanowienie innym, które możliwie najwierniej oddaje zamierzony cel gospodarczy. Wszelkie zmiany Umowy wymagają aneksu w formie aktu notarialnego, pod rygorem nieważności.---
5. Koszty związane z niniejszą umową, w tym koszty taksy notarialnej, a także ewentualnych przyszłych zmian umowy ponosi Inwestor.-----

§ 14

Strony umowy oświadczają, że wypisy niniejszej umowy można wydawać stronom niniejszej umowy.-----

§ 15

Inwestor oświadcza, że ponosi koszt sporządzenia niniejszej umowy.-----

§ 16

Notariusz poinformowała stawających o treści art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) oraz poinformowała o

zasadach i zakresie przetwarzania danych osobowych w związku z dokonywaną czynnością, a stawający oświadczyli, że o powyższym zostali poinformowani.-----

§ 17

Za dokonanie czynności notarialnej pobrano:-----
 1) wynagrodzenie notariusza na podstawie rozp. Min. Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1566)-----
 a) na podst. § 16 w.w. rozp. 200,- zł
 b) na podst. § 12 w.w. rozp. (za 2 wypisy) 120,- zł
 razem: 320,- zł
 2) podatek VAT na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146ef ust. 1 pkt1) Ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2025r., poz. 775) - 23% od kwoty 320,- zł 73,60 zł
 OGÓŁEM: 396,60 zł
 słownie: trzysta dziewięćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt groszy.-----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Repertorium A numer...../2026

Własnoręczne podpisy stawających i notariusza znajdują się na oryginale aktu notarialnego.--

Wypis ten wydano:-----

Wynagrodzenie pobrano przy oryginale aktu notarialnego.-----

Międzychód, dnia szóstego lipca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (06.07.2026r.).-----



Anna Świerczyńska - Notariusz



UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia

w sprawie **zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Juliusza Słowackiego i Zamkowej w Międzychodzie**

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. 37ea 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 uchwała, 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.), uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulic Juliusza Słowackiego i Zamkowej w Międzychodzie, zwaną dalej „planem”.
2. Planem obejmuje się obszar położony w granicach określonych na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu zatytułowany Zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulic Juliusza Słowackiego i Zamkowej w Międzychodzie, opracowany w skali 1 : 500 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
 - 3) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku usługowego.



§ 3

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

- 1) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - a) wycofania nie więcej niż 20% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,
 - b) wysunięcia przed te linie części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
 - c) wysunięcia przed te linie schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej długości ściany budynku,
 - d) traktowania obowiązujące linii zabudowy jak nieprzekraczalnej, w przypadku lokalizacji wiat lub budynku pomocniczego;
- 2) dopuszczenie:
 - a) dowolnej geometrii dachów dla przekrycia: wiat, ganków, wykuszy lub lukarn,
 - b) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - c) lokalizacji sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacji urządzeń budowlanych;
- 3) zakaz:
 - a) lokalizacji budynków pomocniczych o ścianach wykonanych z blachy,
 - b) lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacji wiat w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - d) stosowania dla elewacji budynków kolorystyki o odcieniach: różu, fioletu, zieleni lub niebieskiego.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) 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;
- 3) 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) reklam innych niż dopuszczone w pkt 2 lit. c;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów małej architektury,
 - b) ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
 - c) na terenie U nie więcej niż:
 - jednej tablicy reklamowej na elewacji budynku usługowego,
 - jednej wolnostojącej tablicy reklamowej,
 - jednego szyldu,
- o powierzchni każdego z wymienionych nie większej niż 2 m².

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla całego obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, w której ustala się nawiązanie w nowych budynkach do zasad historycznej kompozycji, wyrażonych poprzez ustalone na rysunku planu linie zabudowy oraz parametry zabudowy ustalone dla terenu U;
- 2) wyznaczoną na rysunku planu na terenie 1KDD strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w której dopuszcza się działalność inwestycyjną i ustala się prowadzenie badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) spójne zagospodarowanie pasa drogowego na terenach KDD, w zakresie nawierzchni oraz oświetlenia;
- 2) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią urządzoną.

