

BR
12.09.2018r.
Samy

Projekt Burmistrza

6
UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia 2018 r.

BIURO RADY
WPŁYNEŁO

Dnia 12.09.2018r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz w rejonie ulic Stanisława Ożoga, Pięciu Świętych Braci Międzyrzeczkich, Zachodniej oraz drogi ekspresowej S3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.¹) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.²) Rada Miejska w Międzyrzeczu uchwała, co następuje,

§ 1.

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz w rejonie ulic Stanisława Ożoga, Pięciu Świętych Braci Międzyrzeczkich, Zachodniej oraz drogi ekspresowej S3.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Międzyrzeczu

Maria Kijak

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r., poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r., poz. 1566, Dz. U. z 2018 r., poz. 1496, poz. 1544.

UZASADNIENIE

W dniu 23 maja 2018 r. do Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu wpłynął wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Międzyrzecz przyjętego Uchwałą Nr V/52/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r. Mając na uwadze powyższe, stosownie do dyspozycji art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Międzyrzecza wykonał analizy dotyczące zasadności przystąpienia oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz.

1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obszar wnioskowany do zmiany obejmuje nieruchomości pomiędzy ulicami Stanisława Ożoga, Pięciu Świętych Braci Międzyrzeczkich, Zachodnią oraz drogą ekspresową S3, bezpośrednio przy węźle drogowym Międzyrzecz Zachód, dla których obowiązujący plan miejscowy zasadniczo określa funkcję usługową.

Mając na względzie położenie w bezpośrednim sąsiedztwie węzła drogowego Międzyrzecz Zachód, Wnioskodawca planuje budowę restauracji McDonald's, która miałaby powstać na działce nr 809/1. Przewiduje się, że główną grupę klientów będą stanowić podróżujący drogą ekspresową S3, którzy muszą mieć odpowiednio wcześniej informację o jej obecności. Wykonane próby widoczności określiły, że wysokość pylonu z umieszczonym logo powinna w tym miejscu wynosić 40,00 m. Natomiast plan miejscowy określa maksymalną wysokość dla dominant 14,00 m. Dlatego dla umożliwienia realizacji przedsięwzięcia w tym zakresie, konieczne jest określenie wysokości maksymalnej 40,00 m, dla terenów oznaczonych symbolami U-1 i U-2. Wnioskodawca podkreśla, że zmiana parametru dotyczącego wysokości jest warunkiem koniecznym dla podjęcia dalszych działań inwestycyjnych.

Ponadto w toku analiz wykazano, że:

- 1) Oddany do użytku w 2016 r. węzeł drogowy Międzyrzecz Zachód, powstał w oparciu o decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydaną przez Wojewodę Lubuskiego, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1474), która określa szczególne zasady przygotowywania i realizacji inwestycji drogowych w formie uproszczonych regulacji. Skutkuje to skróceniem czasu przygotowania dokumentacji projektowej, uzyskiwania niezbędnych opinii i w konsekwencji przyczynia się do szybszego rozpoczęcia budowy. Na podstawie art. 11 i ust. 2 ww. ustawy nie stosuje m. in. przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, że ustalenie lokalizacji drogi publicznej nie musi uwzględniać ustaleń zawartych w planie miejscowym.

Dokonana analiza wykazała, że decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej narusza ustalenia planu miejscowego, bowiem nowo wybudowane jezdnie wschodniej łącznicy węzła znajdują się częściowo w granicach terenu U-2. W związku z tym należy wyznaczyć nowy przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania pomiędzy pasem drogi ekspresowej S3 a terenami o funkcji usługowej.

- 2) W toku prac projektowych może także zostać dokonana weryfikacja nieprzekraczalnych linii zabudowy, których przebieg będzie określony w odniesieniu do zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej. Wstępne obliczenia wykazały, że umożliwi to wskazanie większej powierzchni do zabudowy, choć w toku prac

projektowych konieczne będzie uzyskanie uzgodnienia od właściwego zarządcy drogi w tym zakresie.

- 3) Dla wnioskowanego obszaru nieaktualna jest także wskazana na rysunku planu miejscowego granica obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry”. Obecnie obowiązujące granice wraz z zakazami zostały przyjęte uchwałą Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry”.

Po rozpatrzeniu powyższych zagadnień wskazuje się na potrzebę opracowania nowego planu miejscowego, który określi przeznaczenie lub grupę przeznaczeń wraz z nowymi parametrami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania. Przewiduje się, że dotychczasowe funkcje usługowa oraz komunikacyjna zasadniczo zostaną zachowane.

W granicach wskazanego obszaru nie występują grunty leśne. Występują natomiast grunty rolne klas I-III, jednak ze względu na położenie w granicach miasta Międzyrzecz, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) nie wymagają decyzji ministra właściwego ds. rozwoju wsi o wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

2. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz

Dla obszaru gminy obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz przyjęte w formie ujednoczonej Uchwałą Nr XLIII/380/14 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz.

Na rysunku studium określającym kierunki zagospodarowania przestrzennego wnioskowany obszar w większości znajduje się w zasięgu strefy zorganizowanej działalności inwestycyjnej, usługowej. W tekście studium na stronie 170 dla ww. strefy preferowane są następujące rodzaje usług: handel detaliczny (w tym handel wielkopowierzchniowy) i hurtowy, gastronomia, rzemiosło usługowe, usługi turystyczne, obsługa komunikacji, obsługa transportu publicznego, usługi specjalistyczne itp. Ponadto dopuszcza się lokalizację jako funkcji uzupełniającej: zieleni, a także dróg, parkingów, ciągów pieszo- rowerowych i infrastruktury technicznej oraz zabudowy mieszkaniowej dla właścicieli lub zarządców obiektów usługowych.

Pozostała część w studium została przeznaczona na rysunku studium pod drogę ekspresową S3 wraz z węzłem drogowym Międzyrzecz Zachód, która została już zrealizowana.

W związku z tym projektowane przeznaczenie w planie nie naruszy ustaleń studium.

3. Zakres prac planistycznych

Zakres prac planistycznych wynika z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587 ze zm.), stosownie do zamierzeń i przewidywanych rozwiązań, a także występujących uwarunkowań.

Ustalenia planu miejscowego dotyczyć będą w szczególności: przeznaczenia terenów, zasad kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Rysunek zostanie sporządzony na podkładach mapowych w odpowiedniej skali, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

W toku prac planistycznych zainteresowani będą mieli możliwość zgłoszenia wniosków oraz uwag do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, a także wypowiedzenia się na temat rozwiązań w nim zaproponowanych, zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy oraz ustawie 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 2017 r., poz. 1405 ze zm.).

Biorąc pod uwagę powyższe, sporządzenie planu miejscowego w granicach przedstawionych na załączniku graficznym jest uzasadnione. Umożliwi, bowiem zagospodarowanie przedmiotowych nieruchomości z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.

Z up. BURMISTRZA

mgr Agnieszka Śnieg
Zastępca Burmistrza

KIEROWNIK WYDZIAŁU

mgr Monika Tomaszewska

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia września 2018 r.



 granica obszaru objętego planem miejscowym