

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część  
obrębu Międzychód (ul. św. Jana Pawła II).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 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 uchwala, 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.), uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (ul. św. Jana Pawła II), zwaną dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (ul. św. Jana Pawła II), opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wyrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód, stanowiący załącznik Nr 1;
- 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;
- 3) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o nieprzekraczalnej linii zabudowy należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu.

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

- 1) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 2) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem U-P.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie, w granicach danego terenu:
  - a) części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
  - b) schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku,
  - c) budynków o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i wysokości do 3 m, związanych z obsługą wjazdu,
  - d) stacji transformatorowych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację budynków lub wiat bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- b) lokalizację kondygnacji podziemnych,
- c) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- d) dowolną geometrię dachów dla przekrycia wykuszy lub lukarn;

3) zakazuje się:

- a) realizacji ścian budynków wykonanych z blachy,
- b) nowych napowietrznych elementów sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów, z uwzględnieniem § 11 pkt 2;
- 2) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz z przepisami o odpadach;
- 3) obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, do stopnia odpowiadającego wymogom określonym w przepisach odrębnych;
- 4) 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) wzdłuż zlokalizowanych poza planem terenów dróg i obszaru kolejowego, ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia oraz podmurówek do wysokości 0,5 m,
- b) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,
- c) reklam z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury,
- b) ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
- c) nie więcej niż jednego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c:

– wolno stojącego urządzenia reklamowego albo szyldu o powierzchni ekspozycji nie większej niż 6 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 10 m, albo

– tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 5% danej elewacji budynku, umieszczonej na elewacji budynku,

d) na elewacji budynku szyldów o powierzchni nie większej niż 5% danej elewacji, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c.

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

1) lokalizację obiektów usługowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków garażowych,
- b) wiat;

3) dopuszczenie:

- a) zachowania, przebudowy lub nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- b) wydzielenia w budynku usługowym lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nie większej niż 40% powierzchni całkowitej tego budynku;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 1,2;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1400 m<sup>2</sup>;
- 9) dachy o kącie nachylenia połaci do 30°.

**§ 8.** W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem U-P ustala się:

- 1) lokalizację obiektów usługowych lub produkcyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) składów lub magazynów,
  - b) budynków garażowych,
  - c) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
  - d) wiat;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 75%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 1,5;
- 7) dachy o kącie nachylenia połaci do 12°.

**§ 9. 1.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z pozostałymi ustaleniami planu:

- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, będącego jednocześnie obszarem objętym formą ochrony przyrody, określonym w audycie krajobrazowym, w granicach którego położony jest cały obszar planu;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146, obejmującego swym zasięgiem cały obszar planu.

2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

**§ 10. 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 1400 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

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

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w strefie wskazanej na rysunku planu, uwzględnienie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń, wynikających z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;

3) zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego,
- b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- d) żłobków, przedszkoli, szkół, szpitali i domów opieki społecznej.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dostęp do przyległej drogi publicznej (ul. Jana Pawła II), zlokalizowanej poza planem;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko na 3 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, składach lub magazynach,
  - b) proporcjonalnie 3 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
  - c) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- 3) wyznaczenie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

**§ 13.** 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 ogniw fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 4.

**§ 14.** 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.

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

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

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

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYCHÓD – CZĘŚĆ OBREBU MIĘDZYCHÓD (UL. ŚW. JANA PAWŁA II)

