



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 listopada 2023 r.

Poz. 10729

UCHWAŁA NR LXXIII/637/2023 RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU

z dnia 14 listopada 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - obręb Międzychód (ul. Pocztowa - dz. nr 1654, ul. Podgórna, ul. Zagrodowa - część dz. nr 1220/51).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688) Rada Miejska Międzychodu, po stwierdzeniu że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód, uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - obręb Międzychód, zwaną dalej "planem".

2. Planem miejscowym obejmuje się obszary o łącznej powierzchni około 0,6530 ha (zał. nr 1.1 o pow. 0,0482 ha, zał. nr 1.2 o pow. 0,4871 ha oraz zał. nr 1.3 o łącznej pow. 0,1304 ha), zlokalizowane w województwie wielkopolskim, w powiecie międzychodzkiem, w mieście Międzychód, w rejonie ulic Pocztowej, Podgórnej, Wyszyńskiego i Zagrodowej.

3. Granice obszarów objętych planem przedstawiono na rysunkach planu, o których mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu, zatytułowane "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - obręb Międzychód (ul. Pocztowa - dz. nr 1654, ul. Podgórna, ul. Zagrodowa - część dz. nr 1220/51)", opracowane w skali 1:500 - stanowiące załączniki od nr 1.1 do nr 1.3 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) 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;
- 4) dane przestrzenne - stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne

§ 3. Zakres przestrzenny planu miejscowego wynika z uchwały Nr LII/474/2022 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 26 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - obręb Międzychód (ul. Pocztowa - dz. nr 1654, ul. Podgórna, ul. Zagrodowa - część dz. nr 1220/51).

§ 4. Ilekoć 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) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;
- 4) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 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) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od powierzchni posadzki parteru do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu;
- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zajętej przez budynek (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) 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, balkony, ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku, przy czym żadne elementy budynku nie mogą wykraczać poza granice planu miejscowego;
- 11) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

§ 5. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 2) 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 województwa,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział I.

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

§ 6. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MW-U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNB;
- 4) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KOP;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD.

§ 7. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunkach planu.

Rozdział II.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem szyldów.

§ 9. Dopuszcza się lokalizację szyldów na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniach.

§ 10. Ustala się maksymalną powierzchnię ekspozycji szyldu wynoszącą do 2,0 m².

§ 11. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

§ 12. Ustala się nakaz wykańczania min. 80% powierzchni elewacji budynków z wykorzystaniem materiałów w kolorach stonowanych, pastelowych, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

§ 13. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW-U i MNB, dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicach sąsiednich działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granic tych działek, przy jednoczesnym zachowaniu przepisów odrębnych.

Rozdział III.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 14. 1. Ustala się selektywne gromadzenie warstwy humusowej i mineralnej pochodzących z wykopów ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zapisów planu.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zamierzeń planu, poza obszarem objętym niniejszą uchwałą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

§ 17. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (MNB), ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oraz dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW-U, 1MW i 2MW), ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział IV.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 18. 1. Dla nowo realizowanych linii elektroenergetycznych ustala się strefy ochronne, w których:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 0,25 m po każdej ze stron od osi kablowych linii SN i nn-0,4 kV;
- 2) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w pkt 1 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

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

§ 19. Ustala się nakaz realizowania nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych (kablowych), przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn.

Rozdział V.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 20. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską terenu ujętego w gminnej ewidencji zabytków gminy Międzychód (załącznik nr 1.1 do uchwały), w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Międzychód,
- 2) dla terenu ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:
 - a) nakaz uzyskania opinii wydanej przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi na: prowadzenie prac budowlanych (w tym rozbiórkowych), konserwatorskich, restauratorskich w szczególności mających wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków, jak wymiana stolarki otworowej, wymiana pokrycia dachu, termoizolacje, malowanie elewacji, modernizacje,
 - b) nowa zabudowa powinna nawiązywać do tradycyjnych form architektonicznych miasta.

Rozdział VI.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 21. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczonym symbolem MNB:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 8,5 m;
- 2) dopuszcza się realizację poddasza nieużytkowego;
- 3) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 5) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 23. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MNB ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,35.

§ 24. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MNB ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 5%;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 45%.

§ 25. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MNB ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25%.

§ 26. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami MW:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 27. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 13,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;

- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 1,00 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 28. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 4,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,30 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy płaskie.

§ 29. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami MW ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,10;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 2,50.

§ 30. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami MW ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 10%;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 50%.

