

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 **MNW**;
- tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML i 18ML**.
- tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami **1US, 2US i 3US**;
- teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR i 3KR**;
- teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
- teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**;
- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN i 4RN**;
- tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami **1L i 2L**;
- tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN i 9ZN**;
- tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP, 2ZP i 3ZP**.

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, ze względu na brak okoliczności faktycznych uzasadniających przyjęcie takich zapisów, przy czym pozostałe ustalenia będą miały wpływ na te zagadnienia. Nie ustalono ponadto minimalnej intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami **MNW** i **ML**, który ma mniejsze znaczenie dla zachowania ładu przestrzennego aniżeli jego wartość maksymalna. Zasadnym jest założenie, że dysponent nieruchomości dążąc do jej racjonalnego zagospodarowania będzie zmierzał do zabudowania jej obiektem budowlanym o powierzchni pozwalającej na racjonalne korzystanie z takiego obiektu. Dodatkowo charakter tych terenów jako przewidzianych pod zabudowę determinuje kierunek działania polegający na realizacji określonego rodzaju zabudowy.

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 RN) to rolnicza przestrzeń produkcyjna bez prawa do zabudowy.

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

Plan uwzględni 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 oznaczonych symbolem *L*.

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.

W obrębie korytarzy technicznych wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej 15kV ustalono zasady zagospodarowania ograniczające ich wpływ na otoczenie, w tym zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, przy czym nie ma on zastosowania w przypadku skablowania lub likwidacji.

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

Plan ustala, że do przestrzeni publicznej zaliczają się:

- teren oznaczony symbolem **1US**;
- teren oznaczony symbolem **KDL**;
- teren oznaczony symbolem **KDD**;
- teren oznaczony symbolem **KP**;
- tereny oznaczone symbolami **1ZP, 2ZP i 3ZP**.

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.) konieczne będzie przejęcie części gruntów w granicach terenu oznaczonego symbolem **KDL** oraz w całości gruntów w granicach terenu **1US**.

Pozostałe grunty wskazane jako przestrzeń publiczna stanowią własność Gminy Międzyrzecz.

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.

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. 1094 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. Do zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu żadne wnioski ze strony społeczeństwa. W trakcie trwania 1 wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga, której treść została w części uwzględniona. Po wprowadzonych poprawkach projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. (...)

[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. Wystąpi natomiast konieczność przejęcia gruntów pod cel publiczny w granicach terenów oznaczonych symbolami **1US** i **KDL**.

[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.