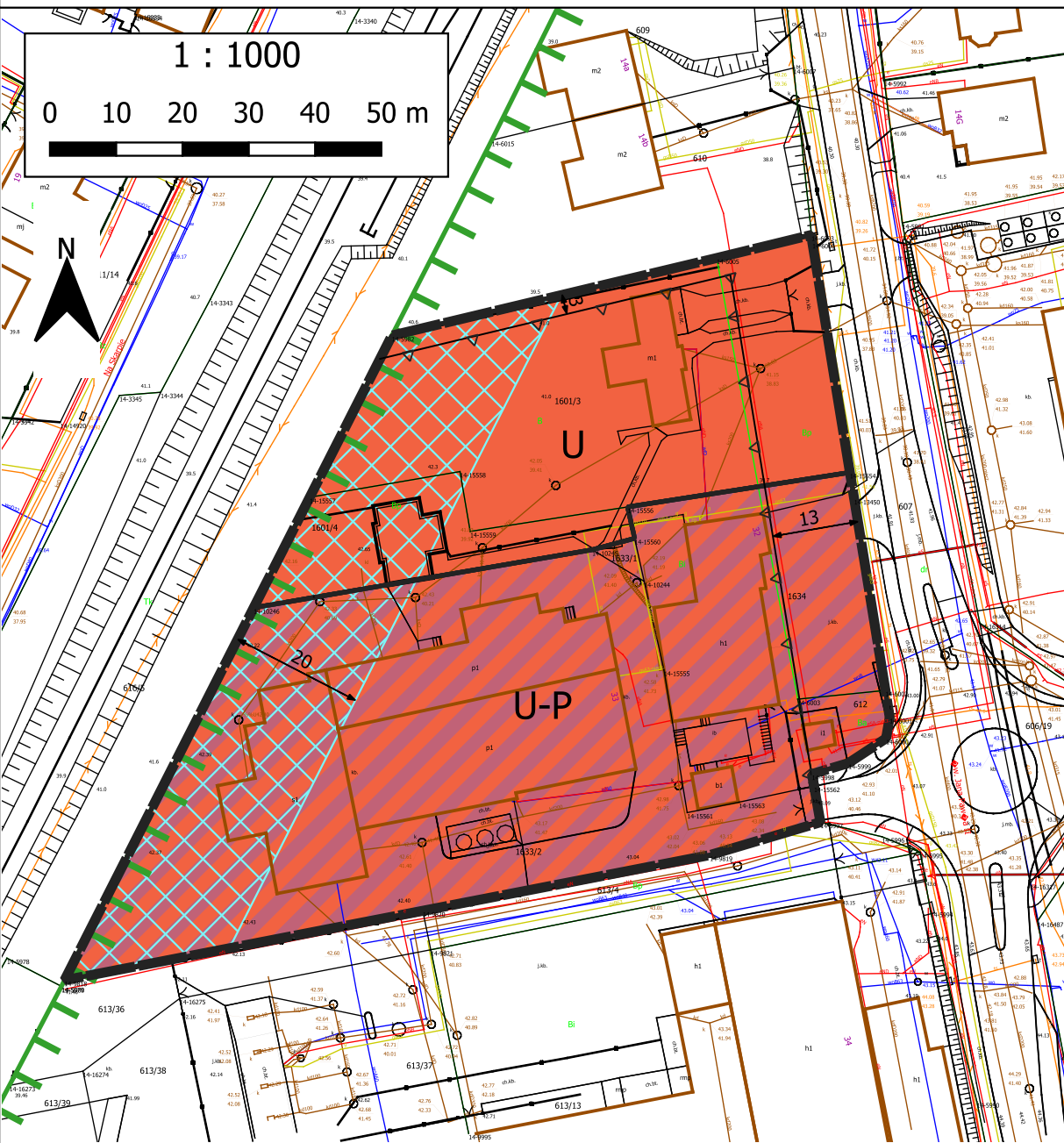
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

WYRYS ZE  
ZAGOSPODARZ dnia ..... 2025 r.  
SKALA 1 : 10 000





W  
ÓD

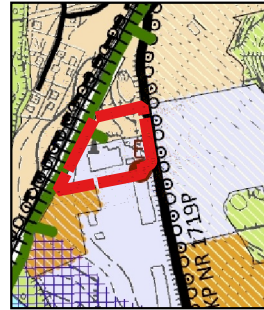
1 : 1000

0 10 20 30 40 50 m





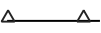





## OZNACZENIA:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "H" MIĘDZYCHÓD
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ TOWARZYSZĄCYCH USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
-  TEREN ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ



## OZNACZENIA:

Obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE
-  GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "H" MIĘDZYCHÓD, BĘDĄCE JEDNOZEŚNIE GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO FORMĄ OCHRONY PRZYRODY, OKREŚLONEGO W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM
-  STREFY SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZEŃ W SĄSIEDZTWIE OBSZARU KOLEJOWEGO
-  U TEREN USŁUG
-  U-P TERENU USŁUG LUB PRODUKCJI
-  WYMIAROWANIE W METRACH

## ŹRÓDŁO POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU:

Organ wydający: Powiat Międzychodzki  
Licencja nr: PODGIK.6640.1.8.2024\_3014\_CL1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Międzychodu  
z dnia.....2025 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska Międzychodu rozstrzyga, co następuje:

Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym nie stanowią zadania własnego Gminy i nie będą generowały kosztów dla Gminy Międzychód, z uwagi na to że:

- 1) na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych;
- 2) obszar objęty planem posiada dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, co oznacza, że Gmina nie poniesie kosztów związanych z ich realizacją.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Międzychodu

z dnia ..... 2025 r.

Zalacznik3.xml



**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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Sporządzenie i uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (ul. św. Jana Pawła II) ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego gospodarowania przestrzenią tej części gminy Międzychód.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr LXXVI/663/2024 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (ul. św. Jana Pawła II). Niniejszy plan stanowi „zmianę” obowiązującej dotąd zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr: 613/23, 1601/1, 1601/2) (Uchwała Nr XXVIII/262/2016 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 5 lipca 2016 r.), która przeznaczala analizowany obszar w części północnej pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w części południowej pod teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

Do zmiany planu przystąpiono na wniosek właściciela działek tj. Piekarni Cukierni GURSZ Sp. z o.o., która w celu umożliwienia rozwoju i rozbudowy istniejącego zakładu produkcyjno-usługowego wniosła o zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód”, które w kierunkach określa południową część przedmiotowego obszaru jako teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, a część północną jako teren zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej oraz towarzyszących usług nieuciążliwych. Biorąc to pod uwagę, w planie wyznaczono teren usług lub produkcji (U-P) oraz teren usług (U).

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 i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nadziemnej intensywności zabudowy oraz powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej na terenie U.

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 regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz z przepisami o odpadach, obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, do stopnia odpowiadającego wymogom określonym w przepisach odrębnych, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych przy zachowaniu ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza (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.), odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, a także zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, a także z uwagi na potencjalne uciążliwości, zakaz lokalizacji: szkół, przedszkoli, żłobków, szpitali i domów opieki społecznej.

Ponadto plan ustala ochronę i zagospodarowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel”, a także Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, będącego jednocześnie obszarem objętym formą ochrony przyrody, określonym w audycie krajobrazowym, w granicach których położony jest cały teren objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami planu.



Obszar objęty opracowaniem położony jest poza terenami górnictwymi, a także narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

3) Na obszarze objętym planem nie występują żadne obiekty ani tereny wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez nakaz wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych. W ten sposób wzięto w planie pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni zostały wzięte pod uwagę poprzez dopuszczenie dalszego rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej w zwartej strukturze miasta, posiadającej bardzo dobry dostęp do układu komunikacyjnego oraz do sieci infrastruktury technicznej.

6) Prawo własności uwzględniono przede wszystkim poprzez wywołanie niniejszej zmiany planu miejscowego na wniosek właściciela nieruchomości i dopuszczenie dalszego rozwoju zakładu produkcyjno-usługowego Piekarnia Cukiernia GURSZ Sp. z o.o.

7) 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). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.

8) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu, przede wszystkim poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy. Ponadto, biorąc pod uwagę przewidywane wznowienie ruchu kolejowego na linii nr 368 Międzychód – Szamotuły, graniczącej bezpośrednio od zachodu z obszarem opracowania, w planie wyznaczono strefę szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń, wynikających z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

9) 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, przebiegającej poza granicami planu, w ul. Św. Jana Pawła II.

10) Podczas prac nad projektem zmiany planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

a) ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

b) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

c) zorganizowaniu w dniu 21 listopada 2024 r. spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu;

d) dyżur projektanta planu w dniu 27 listopada 2024 r.

11) 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.

12) 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.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów Burmistrz, jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Zapisy projektu planu umożliwiają dalszy rozwój funkcji produkcyjno-usługowych w części miasta przy ul. św. Jana Pawła II, w której dominuje ta funkcja. Biorąc pod uwagę wniosek o zmianę planu właścicieli nieruchomości, jak również potrzeby gminy, w zmianie planu miejscowego wyznaczono teren produkcyjno-usługowy oraz usługowy. Ważąc interes publiczny, wyznaczono również w planie strefę

szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń, wynikających z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

Wnioski do planu zbierano w marcu 2024 r. Na tym etapie nie wniesiono żadnych wniosków od osób prywatnych. Wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających oraz gestorów sieci zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu.

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*, po uzgodnieniu z właściwymi organami tj. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Międzychodzie odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym od sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko.

Ponadto stwierdza się, że zmiana mpzp gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (ul. św. Jana Pawła II) nie narusza wytycznych wynikających 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*.

Za względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie miała większego wpływu na finanse publiczne oraz na budżet gminy. Zysk dla miasta wynikać może przede wszystkim ze wzrostu podatku od nieruchomości – od powierzchni użytkowych nowych budynków.

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia.

Następnie, w dniach od 13 listopada 2024 r. do 12 grudnia 2024 r. przeprowadzono konsultacje społeczne. W ramach konsultacji zorganizowano spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego, które odbyło się za pomocą środków porozumiewania się na odległość oraz wyznaczono dyżur projektanta planu. Przez cały okres konsultacji społecznych interesariusze mogli składać uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie tj. do 12 grudnia 2024 r. do Burmistrza nie wpłynął żaden formularz z uwagą.

Burmistrz Międzychodu, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej Międzychodu projekt uchwały wraz z załącznikami i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Ponadto należy wytłumaczyć, że załącznik nr 3 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Zamieszczenie w zbiorze rysunku dokumentu w postaci rastra z nadaną georeferencją będzie informowało o przeznaczeniu potencjalnego terenu inwestycyjnego oraz jego otoczenia, co w powiązaniu z odwołaniem do treści dokumentu (przez łącze internetowe), pozwoli uzupełnić krajową infrastrukturę informacji przestrzennej o zbiory danych niezbędne w szeregu procesów zarządczych i rozwojowych.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (ul. św. Jana Pawła II), z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwi dalszy rozwój funkcji produkcyjno-usługowej i stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.