UCHWAŁA NR .....

RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Planu ogólnego Gminy Międzychód (Uchwała Nr XXXVII/267/2026 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 28 lipca 2026 r.), uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulic Juliusza Słowackiego i Zamkowej w Międzychodzie, zwany 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, 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. Ilekroć 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 niewiększą 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 obowiązującej 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 albo wolnostojącej,

- jednej wolnostojącej tablicy reklamowej,

- jednego szyldu,

o powierzchni każdego z wymienionych niewiększej niż 2 m^2.

§ 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 niemniejszy niż 35%;

4) udział powierzchni zabudowy niewiększy niż 30%;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynku usługowego – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym niewiększą niż 10 m do gzymsu lub 12 m do kalenicy,

b) dla budynku pomocniczego lub wiaty niewiększą niż 4 m;

6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,2 do 0,6;

7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej niemniejszą niż 600 m^2;

8) dachy o kącie nachylenia połaci do 12º lub od 30º do 45º;

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 niemniejszą niż 600 m^2:

2) szerokość frontu działki niemniejszą 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 m^2,

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 niemniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, lecz niemniej niż 1 stanowisko na każde 25 m² powierzchni sprzedaży w lokalach 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%.

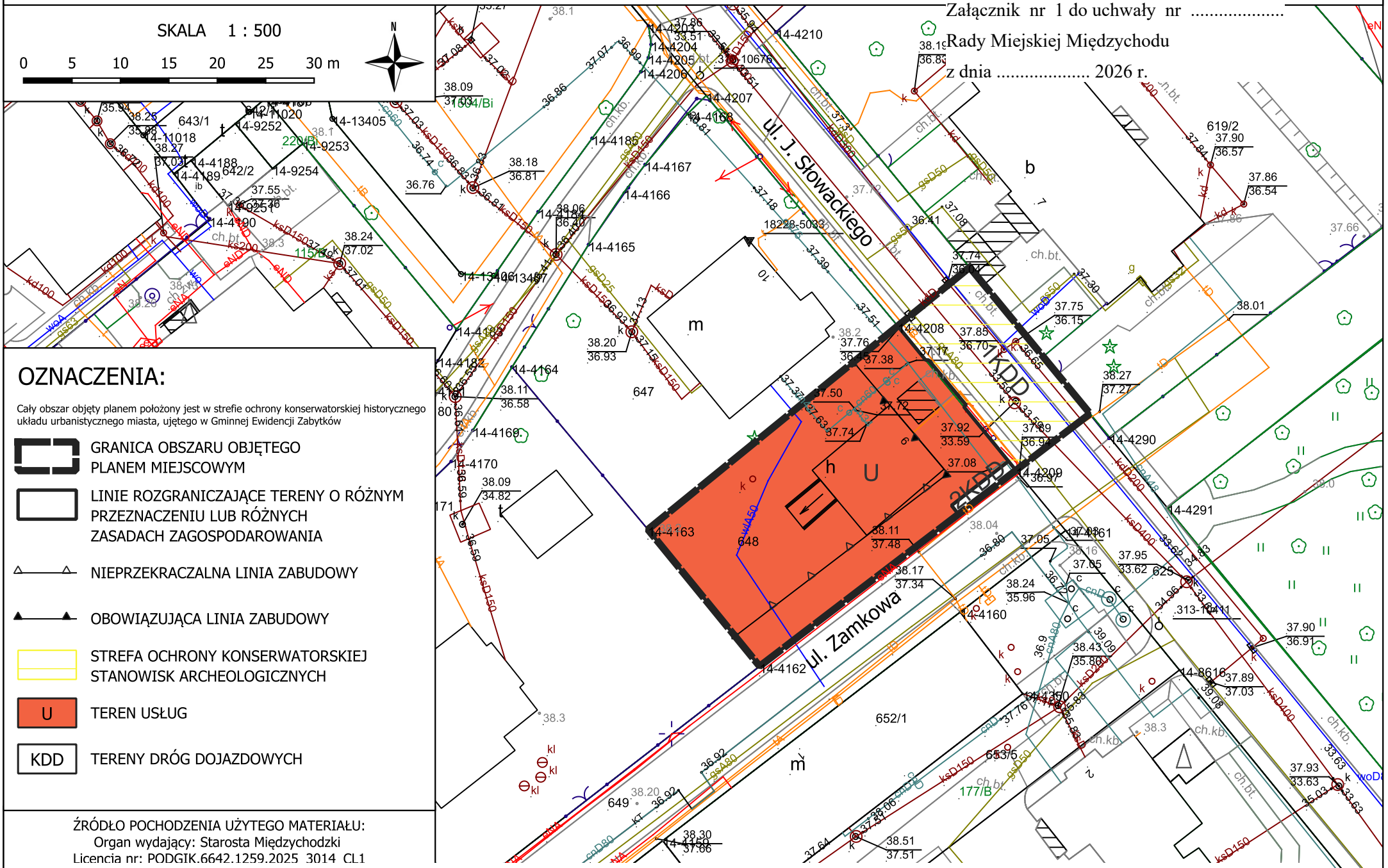
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

§ 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

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU Z DNIA ..... R. (DZ. URZ. WOJ. WIELKOPOLSKIEGO POZ. ..... Z DNIA .....)

Załącznik nr 1 do uchwały nr .....
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia ..... 2026 r.



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
- U — TEREN USŁUG
- KDD — TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH

ŹRÓDŁO POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU:
Organ wydający: Starosta Międzychodzki
Licencja nr: PODGIK.6642.1259.2025 3014 CL1

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej Międzychodu

z dnia.....2026 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:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy zapisane zostały w liniach rozgraniczających tereny, oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD – tereny dróg dojazdowych.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych w planie dróg publicznych oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie ze zintegrowanym planem inwestycyjnym oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie ze zintegrowanym planem inwestycyjnym, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w zintegrowanym planie inwestycyjnym, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie poprzez:

1) Wydatki z budżetu gminy;
2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych;
3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Międzychodu

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik3.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

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia 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 m^2 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, Dzięcielin, 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 notarialnie umowie urbanistycznej do partycypacji w kosztach budowy elementów zagospodarowania pasów drogowych terenów KDD objętych niniejszym planem.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszały zarówno ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód", która w kierunkach określa obszar opracowania, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących, jak również zgodne są z ustaleniami, uchwalonego w trakcie procedowania niniejszego dokumentu, Planu ogólnego Gminy Międzychód, który objął cały obszar planu strefą usługową (SU).

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 dopuszczalną 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/503/26 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 stycznia 2026 r. w sprawie aktualizacji Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej* 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 stanowiące 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). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, zatem uznaje się, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.

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 zaopatrzenia 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 wynikać mogą 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.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego przekazano do zaopiniowania i uzgadniania przez właściwe organy i instytucje oraz poddano go konsultacjom społecznym, które miały miejsce w terminie od 27 sierpnia 2026 r. do 18 września 2026 r. Konsultacje społeczne odbywały się w formie dyżuru projektanta oraz zbierania uwag. W nieprzekraczalnym terminie tj. do 18 września 2026 r. do Burmistrza Międzychodu nie wpłynął żaden formularz z uwagami.

Burmistrz, zgodnie z art. 37ec ust. 2 pkt 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazał Radzie Miejskiej Międzychodu projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, stanowiący załącznik do umowy urbanistycznej wraz z załącznikami i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

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.

Signed by / Podpisano przez:

Damian Piotr Stachowiak; Zastępca Burmistrza, Gmina Międzychód
Urząd Miasta i Gminy w Międzychodzie

Date / Data: 2026-10-16 12:53