§ 9

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

- 
- 1) lokalizację budynku usługowego;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) budynku pomocniczego;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35%;
 - 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku usługowego – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 10 m do gzymsu lub 12 m do kalenicy,

- b) dla budynku pomocniczego lub wiaty nie większą niż 4 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,2 do 0,6;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m²;
- 8) dachy o kącie nachylenia połąci do 12° lub od 30° do 45°;
- 9) dostęp dla samochodów do terenu 1KDD lub do ul. Zamkowej zlokalizowanej poza planem.

§ 10

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

- 1) drogę klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) lokalizację:
 - a) na terenie 1KDD co najmniej jezdni i jednostronnego chodnika,
 - b) na terenie 2KDD co najmniej chodnika.

§ 11

- 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu głównych zbiorników wód podziemnych GZWP nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel” oraz GZWP nr 147 „Dolina rzeki Warta”.
- 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.

§ 12

- 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 nie mniejszą niż 600 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 19 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 80° do 90°.

§ 13

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

- 1) na terenach KDD zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,



- b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- d) obiektów związanych z działalnością polegającą na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów.

§ 14

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, poprzez ul. J. Słowackiego i ul. Zamkową, zlokalizowane poza granicami planu;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych,
 - b) 1 stanowisko na każde 25 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali handlowych;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla rowerów w granicach działki budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na każde 200 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych,
 - b) 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali handlowych;
- 4) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 5) wyznaczenie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

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 3.

§ 16

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.

§ 17

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

§ 18

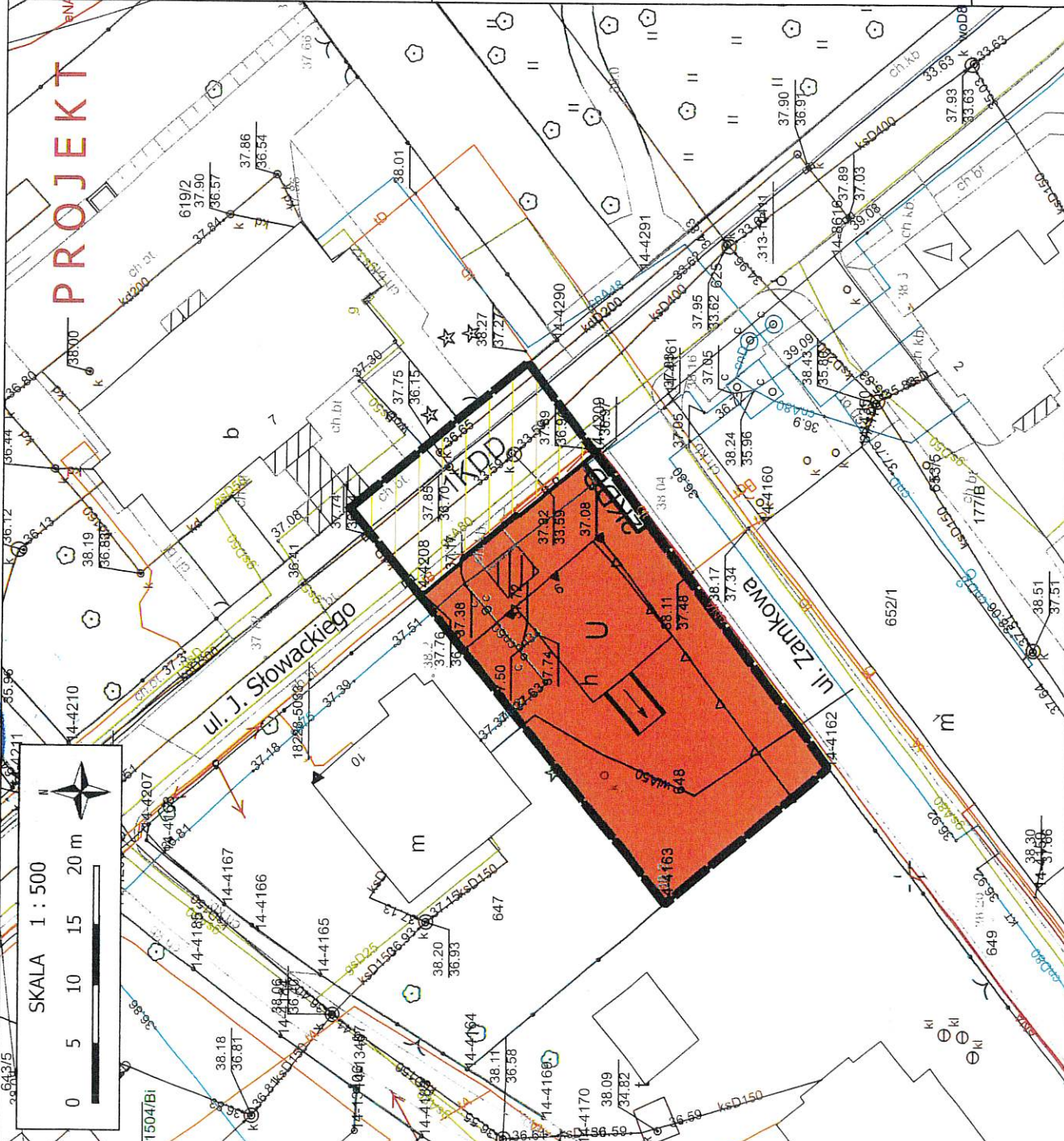
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 19

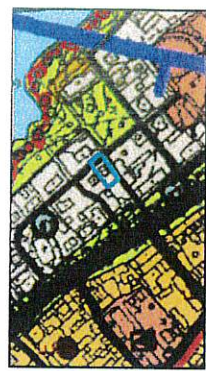
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY W REJONIE ULIC JULIUSZA SŁOWACKIEGO I ZAMKOWEJ W MIĘDZYCHODZIE



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
MIĘDZYCHÓD
SKALA 1 : 10 000



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG TOWARZYSZĄCYCH
- DROGI ZBIORCZE I LOKALNE

OZNACZENIA:

Cały obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- TEREN USŁUG
- TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH

ŹRÓDŁO POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU:
Organ wydający: Starosta Międzychódzki
Licencja nr: PODGIK.6642.1259.2025_3014_CL1
Układ współrzędnych: PL-2000 dla strefy 5

STRONA PUSTA



UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU
z dnia

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Juliusza Słowackiego i Zamkowej w Międzychodzie

Sporządzenie i uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Juliusza Słowackiego i Zamkowej w Międzychodzie ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego gospodarowania przestrzenią przedmiotowej części miasta Międzychód.

Analizowany obszar, dla którego sporządzony został plan miejscowy zajmuje powierzchnię około 810 m² i położony jest w centralnej części miasta Międzychód, przy skrzyżowaniu ul. J. Słowackiego i ul. Zamkowej.

Planem objęto działkę budowlaną, na której zlokalizowany jest dwukondygnacyjny budynek usługowy, kryty dachem płaskim oraz fragment drogi publicznej (ul. J. Słowackiego) z jezdnią i jednostronnym chodnikiem. W ul. J. Słowackiego występuje pełne uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, w tym napowietrzna linia elektroenergetyczna. Działka budowlana ma bezpośredni dostęp zarówno do ul. J. Słowackiego, jak również do ul. Zamkowej.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XXIV/162/2025 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 28 października 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Juliusza Słowackiego i Zamkowej w Międzychodzie. Niniejszy plan miejscowy stanowi „zmianę” obowiązującego dotąd mpzp gminy Międzychód w obrębach: Międzychód, Bielsko, Dzięcielín, Wielowieś, oraz części obrębu Muchocin (Uchwała Nr XVIII/125/2007 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 11 grudnia 2007 r.), w której analizowany obszar przeznaczono na zabudowę usługową (handel, administracja) oraz pod drogę publiczną.

Do zmiany fragmentu planu obowiązującego planu miejscowego dla części obrębu Międzychód przystąpiono, ze względu na wniosek właściciela działki nr 648 obręb Międzychód. Wniosek dotyczył sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w którym ww. działka przeznaczona zostanie pod zabudowę usługową o większym zakresie



możliwych działalności usługowych niż dopuszczona obecnie tj. handel i administracja. Jednocześnie inwestor zobowiązał się w podpisanej notarialnej umowie urbanistycznej do partycypacji w kosztach budowy elementów zagospodarowania pasów drogowych terenów KDD objętych niniejszym planem.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania zgodne są z ustaleniami obowiązującej zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód”, która w kierunkach określa obszar opracowania, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących. W związku z powyższym, przedmiotem ustaleń planu jest teren usług (U), bez ustalania konkretnych branży usługowych oraz fragment ul. J. Słowackiego, dla którego ustalono teren drogi publicznej (1KDD), a także poszerzenie ul. Zamkowej, w której ma zostać zrealizowany chodnik (2KDD). Planowana funkcja i parametry zabudowy uwzględniają zatem 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 obowiązującej i nieprzekraczalnej 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, a także ograniczono kolorystykę elewacji budynków.

- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków 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.) oraz zakaz lokalizacji: przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i obiektów związanych z działalnością polegającą na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów.

Ponadto plan ustala ochronę i zagospodarowanie głównych zbiorników wód podziemnych GZWP nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel” oraz GZWP nr 147 „Dolina rzeki Warta”, w granicach których położony jest cały teren objęty planem, zgodnie z ustaleniami planu.

Obszar objęty opracowaniem położony jest poza wszelkimi formami ochrony przyrody, terenami górniczymi, a także poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

W granicach planu nie występują również żadne grunty leśne ani grunty rolne stanowiących użytki rolne klas I–III.

- 3) W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, na całym obszarze objętym planem 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 linie zabudowy oraz parametry zabudowy. Z kolei na terenie 1KDD ustalono strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w której dopuszcza się działalność inwestycyjną i ustala się prowadzenie badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 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 oraz ustalenie w drogach publicznych KDD lokalizacji chodników. 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 wniosek właściciela nieruchomości i dopuszczenie realizacji na większości terenu objętego planem zabudowy 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).

- 7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez usankcjonowanie istniejącego fragmentu drogi publicznej – ul. J. Słowackiego (teren KDD), w której umożliwiono realizację wszelkich niezbędnych elementów pasa drogowego oraz poszerzenie ul. Zamkowej (poza planem), w której ustalono realizację chodnika.
- 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 podczas realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów nakazano uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.
- 9) Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie (w tym na stronie internetowej) o konsultacjach społecznych projektu planu, formach konsultacji i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej.
- 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 planu.
- 11) Odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności zapewniono poprzez nakaz zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej, co gwarantuje jej właściwą jakość. Najbliższy istniejący wodociąg przebiega w terenie 1KDD.

Określając na nowo sposób zagospodarowania obszaru objętego planem, Burmistrz jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Zapisy planu umożliwiają rozwój funkcji usługowej, zgodnie z intencją właścicieli nieruchomości. Ważąc interes publiczny, zachowano pas drogowy ul. J. Słowackiego, wyznaczając dla niego teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) oraz poszerzono pas drogowy ul. Zamkowej umożliwiając w ten sposób realizację chodnika.

Teren objęty planem położony jest w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Planowane funkcje i parametry zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Lokalizacja nowej zabudowy dąży również do minimalizowania



transportochłonności układu przestrzennego. Otaczające drogi publiczne umożliwiają łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Przystąpienie do opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Juliusza Słowackiego i Zamkowej w Międzychodzie nie wynika 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.

Biorąc pod uwagę wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy należy stwierdzić, że realizacja ustaleń planu nie będzie rodzić kosztów dla Gminy wynikających z konieczności wykupu gruntów pod cele publiczne. Budowa i utrzymanie drogi publicznej 1KDD nie będzie również wynikać bezpośrednio z ustaleń planu. Ponadto budowa elementów pasa drogowego fragmentu ul. J. Słowackiego (1KDD) i poszerzenia ul. Zamkowej (2KDD) będzie realizowana przy partycypacji w kosztach inwestora realizującego zabudowę na terenie U. Z kolei wpływy do budżetu gminy mogą wynikać z podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków.

Na początku procedury planistycznej stwierdzono, że realizacja postanowień niniejszego dokumentu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, w tym na obszary Natura 2000 i na podstawie art. 48 ust. 1 *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Biorąc to pod uwagę, po uzgodnieniu z właściwymi organami tj. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Poznaniu odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym od sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko.

Obecnie projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego znajduje się na etapie opiniowania i uzgadniania przez właściwe organy i instytucje oraz jest poddany konsultacjom społecznym.

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulic Juliusza Słowackiego i Zamkowej w Międzychodzie, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru oraz umożliwi partycypację inwestora realizującego zabudowę na terenie U w kosztach przebudowy lub rozbudowy terenów dróg dojazdowych KDD.



STRONA PUSTA

