

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia 2026 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część
obręb Międzychód (część działek: 596 i 605 oraz działki: 1158/1, 1158/2)**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 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 obręb Międzychód (część działek: 596 i 605 oraz działki: 1158/1, 1158/2), zwaną dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszary, których granice określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obręb Międzychód (część działek: 596 i 605 oraz działki: 1158/1, 1158/2), 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:

- 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 mieszkalnego.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW i 2MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 3) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD;
- 5) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KP;
- 6) teren zieleni, oznaczony symbolem Z.

§ 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 30% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,
 - b) wysunięcia przed te linie części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrołapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
 - c) wysunięcia przed te linie schodów lub pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej długości ściany budynku,
 - d) dla wiat traktowania obowiązującej linii zabudowy jak linii nieprzekraczalnej;
- 2) dopuszczenie:
 - a) dowolnej geometrii dachów dla przekrycia: wiat, ganków, wykuszy lub lukarn,
 - b) lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - c) lokalizacji sieci, urządzeń lub obiektów 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 mieszkalnych i pomocniczych 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) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych:
 - a) na terenie Z zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach terenu,
 - b) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: rowy infiltracyjne, дренаże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zielone dachy i ściany, zbiorniki retencyjne;
- 3) na terenach MNW i MN zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) 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;
- 5) 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) urządzeń reklamowych lub tablic reklamowych, z uwzględnieniem pkt 2 lit. c,
 - c) reklam z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED,
 - d) szyldów wolno stojących;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury,
- b) ogrodzeń ażurowych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
- c) na działce budowlanej na terenie U nie więcej niż jednej tablicy reklamowej umieszczonej na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 2 m²,
- d) na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, sztyldów o powierzchni nie większej 1,5 m².

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

- 1) spójne zagospodarowanie pasów drogowych na terenach KDD oraz przestrzeni terenu KP, w granicach danego terenu, w zakresie nawierzchni oraz oświetlenia;
- 2) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasów drogowych zielenią urządzoną.

§ 8. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 1MNW i 2MNW ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i jednego budynku pomocniczego;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m;
 - b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 4,5 m;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 6) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dla wolnostojących budynków pomocniczych dachów o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 8) dostęp dla samochodów do terenów KDD.

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

- 1) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i jednego budynku pomocniczego,
 - b) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej i jednego budynku pomocniczego,
 - c) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 2) szerokość elewacji frontowej jednego budynku w zabudowie szeregowej nie mniejszą niż 7 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejszy niż 50%,
 - b) dla zabudowy szeregowej nie mniejszy niż 35%;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 35%;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 9 m;

- b) dla budynków pomocniczych lub wiat nie większą niż 4,5 m;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,7;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej niemniejszą niż 1000 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej niemniejszą niż 700 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej niemniejszą niż 450 m²;
- 9) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dla budynków szeregowych lub wolnostojących budynków pomocniczych dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 10) dostęp dla samochodów do terenu KDD.

§ 10. 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) wiat,
 - b) budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zakaz lokalizacji: żłobków, przedszkoli, szkół, szpitali, domów opieki społecznej i obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej niemniejszy niż 40%;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 20%;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 10 m,
 - b) dla budowli nie większą niż 5 m;
- 7) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,4;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej niemniejszą niż 4000 m²;
- 9) dachy o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 10) dostęp dla samochodów do drogi powiatowej nr 1717P (ul. Muchocińskiej) zlokalizowanej poza granicami planu, wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) drogę klasy dojazdowej;
- 2) lokalizację elementów pasa drogowego lub ich części, w nawiązaniu do zagospodarowania, zlokalizowanej poza granicami planu, części pasa drogowego ul. J. Kinała;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem KP ustala się:

- 1) lokalizację chodnika i drogi dla rowerów, z dopuszczeniem zamiany na ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) rzędu drzew,
 - b) oświetlenia;

4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 13. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem Z ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania lub lokalizację zieleni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacji plenerowej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej niemniejszy niż 85%;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 14. 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:

- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, będącego jednocześnie obszarem objętym formą ochrony przyrody, określonym w audycie krajobrazowym, w granicach którego położone są wszystkie tereny objęte planem;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel”, w zasięgu którego położone są wszystkie tereny objęte planem;
- 3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 147 „Dolina rzeki Warta”, w zasięgu którego położony jest teren U.

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

§ 15. 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:
 - a) na terenach MNW i MN:
 - dla zabudowy wolnostojącej niemniejszą niż 1000 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej niemniejszą niż 700 m²,
 - dla zabudowy szeregowej niemniejszą niż 450 m²,
 - b) na terenie U niemniejszą niż 4000 m²;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) na terenach MNW i MN:
 - dla zabudowy wolnostojącej niemniejszą niż 20 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej niemniejszą niż 13 m,
 - dla zabudowy szeregowej niemniejszą niż 7 m,
 - b) na terenie U niemniejszą niż 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 110°.

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

- 1) na terenach: KDD, KP i Z zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym ograniczeń wynikających z przebiegu wskazanych na rysunku planu na terenach: MNW, Z i KP istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i obszaru ich oddziaływania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) uwzględnienie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń dla terenu U, wynikających z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

4) zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- d) obiektów związanych z działalnością polegającą na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów,
- e) elektrowni wiatrowych i biogazowni,
- f) na terenach MNW i MN wolnostojących instalacji fotowoltaicznych przekraczających moc mikroinstalacji.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, poprzez drogę powiatową nr 1717P oraz poprzez ul. J. Kinała, zlokalizowane poza granicami planu;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej liczbie niemniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 1 stanowisko na każde 25 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali handlowych;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla rowerów w granicach działki budowlanej, w łącznej liczbie niemniejszej 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;
- 6) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej.

§ 18. 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;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 5.

§ 19. 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.

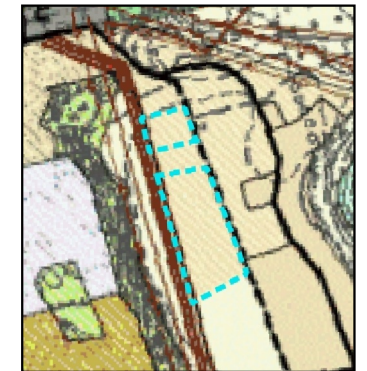
§ 20. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

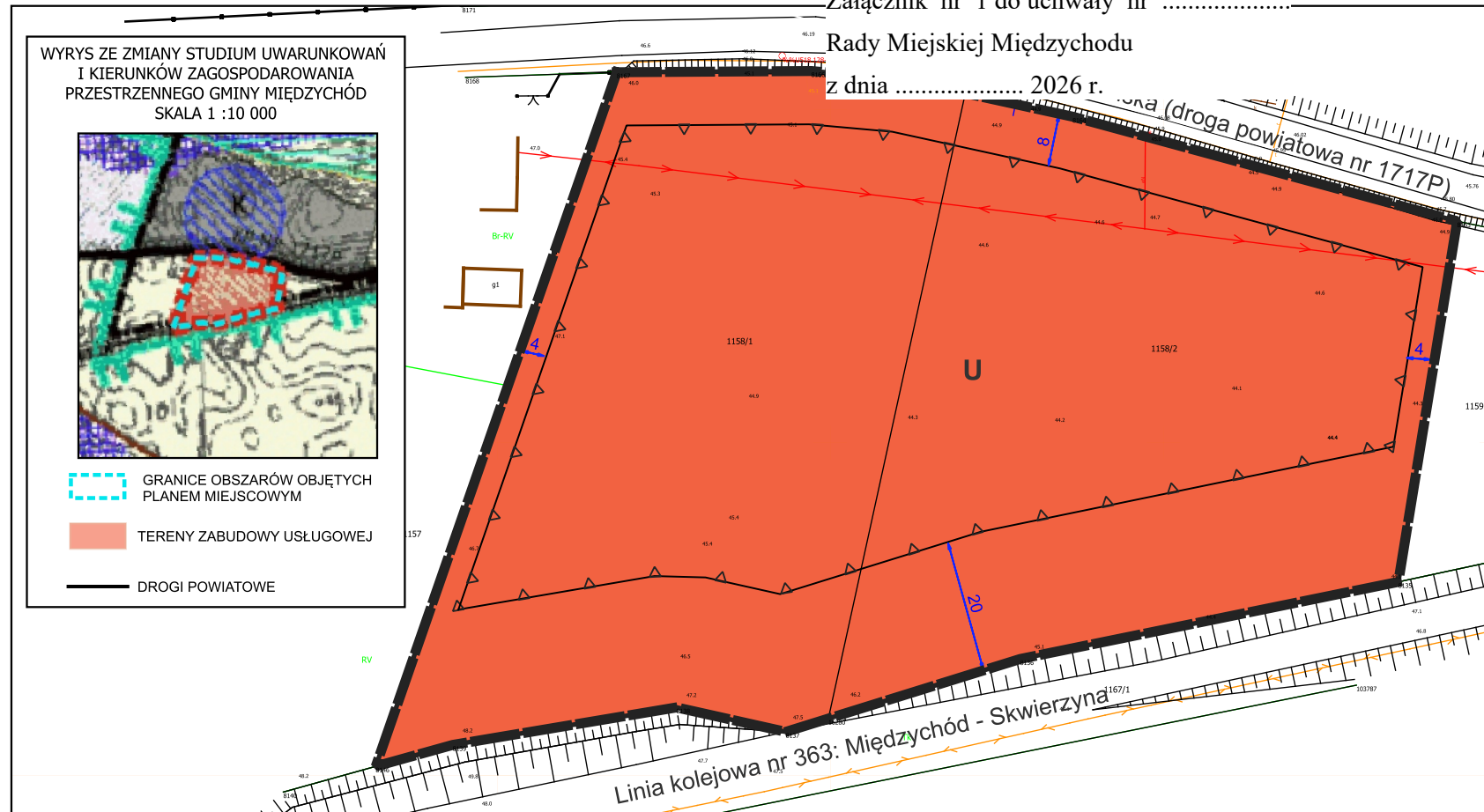
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



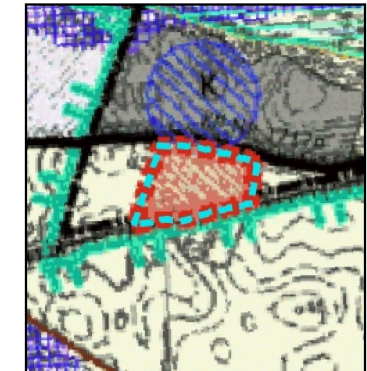
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYCHÓD SKALA 1 : 10 000



- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG TOWARZYSZĄCYCH
- DROGI ZBIORCZE I LOKALNE



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

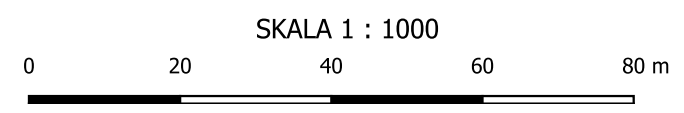


- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- DROGI POWIATOWE

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

OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
- MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TERENY USŁUG
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KP TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- Z TERENY ZIELENI
- WYMIAROWANIE (w metrach)



ŹRÓDŁO POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU:
Organ wydający: Powiat Międzychodzki
Licencja nr: PODGIK.6640.1.23.2025_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. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie 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 ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Inwestycyjnej.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Inwestycyjnej.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. 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

Sporządzenie i uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (część działek: 596 i 605 oraz działki: 1158/1, 1158/2) ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego gospodarowania przestrzenią przedmiotowych fragmentów miasta Międzychód.

Teren, dla którego sporządzony został plan miejscowy składa się z trzech odrębnych obszarów, obejmujących część działek: 596, 605/1, 605/4 oraz działki: 605/2, 605/3, 1158/1, 1158/2 w obrębie Międzychód, zajmujących łącznie powierzchnię 2,66 ha. Dwa z nich położone są we wschodniej części miasta przy ul. J. Kinala, a trzeci w zachodniej części miasta pomiędzy drogą powiatową nr 1717P (ul. Muchocińską) a linią kolejową nr 363 Międzychód - Skwierzyna.

Planem objęto tereny dotąd niezainwestowane i niezabudowane, w większości użytkowane rolniczo. Wszystkie przedmiotowe obszary mają bezpośredni dostęp do dróg publicznych. Ponadto przez wszystkie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XII/99/2025 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 18 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (część działek: 596 i 605 oraz działki: 1158/1, 1158/2), zmienionej Uchwałą Nr XIII/104/2025 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 25 marca 2025 r.

Zmiana planu miejscowego dotyczy fragmentów obowiązującego dotąd mpzp gminy Międzychód w obrębach: Międzychód, Bielsko, Dziecielin, Wielowieś, oraz części obrębu Muchocin (Uchwała Nr XVIII/125/2007 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 11 grudnia 2007 r.), który przeznaczał część obszarów w rejonie ul. J. Kinala pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a część pod tereny rolnicze i poszerzenie drogi publicznej, a obszar w rejonie drogi powiatowej wyłącznie pod tereny rolnicze.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu miejscowego dla części obrębu Międzychód wynika z wniosków właścicieli działek zainteresowanych zagospodarowaniem swoich terenów. Dla obszaru w rejonie ul. J. Kinala głównym celem jest całościowe przeznaczenie terenów wzdłuż ww. ulicy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, natomiast dla obszaru w zachodniej części miasta umożliwienie realizacji zabudowy usługowej.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania zgodne są z ustaleniami obowiązującej zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód”, która w kierunkach określa obszar opracowania, w części wschodniej miasta jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących, a w części zachodniej jako teren zabudowy usługowej. Ponadto całość opracowania zlokalizowana jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód.

Biorąc powyższe pod uwagę, obszary w rejonie ul. J. Kinala przeznaczone w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – ten nowe wyłącznie pod wolnostojącą (MNW), a teren wynikający z obowiązującego planu z 2007 r. pod wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową. Ponadto usankcjonowano teren zieleni (Z) i przejście pieszo-rowerowe (KP) oraz poszerzenie ul. J. Kinala jako tereny drogi publicznej (KDD). Z kolei obszar w rejonie drogi powiatowej przeznaczony został w całości, zgodnie z wnioskiem właściciela, pod teren usług (U). 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 obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Ponadto wprowadzono zasady lokalizacji urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów i ogrodzeń, a także ograniczono kolorystykę elewacji budynków.

2) Ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód, będącego jednocześnie obszarem objętym formą ochrony przyrody, określonym w audycie krajobrazowym, zadbano również o ochronę walorów krajobrazowych, dopuszczając wyłącznie zabudowę niską o wysokości do 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.

3) 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*, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach MNW i MN oraz zakaz lokalizacji: przedsięwzięć mogących zawsze 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 Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel”, w granicach którego położony jest cały teren objęty planem oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 147 „Dolina rzeki Warta”, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami planu.

Obszary objęte opracowaniem położone są poza terenami górniczymi, a także 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.

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

5) 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 poszerzenie ul. J. Kinala (tereny KDD) umożliwiające lokalizację chodnika, a także kontynuację przejścia pieszego na terenie komunikacji pieszo-rowerowej (KP). W ten sposób wzięto w planie pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego.

6) Prawo własności oraz walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono przede wszystkim poprzez wywołanie niniejszej zmiany planu miejscowego na wnioski właścicieli nieruchomości i dopuszczenie realizacji na większości terenu objętego planem zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.

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 przede wszystkim poprzez poszerzenie pasa drogowego ul. J. Kinala (tereny KDD), umożliwiające realizację wszelkich niezbędnych elementów pasa drogowego oraz zabezpieczenie przejścia pieszo-rowerowego na terenie KP.

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. Ponadto zabezpieczono przebieg

napowietrznych linii elektro-energetycznych 15 kV, wyznaczając teren zieleni (Z) z zakazem zabudowy oraz odsuwając od nich linie zabudowy na terenach MNW.

10)W trakcie procedury sporządzania zmiany planu miejscowego zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

a)ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu zmiany planu i zbieraniu wniosków do planu;

b)ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych, formach tych konsultacji i możliwości składania uwag do planu;

c)zorganizowanie w dniu 25 lutego 2025 r. spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu;

d)zorganizowanie w dniu 5 marca 2026 r. dyżuru projektanta planu.

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 nich Burmistrz, jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Zapisy planu umożliwiają rozwój funkcji mieszkaniowej oraz usługowej, zgodnie z intencją właścicieli nieruchomości. Ważąc interes publiczny, poszerzono natomiast do właściwych parametrów ul. J. Kinała, wyznaczając tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) oraz zabezpieczono przebieg ciągu pieszo-rowerowego poprzez usankcjonowanie, wyznaczonego w poprzednio obowiązującym planie miejscowym terenu KP. Ponadto, ze względu na położenie w sąsiedztwie linii kolejowej nr 363 Międzychód – Skwierzyna, na terenie usług (U) znacznie odsunięto nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu kolejowego i od torów, przez co uwzględniono przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

W okresie zbierania wniosków wpłynęły tylko pisma od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz gestorów sieci. Na tym etapie nie wniesiono wniosków od osób prywatnych. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu.

W zmianie planu wyznaczono trzy tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rejonie ul. J. Kinała, co stanowi usankcjonowanie i kontynuację przeznaczenia z obowiązującego dotąd na tym obszarze planu miejscowego. Tereny te położone są w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy. Wszystkie posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz możliwość wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej. Ponadto w planie wyznaczono niezbędne poszerzenie ul. J. Kinała oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP), przez co zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Planowana lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej nie będzie służyć natomiast maksymalnemu wykorzystaniu publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, gdyż najbliższe przystanki autobusowe oddalone są znacznie od przedmiotowego obszaru.

Ponadto stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (część działek: 596 i 605 oraz działki: 1158/1, 1158/2) wynika częściowo 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. Jedną z rekomendacji ww. analizy jest przystąpienie do opracowania zmiany obowiązującego mpzp w obrębach: Międzychód, Bielsko, Dzieścielin oraz części obrębu Muchocin w wyodrębnionych etapach obejmujących wybrane fragmenty obrębów: Międzychód, Bielsko i Dzieścielin, zgodnie z wnioskami o zmianę planu.

Realizacja ustaleń zmiany planu wpłynie nieznacznie na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne. Kosztem dla gminy będzie wykup terenów pod poszerzenie ul. J. Kinała (tereny dróg

publicznych klasy dojazdowej – KDD) oraz pod teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP), a także realizacja tych ciągów komunikacyjnych. Jednak należy zaznaczyć, że ww. koszty będą skutkiem ustaleń poprzedniego planu miejscowego. Dochodem dla gminy może okazać się natomiast renta planistyczna w przypadku terenu usług (U) oraz wpływy z podatków od nieruchomości i od powierzchni użytkowych nowych budynków.

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z uwagami wynikającymi z opinii i uzgodnień, do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Następnie, w dniach od 17 lutego 2026 r. do 17 marca 2026 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 17 marca 2026 r. do Burmistrza nie wpłynął żaden formularz z uwagami.

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.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obręb Międzychód (część działek: 596 i 605 oraz działki: 1158/1, 1158/2) umożliwi dalszy rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. J. Kinała oraz pozwoli na realizację zabudowy usługowej w rejonie drogi powiatowej nr 1717P w zachodniej części miasta. Stworzy tym samym podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.