

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 przedmiotowego planu jest regulacja zasad zagospodarowania przedmiotowego terenu, a w szczególności dopuszczenie lokalizacji zabudowy o charakterze produkcyjnym i usługowym.

Zgodnie z uchwałą Nr XVI/124/19 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 października 2019 r. oraz uchwałą Nr XXXIII/286/21 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 30 marca 2021 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pomiędzy drogą ekspresową S3 i drogą wojewódzką nr 137 w Międzyrzeczu. Obszar planu obejmuje teren o powierzchni około 72,6 ha położony na południowy zachód od węzła drogi S3 „Międzyrzecz Zachód”.

Dotychczas, plan miejscowy obowiązywał w przedmiotowym obszarze wyłącznie na niewielkim odcinku drogi ekspresowej (uchwała Nr XXV/246/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz).

Rozpoczęcie procedury sporządzenia planu miejscowego nastąpiło w związku z wnioskiem który wpłynął do Burmistrza Międzyrzecza we wrześniu 2019 roku. Kilka czynników zdecydowało o zasadności rozpoczęcia prac planistycznych. Powstanie drogi ekspresowej S3 na terenie województwa lubuskiego wraz z połączeniem z autostradą A2 w Jordanowie otworzyło przed gminą Międzyrzecz szanse na rozwój funkcji związanych z obsługą komunikacyjną ruchu tranzytowego. Gmina chcąc wykorzystać swoje położenie musi przygotować tereny z możliwością realizacji obiektów logistycznych, spedycyjnych, baz, składów i magazynów oraz innych usług wyspecjalizowanych związanych z obsługą ruchu samochodowego. Nie bez znaczenia będzie także umożliwienie działalności produkcyjnej. Wzrost zainteresowania gruntami położonymi przy drodze S3 jest zauważalny w każdej gminie, która posiada do niej dostęp. Co więcej trwająca rozbudowa drogi w kierunku Świnoujścia, a także do granicy czeskiej i na terenie Czech spowoduje jeszcze większy wzrost ruchu tranzytowego i zapotrzebowania na usługi transportowe.

Atutem rozpatrywanej lokalizacji, oprócz sąsiedztwa węzła Międzyrzecz Zachód jest odsunięcie od zwartej zabudowy miasta Międzyrzecz, którą oddziela droga ekspresowa S3. Na tym etapie można przyjąć, że planowana funkcja nie przyczyni się do wzrostu ruchu na terenie miasta, zwłaszcza samochodów ciężarowych. Przewiduje się, że ruch będzie odbywał się poprzez istniejącą drogę wojewódzką nr 137 a następnie drogę ekspresową S3.

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- a) tereny produkcji lub usług, (U-P),
- b) teren zabudowy usługowej (U),
- c) teren drogi ekspresowej (KDS),
- d) teren drogi lokalnej (KDL),
- e) teren komunikacji wewnętrznej (KR).

Plan miejscowy jest zgodny z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz (uchwała Rady Miejskiej w Międzyrzeczu Nr XXVI/231/20 z dnia 27 października 2020 r.).

Należy również stwierdzić, że nie występuje sprzeczność pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszaru objętego planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Międzyrzecz (2018) oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Z kolei zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu wywoła koszty dla budżetu gminy z tytułu budowy infrastruktury (drogi), a jednocześnie przyniesie dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia planu kształtują nowe struktury, gdyż w zdecydowanej większości (poza enklawą w północno-wschodniej części) teren jest niezabudowany. Funkcje przewidziane w planie są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób. Rozplanowanie nowej zabudowy zapewnia ergonomię i efektywność obsługi. Na zachowanie ładu przestrzennego wpływ mają również ustalenia dotyczące linii zabudowy, parametrów wysokości zabudowy, intensywności czy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

- walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega bardzo wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in.: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, ilość kondygnacji, geometria i pokrycie dachów. Ustalenia planu pozwalają na lokalizację wysokich obiektów budowlanych na terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej, jednak ich położenie w oddaleniu od zwartej zabudowy miejskiej oraz w otoczeniu obszarów leśnych pozwoli na częściowe maskowanie tego typu obiektów w krajobrazie.

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

Teren objęty planem miejscowym w całości znajduje się poza granicami obszarów prawnie chronionych. W jego sąsiedztwie zlokalizowane są obszar Natura 2000 „Nietoperek” (PLH080003), zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Uroczyska Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego” oraz Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Obry”. Teren planu nie jest objęty strefami ochronnymi ujęć wody. Dla gruntów leśnych zlokalizowanych w granicach planu uzyskano zgodę Marszałka Województwa Lubuskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Grunty rolne zlokalizowane w granicach administracyjnych miasta nie wymagają zgody ministra na zmianę przeznaczenia.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zapisy planu regulują postępowanie względem zaewidencjonowanych oraz nowo odkrytych zabytków archeologicznych. Północno-wschodnia część planu (ok. 2% jego powierzchni) znajduje się w granicach otoczenia zabytku jakim jest zespół urbanistyczno – krajobrazowy miasta Międzyrzecz.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Planowane zagospodarowanie przestrzenne wynikające z analizowanego planu nie wprowadza na analizowany teren inwestycji stanowiących zagrożenie dla zdrowia i pogarszających warunki życia ludzi. Jednakże w wyniku realizacji planowanej zabudowy produkcyjnej i usługowej nastąpi wzrost liczby pojazdów oraz towarzyszących im uciążliwości, takich jak nieznaczne pogorszenie stanu sanitarnego atmosfery i klimatu akustycznego. Jednakże skala oddziaływań będzie niewielka, o lokalnym charakterze, a oddziaływania nie spowodują przekroczeń dopuszczalnych norm dla poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Założenia dotyczące wpływu na wartości gruntów objętych planem oraz wpływu na budżet gminy przedstawione zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

- prawo własności

Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem brak jest terenów zamkniętych w zarządzie Ministra Obrony Narodowej. Tereny istotne ze względu na potrzeby obronności zlokalizowane są na południe od obszaru planu w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Instytucje uzgadniające projekt w tym aspekcie pozytywnie odniosły się do ustaleń planu miejscowego.

- potrzeby interesu publicznego

Podstawowy cel przedmiotowego planu obok zabezpieczenia ładu przestrzennego umożliwiania realizację zabudowy produkcyjnej i usługowej a tym samym pośrednio służy swoimi ustaleniami szeroko pojętym potrzebom zabezpieczenia interesu publicznego.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym objętym obszarze.

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

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantuje udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. **(procedura w toku)**

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechuje się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac.

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

Analiza istniejących zasobów oraz ustalenia planu umożliwiają zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody dla wszystkich terenów w granicach planu.

- występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu realizują potrzeby interesu publicznego. Naruszenie interesów prywatnych dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku konieczności realizacji zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej.

- zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ regulują dopuszczalne formy zagospodarowania oraz w sposób zaplanowany i zorganizowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy w granicach planu. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco zawarte w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej oraz w regulacjach rysunkowych.

Należy zauważyć iż zapisy planu miejscowego dotyczące pojęć w nim zawartych są spójne z definicjami zawartymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023. poz. 977 ze zm.)

- 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. Konieczny natomiast będzie wykup gruntów na terenie oznaczonym symbolem KDL przewidzianym na lokalizację publicznej drogi lokalnej.

Ponadto prognozuje się dochody w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości. Realizacja ustaleń planu miejscowego może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze gminy i osób prawnych planujących założenie działalności gospodarczej na obszarze opracowania, wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych. Wyszczególnione powyżej dodatkowe źródła dochodów są ściśle związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu miejscowego.

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