

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania dla obszaru pomiędzy jeziorami Długie i Kursko, zarówno w obszarze zurbanizowanym, jak i na gruntach wolnych od zabudowy, co umożliwi jej racjonalny rozwój i zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Do sporządzenia planu przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/288/21 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz dla miejscowości Zamostowo. Przy czym pierwotny zakres przestrzenny został zmniejszony uchwałą Nr LII/51/22 z dnia 31 maja 2022 r., wyniku czego plan obejmuje powierzchnię ok. 76 ha.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz, przyjętego uchwałą Nr XXVI/231/20 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 października 2020. Ponadto wykazują zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument pt.: „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Międzyrzecz” został przyjęty uchwałą Nr LII/473/18 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 20 czerwca 2018 r. Zapisy planu są także zgodne z wymaganiami uniwersalnego projektowania.

Przedmiotem ustaleń są:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolami ML1, ML2, ML3, ML4, ML5, ML6, ML7, ML8, ML9, ML10, ML11, ML12, ML13, ML14, ML15, ML16, ML17, ML18 i ML19.
- tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami US1, US2 i US3;
- teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP1, ZP2, ZP3 i ZP4;
- tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5, ZN6, ZN7, ZN8 i ZN9;
- tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami ZL1 i ZL2;
- tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami R1, R2, R3 i R4;
- teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2 i KDD3;
- teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- tereny komunikacji pieszej i rowerowej oznaczone na rysunku planu symbolami KPX1 i KPX2.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan ma charakter regulacyjny i zasadniczo uwzględnia dotychczasowy sposób zagospodarowania, pod funkcję rekreacyjną określoną

w dotychczas obowiązujących planach miejscowych z 2002 r. Dla zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń, w szczególności katalog przeznaczeń, parametry zagospodarowania i zabudowy oraz zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej. Z kolei dla gruntów rolnych w części wschodniej a także terenów zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, a także sportu i rekreacji wprowadzono zakaz zabudowy.

Nie określono wprost katalogów dotyczących zasad kształtowania i ochrony krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, przy czym pozostałe ustalenia będą miały wpływ na te zagadnienia.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Realizacja założeń planu spowoduje częściowe przekształcenie w kierunku krajobrazu antropogenicznego o charakterze rekreacyjnym jako osiedle domów letniskowych. Należy jednak zaznaczyć, że dla obszaru przewidzianego pod zabudowę określono generalną kontynuację funkcji ustalonych w planach dotychczas obowiązujących. Dodatkowo usankcjonowano istniejącą zabudowę mieszkaniową w północnej części przy jeziorze Długie.

Pozostałe grunty będą wolne od zabudowy przez co zachowany zostanie ich dotychczasowy charakter. Tereny zielone i rekreacyjne przyległe do jezior będą służyć jako przestrzeń ogólnodostępna dla różnych aktywności. Natomiast grunty rolne we wschodniej części (tereny R) to rolnicza przestrzeń produkcyjna.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan uwzględnia środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu, które zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Dla terenów bez prawa do zabudowy określono dominujący udział powierzchni biologicznie czynnej. Dodatkowo plan sankcjonuje występujące w granicach planu grunty leśne *Ls*, określając dla nich funkcję leśną w ramach terenów *ZL*.

Ochrona przyległych do granic planu jezior Długie i Kursko będzie polegała przede wszystkim na maksymalnym ograniczeniu dostarczania substancji troficznych do wód jeziora. Stąd wprowadzono nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, co ma zabezpieczyć wody w tym aspekcie.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach terenu objętego planem miejscowym znajdują się stanowiska archeologiczne, które zgodnie z wytycznymi Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zostały oznaczone w planie.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania ustalono, że w obszarze planu znajdują się tereny objęte ochroną przed hałasem, które pod względem akustycznym zostały odpowiednio zaklasyfikowane.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo plan określa nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów, gdzie takie wymagania obowiązują.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych przyjęte w planie przeznaczenia nie spowodują generalnego wzrostu wartości części gruntów, bowiem stanowią kontynuację rozstrzygnięć przyjętych wcześniej, a także stanowią usankcjonowanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów. Przewiduje się natomiast

stopniowy wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod zabudowę, w wyniku realizacji ustaleń w tym zakresie.

[PROGNOZA FINANSOWA]

7) prawo własności

Ustalenia planu nie spowodują konieczności przejęcia gruntów dla realizacji celów publicznych o jakich mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.).

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością. Gmina Międzyrzecz nie znajduje się także w zasięgu strefy nadgranicznej.

9) potrzeby interesu publicznego

Przedłożony do uchwalenia plan miejscowy waży interes publiczny i prywatny. Planowane funkcje, uwzględniają interesy właścicieli nieruchomości, co jest zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz. Ponadto nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

[PROCEDURA W TOKU]

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym obszarze, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP, w prasie lokalnej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 18) oraz o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 40).

[PROCEDURA W TOKU]

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową.

14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i komunikacyjnych. W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Burmistrza Międzyrzecza nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi ze strony społeczeństwa.

[PROCEDURA W TOKU]

15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu stanowią generalną kontynuację zapisów planu miejscowych z 2002 r. Wyznaczony układ drogowy jest powiązany z układem zewnętrznym. Gmina Międzyrzecz nie posiada stałej komunikacji publicznej w rejonie obszaru objętego planem. Najbliższe przystanki znajdują się w odległości: ok. 500m – przystanek autobusowy w miejscowości Kursko. Planowana i istniejąca zabudowa docelowo będzie podłączona do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, a także sieci elektroenergetycznej. Zapisy planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

16) wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy

Inwestycje stanowiące zadania własne gminy są określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym*. W okresie 5 lat od dnia wejścia w życie planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć, które wynikałyby z przyjętych ustaleń. Nie nastąpi także konieczność wykupu gruntów pod cel publiczny.

[PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH]

Realizacja ustaleń planu miejscowego może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy Międzyrzecz został poddany analizie w prognozie skutków finansowych.