§ 31. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami MW ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25%.

§ 32. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem MW-U:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków usługowych lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 33. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych z usługami oraz usługowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem MW-U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 16,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 1,00 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy płaskie.

§ 34. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MW-U ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,10;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 2,50.

§ 35. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MW-U ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 10%;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 50%.

§ 36. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MW-U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 10%.

§ 37. 1. Na terenie parkingu, oznaczonym na symbolem KOP ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

2. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 38. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkami planu.

§ 39. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym oraz minimum 1 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lub wielorodzinnym z usługami, przy czym w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem MW-U dopuszcza się realizację miejsc postojowych na ogólnodostępnych parkingach.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, wydzielonej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, przy czym w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem MW-U dopuszcza się realizację miejsc postojowych na ogólnodostępnych parkingach.

3. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, wydzielonej w budynkach usługowych.

4. 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 zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 40. Na terenach oznaczonych symbolami MNB ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 150 m².

§ 41. Na terenach oznaczonych symbolami MW ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m².

§ 42. Na terenie oznaczonym symbolem MW-U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 400 m².

Rozdział VII.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 43. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MNB powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 150 m²;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami MW powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 1000 m²;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem MW-U powierzchnia nowopowstałej działki nie mniejsza niż 400 m²;
- 4) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 6,0 m;
- 5) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego 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 urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Parametr minimalnej szerokości frontu nie dotyczy działek położonych na zakończeniach dróg i przy skrzyżowaniach dróg.

4. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział VIII.

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

§ 44. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków oraz ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. W odniesieniu do tych części istniejących 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.

§ 45. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących na obszarze objętym planem przy zachowaniu istniejących gabarytów, formy architektonicznej i sposobu ich usytuowania.

§ 46. Na terenie parkingu, oznaczonym symbolem KOP oraz na terenach oznaczonych symbolami KDD ustala się zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział IX.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 47. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych, w tym z dróg zlokalizowanych poza planem.

§ 48. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami KDD zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu.

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

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. 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.

Rozdział X.

Stawki procentowe

§ 50. 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 2023 r. poz. 977 ze zm.), w wysokości 30%.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

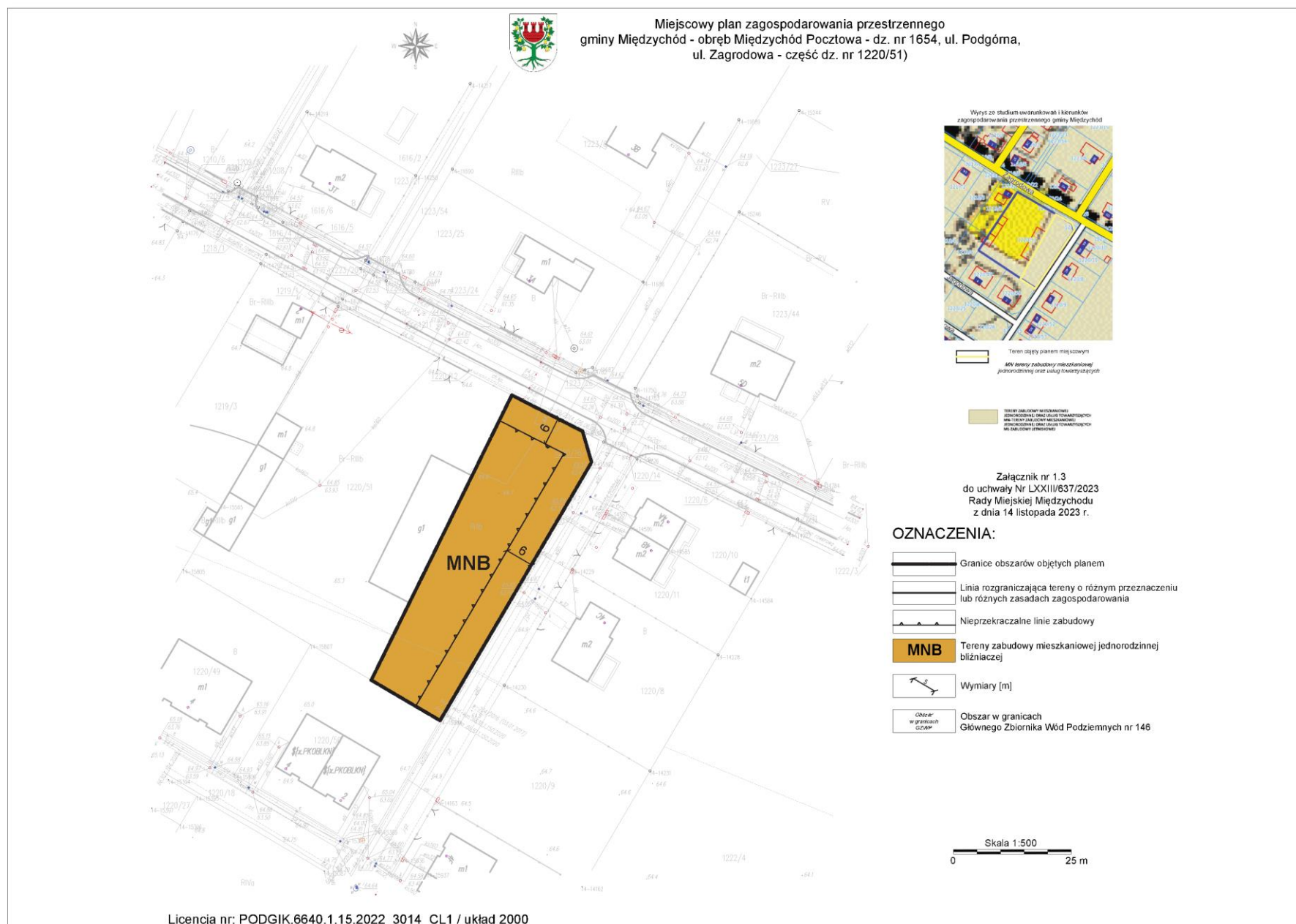
§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Międzychodu
(-) Dariusz Nowak







