

Załącznik nr 5

do Uchwały nr XXXIV / 323 / 2016

Rady Miejskiej Międzychodu

z dnia 20 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód - dla części obrębu Międzychód (dz. nr 606/7)

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 j. t. z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Międzychodu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód - dla części obrębu Międzychód (dz. nr 606/7) nastąpiło w dniach od 29.09.2016 r. do 19.10.2016 r. Uwagi można było składać do 14 listopada 2016 r. W wyznaczonym terminie złożono cztery uwagi:

1) Uwaga wniesiona przez: W. J. K.

Treść uwagi: Proszę o uwzględnienie zmiany przebiegu drogi gminnej graniczącej z nieruchomością stanowiącą moją własność oznaczoną działką Nr 15 obręb Dzieścielin. Aktualnie przedmiotowa droga przebiega po terenie w/w nieruchomości. W związku z powyższym proszę o uwzględnienie zmiany jej przebiegu tylko i wyłącznie przez tereny niezagospodarowane. Na mojej posesji - na granicy w miejscu gdzie przebiega w/w droga - znajdują się wszystkie przyłącza: wody, kanalizacji, energetyczne, gazowe oraz płot murowany i podjazd brukowany z kamienia.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zakres złożonego wniosku nie dotyczy ustaleń projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód, lecz ustaleń obowiązującego dla przedmiotowej działki planu miejscowego. Dokument studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie wskazuje precyzyjnie lokalizacji drogi dojazdowej. Uwaga jest bezprzedmiotowa.

2) Uwaga wniesiona przez: M. B.

Treść uwagi: Proszę o uwzględnienie zmiany przebiegu drogi gminnej graniczącej z nieruchomością stanowiącą moją własność oznaczoną działką Nr 17 obręb Dzieścielin. Aktualnie przedmiotowa droga przebiega po terenie w/w nieruchomości. W związku z powyższym proszę o uwzględnienie zmiany jej przebiegu tylko i wyłącznie przez tereny niezagospodarowane. Na mojej posesji - na granicy w miejscu gdzie przebiega w/w droga - znajduje się płot murowany chodnik i podjazd z polbruku.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zakres złożonego wniosku nie dotyczy ustaleń projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód, lecz ustaleń obowiązującego dla przedmiotowej działki planu miejscowego. Dokument studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie wskazuje precyzyjnie lokalizacji drogi dojazdowej. Uwaga jest bezprzedmiotowa.

3) Uwaga wniesiona przez: Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową

Treść uwagi: Zarząd Spółdzielni wnosi uwagę o zmianę kierunku przeznaczenia w/w działki z terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej na obowiązujący dotychczas kierunek zagospodarowania, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących. Zarząd Spółdzielni zaniepokojony jest faktem, iż część działki nr 606/7 została w projekcie studium przeznaczona na działalność gospodarczą. Opisana nieruchomość jest w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. Zarząd przypomina, iż na podstawie umowy z dnia 15 listopada 1989r. zawartej w formie aktu notarialnego, Gmina Międzychód przekazała w użytkowanie wieczyste m.in. przedmiotową działkę na cele mieszkaniowe. Na zasadzie art. 233 k.c. użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób, jak też może swoim prawem rozporządzać. Podstawowym zadaniem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków

Spółdzielni i ich rodzin. Ówczesny organ administracji przekazując przedmiotową nieruchomość Spółdzielni przekazał ją więc w gruncie rzeczy na budownictwo mieszkaniowe. Tak też traktowana była ona w pierwotnych planach zagospodarowania. W chwili obecnej jest to jedyny teren, z którym Spółdzielnia może wiązać swoje docelowe plany rozwojowe. Co prawda teren pozostaje nie zagospodarowany, lecz nie wynika to z braku woli Spółdzielni, która przecież wcześniej z własnych środków pokryła koszty opracowania zmian planu zagospodarowania tej nieruchomości (przyjętych przez Radę Miejską Międzychodu w 2002r.), ale z wieloletnich uwarunkowań ekonomiczno — politycznych, nie sprzyjających inwestowaniu spółdzielczemu w całym kraju oraz z późniejszych działań Rady Miejskiej Międzychodu, która kilkakrotnie zmieniała przeznaczenie całości lub części omawianego terenu. Brak stabilności w planowaniu przestrzennym Gminy dla wskazanej nieruchomości praktycznie uniemożliwił Spółdzielni zaplanowanie tam jakichkolwiek długofalowych inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego. Mając na uwadze uwarunkowania obowiązujące w procedurze planistycznej, istotne jest dotychczasowe przeznaczenie gruntu jak też stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony. Zabudowa działki 606/7 stanowić powinna kontynuację istniejącego w sąsiedztwie budownictwa mieszkaniowego, zapewniając w ten sposób wspomniany stan ładu przestrzennego i uwzględniając uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców oraz ze stanu prawnego gruntów. W świetle rysujących się obecnie zmian prawnych, otwierających całej spółdzielczości mieszkaniowej w kraju możliwość dostępu do pozyskiwania nowych środków finansowania, Spółdzielnia akceptuje proponowaną zmianę przeznaczenia południowej części działki 606/7 na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Natomiast przeznaczenie znacznej części naszej nieruchomości na cele zabudowy przemysłowej jest niewłaściwe z dwóch powodów: 1. Spółdzielnia nie ma statutowych możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z proponowanym przeznaczeniem, co oznacza po prostu, że musiałaby go sprzedać, pozbywając się jedynego terenu rozwojowego; 2. Pod względem przestrzennym proponowana zabudowa produkcyjna wbija się klinem w tereny zabudowy mieszkaniowej. W dotychczas obowiązującym studium ul. Gwardii Ludowej stanowiła granicę między terenami zabudowy techniczno — produkcyjnej a terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących. Obecnie proponowana zmiana spowoduje, że w bezpośrednim sąsiedztwie Środowiskowego Domu Samopomocy (działka nr 588/5), będącego w realizacji Centrum Medycznego „Provita” (działka nr 588/6) i terenów zabudowy mieszkaniowej znajdują się tereny produkcyjne. Uchwalenie proponowanej zmiany studium a następnie zmiana obowiązującego dla terenu działki nr 606/7 planu zagospodarowania przestrzennego będzie skutkować obniżeniem wartości nieruchomości sąsiadujących z zabudową produkcyjną, a tym samym ewentualnymi odszkodowaniami, zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku podjęcia w/w działań (uchwalenie zmiany studium i zmiany planu miejscowego) powyższa ustawa daje także Spółdzielni Mieszkaniowej podstawy do wystąpienia do Gminy o odszkodowanie na podstawie art. 36 ust. 1 i 2. Spółdzielnia Mieszkaniowa jest zdania, że niepożądana zmiana studium obejmująca część terenu należącego do Spółdzielni, a także zmiana planu miejscowego, będzie w ostatecznym efekcie finansowo niekorzystna dla Gminy. W związku z powyższym Spółdzielnia Mieszkaniowa w Międzychodzie prosi o uwzględnienie składanej uwagi. Na zakończenie Zarząd pragnie przypomnieć, iż wstępne zastrzeżenia do zmiany studium zostały przekazane Panu Burmistrzowi już pismem EK/686/15 z 18.05 2015r.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Działka nr 606/7 stanowi grunt o powierzchni ok.10 ha, położony w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, bezpośrednio przy ul. Gwardii Ludowej w Międzychodzie w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej. Grunt pozostaje w użytkowaniu wieczystym spółdzielni od 1989 r. — i przez 27 lat nie został zagospodarowany. Opracowana dla tego terenu zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód — dla części obrębu Międzychód (Uchwała Nr LIV/412/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 12 maja 2010 r.) przewiduje zagospodarowanie tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Zgodnie z obowiązującym planem możliwe jest wydzielenie ok. 70 działek pod budynki wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe. W zmianie studium na części terenów pozostawia się dotychczasowe kierunki zagospodarowania przestrzennego tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących, a także tereny zieleni urządzonej oraz wprowadza się nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego dla części: północnej - przewidzianej pod rozwój zabudowy techniczno-produkcyjnej i południowej - pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług towarzyszących. Wprowadzenie w tym obszarze zabudowy wielorodzinnej ma na celu rekompensatę dla Spółdzielni, która dzięki nowym zapisom studium, a konsekwencji również w nowym planie zagospodarowania przestrzennego, uzyska na mniejszym terenie porównywalną lub nawet

zwiększoną ilość mieszkań, względem obowiązującego planu. Taki sposób zagospodarowania będzie bardziej efektywnie wykorzystywał znakomite położenie terenu w zwartej jednostce osadniczej oraz dostępność infrastruktury technicznej.

4) Uwaga wniesiona przez: R. Sz.

Treść uwagi: Nie zgadzam się na zmianę w/w terenu na strefę przemysłową.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W zmianie studium wprowadza się nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego dla części: północnej - przewidzianej pod rozwój zabudowy przemysłowo-usługowej i południowej - pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Taki sposób zagospodarowania będzie bardziej efektywnie wykorzystywał znakomite położenie terenu oraz dostępność infrastruktury technicznej oraz wpłynie na zwiększenie ofert inwestycyjnej Gminy Międzychód.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Międzychodu

Stefan Niedziółka