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIII/637/2023

Rady Miejskiej Międzychodu

z dnia 14 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - obręb Międzychód (ul. Pocztowa - dz. nr 1654, ul. Podgórna, ul. Zagrodowa - część dz. nr 1220/51)
Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - obręb Międzychód (ul. Pocztowa - dz. nr 1654, ul. Podgórna, ul. Zagrodowa - część dz. nr 1220/51), został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12.09.2023 r. do 04.10.2023 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W dniu 29.09.2023 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Międzychodzie odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W toku dyskusji nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 19.10.2023 r. włącznie, do Urzędu Miasta i Gminy w Międzychodzie wpłynęły dwie uwagi w przedmiotowej sprawie. Burmistrz Międzychodu na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz na podstawie art. 42 pkt 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) rozstrzygnął o nieuwzględnieniu uwagi nr 1 w części dotyczącej punktów od 1 do 3 oraz o nieuwzględnieniu w całości uwagi nr 2. Co wynika z powyższego, Burmistrz Międzychodu rozstrzygnął tym samym o uwzględnieniu uwagi nr 1 w części dotyczącej punktu nr 4.

Mając na uwadze powyższe, Rada Miejska Międzychodu na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) podtrzymuje rozstrzygnięcie Burmistrza Międzychodu w przedmiotowej sprawie – zgodnie z załączonym wykazem nieuwzględnionych uwag.

Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - obręb Międzychód (ul. Poczтова - dz. nr 1654, ul. Podgórna, ul. Zagrodowa - część dz. nr 1220/51)
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko
Wykaz nieuwzględnionych uwag złożonych podczas wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 12.09.2023 r. do 04.10.2023 r.;
termin składania uwag do dnia 19.10.2023 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Międzychodu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu załącznik do uchwały nr ... z dnia 2023 r.		Uwagi
						uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	09.10.2023	ochrona danych osobowych (osoba fizyczna)	1. Wprowadzenie maksymalnej powierzchni zabudowy na w/w działce do 60% powierzchni działki (istniejący wskaźnik zabudowy jest większy niż 50% powierzchni działki). Wprowadzenie w/w wskaźnika umożliwi również możliwość rozbudowy istniejących obiektów o klatki schodowe, aby dostosować istniejące obiekty budowlane do obowiązujących przepisów. 2. Wprowadzenie zapisu umożliwiającego pozostawienie istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, która znajduje się w zachodniej części działki (styka się z granicą działki nr 378 obr. Międzychód). 3. Zmniejszenie wskaźnika terenów zielonych do 2% lub w ogóle jego likwidacja (z uwagi na niewielką powierzchnię działki istniejące zagospodarowania oraz konieczność wykonania dojść do budynków oraz wykonania miejsc postojowych nie ma możliwości zapewnienia miejsca pod tereny zielone o wskaźniku 10% powierzchni działki. Taki zapis spowoduje zablokowanie jakiegokolwiek inwestycji na terenie wnioskowanej działki).	dz. nr ewid. 1654 obręb Międzychód	MW-U, Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług	-	W części dotyczącej punktów 1, 2 i 3 złożonej uwagi	-	W części dotyczącej punktów 1, 2 i 3 złożonej uwagi	-
2	18.10.2023	ochrona danych osobowych (osoby fizyczne)	Na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846), w związku z obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgłaszam następujące uwagi dotyczące nieruchomości przy ul. Podgórznej, nazwa obrębu Międzychód miasto, numer obrębu 0014, numer działki 919/32; proponowany sposób zagospodarowania MW- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Działka 919/32 graniczy bezpośrednio z działkami 974/7, 974/6, 973/1, 921/2. Działki te stanowią integralne części trzech sąsiednich zabudowanych nieruchomości. Nieruchomości te zabudowane są nieruchomościami o dwóch kondygnacjach z nieużytkowym poddaszem. Na działce 919/32 planowana jest zabudowa wielorodzinna o wysokości 4 kondygnacji – do 13 metrów, i poziom posadzki do 1m co daje łączną wysokość 14m! W prognozie oddziaływania na środowisko, w punkcie 6.9. Oddziaływanie na ludzi, użyto sformułowania:...planowane zagospodarowanie stanowić będzie kontynuację istniejącego dotychczas sposobu jego funkcjonowania i nie będzie znacząco oddziaływać na ludzi i środowisko. Planowanie czterokondygnacyjnego budynku o wysokości 14 m	dz. nr ewid. 919/32 obręb Międzychód	1MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	-	Uwaga nieuwzględniona w całości	-	Uwaga nieuwzględniona w całości	-

		w bezpośrednim sąsiedztwie budynków dwukondygnacyjnych nie nazwalibyśmy kontynuacją sposobu funkcjonowania. Teren tej działki położony jest w kierunku południowym w stosunku do sąsiadujących działek. Znaczna różnica wysokości zabudowy, i związana z tym również powierzchnia zabudowy budynku wielorodzinnego spowoduje pełne zacienienie sąsiednich działek. Nie tylko ucierpi na tym roślinność posadzona na tych działkach, zaplanowana podczas nasadzeń do istniejących warunków nasłonecznienia, ale przede wszystkim zakłócony zostanie stan nasłonecznienia budynków i mieszkań w budynkach tam zlokalizowanych, co stanowi naruszenie praw właścicielskich ustalonych w warunkach technicznych, a dotyczących zapewnienia określonego nasłonecznienia mieszkań i innych obiektów. O ile teren oznaczony jako MW2 na planie, jak najbardziej wpisuje się w okoliczną zabudowę i stanowi jej kontynuację, o tyle teren MW1 jest albo oczywistą pomyłką, albo brakiem rzetelnej analizy w terenie. Cała ulica Podgórna, a tym bardziej działki przylegające do MW1 (duży kwadrat otoczony z wszystkich stron ulicami) zabudowane są budynkami mieszkalnymi lub mieszkalno-usługowymi o dwóch kondygnacjach i takie przeznaczenie powinno zostać nadane działce nr 919/32. Przy uwzględnieniu uwag wyjustowanych w tym piśmie i zachowaniu odległości posadowienia od granic działki zgodnie z obowiązującym prawem, staje się niemożliwe wybudowanie budynku wielorodzinnego na przedmiotowej działce. Wprawdzie podczas dyskusji publicznej nad Planem pojawiła się informacja, że takie szczegóły nie są w zakresie opracowywanego planu (ale są dopuszczalne, nie zabronione), a analizowane są dopiero na etapie pozwolenia na budowę uważamy, że będzie to błędna informacja dla potencjalnego inwestora i spowoduje w czasie przyszłym potrzebę poniesienia przez Gminę kosztów kolejnej zmiany planu. Podsumowując powyższe uzasadnienie wnioskujemy o wprowadzenie następujących zmian do MPZP: -lokalizowanie na działce 919/32 budynków o parametrach wysokościowych takich jak na sąsiednich działkach tj. 937/1 i 937/2, 974/9 i 974/10, 921/1 i 921/2.						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIII/637/2023

Rady Miejskiej Międzychodu

z dnia 14 listopada 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska Międzychodu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

a) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- a) wydatki z budżetu gminy;
- b) środki z Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIII/637/2023

Rady Miejskiej Międzychodu

z dnia 14 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę