

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XLV/412/14
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU
z dnia 30 września 2014 r.



**Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz
oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
na terenie miasta i gminy Międzyrzecz**

wrzesień 2014



zleceniodawca:

Burmistrz Międzyrzecza

wykonawca:

URBANeco
Planowanie przestrzenne. Doradztwo inwestycyjne.

Pracowania:

ul. Strzeszyńska 63
60-479 Poznań
email:biuro@urbaneco.pl
+ 48 692 299 355

Siedziba:

ul. Gerberowa 32
60-175 Poznań
email:biuro@urbaneco.pl
+ 48 692 299 355

zespół autorski:

główny projektant: mgr inż. Monika Skrzypczak – członek ZOIU Nr Z-536

zespół:

mgr Daniel Pomernacki



Spis treści

I. WSTĘP	4
1. Podstawa opracowania	4
2. Cel opracowania	4
3. Przyjęta metoda opracowania	5
II. Ocena aktualności Studium	6
1. Ogólna ocena zgodności Studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	6
2. Ocena zgodności Studium z planem zagospodarowania przestrzennego województwa i programami rządowymi	9
III. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	14
IV. Analiza wniosków dotyczących zmiany studium oraz sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	29
V. Analiza oraz ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych	31
VI. Analiza decyzji administracyjnych	32
1. Ogólna analiza wydanych decyzji	32
2. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy	33
3. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	38
4. Decyzje o odmowie ustalenia warunków zabudowy, wnioski wycofane, wnioski pozostawione bez rozpatrzenia	41
VII. Propozycja zmiany granic miasta Międzyrzecz	42
VIII. Aktualność z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy i przepisy prawa	44
IX. Wnioski oraz wieloletni program sporządzania planów miejscowych	46



I. WSTĘP

1. Podstawa opracowania

Podstawą opracowania niniejszego dokumentu jest artykuł 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) – zwanej dalej upzp, wg której: „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia, w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 2 i art. 67 ust. 1, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”.

Po sporządzeniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Burmistrz Międzyrzecza przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analizy. Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych, a w przypadku, gdy uzna je za nieaktualne w całości, lub w części, podejmuje działania prowadzące do zmiany Studium lub planów miejscowych. Burmistrz Międzyrzecza zgodnie z art. 32 ust. 2 upzp ma obowiązek wykonania oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Niniejsze opracowanie zawiera analizę, obejmującą okres od maja 2007 roku do 30 czerwca 2014 roku.

2. Cel opracowania

Celem opracowania jest określenie potrzeby zmian w obowiązujących planach miejscowych, w obowiązującym Studium, zoptymalizowanie działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie oraz określenie wieloletniego planu sporządzenia miejscowych planów lub zmian planów.

Konieczność sporządzenia oceny aktualności Studium i planów miejscowych wynika z przepisów prawa, a przede wszystkim z potrzeby uzyskania wiedzy na temat aktualnego stanu przestrzeni w gminie. Przeprowadzenie analizy daje możliwość spojrzenia na zmiany, jakie zaszły w ostatnim okresie oraz oceny uchwalonych dokumentów planistycznych pod kątem przydatności w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

W skład niniejszej oceny aktualności Studium wchodzi:

- analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, opracowana na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu;
- ocena postępu w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- analiza aktualności Studium;
- analiza aktualności w zakresie zgodności z polityką przestrzenną państwa i regionu;



- analiza zgodności aktów prawa miejscowego na terenie gminy z obowiązującymi przepisami prawa.

3. Przyjęta metoda opracowania

Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania przestrzennego w gminie Międzyrzecz oraz próbie zidentyfikowania istniejących i oczekiwanych procesów zmian zagospodarowania w poszczególnych obszarach gminy. Uwzględnia analizę zachodzących procesów, w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzje o pozwoleniu na budowę oraz złożone wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i zmiany Studium. Przeprowadzono także analizę zgodności ustaleń Studium i planów miejscowych z wymogami obowiązujących przepisów.



II. Ocena aktualności Studium

Ryc. 1. Gmina Międzyrzecz w podziale na obręby geodezyjne



Źródło: opracowanie własne.

1. Ogólna ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, zgodnie z upzp, jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, określa wizję zagospodarowania przestrzennego gminy oraz działania mające doprowadzić do jej realizacji. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy są wprowadzane w życie poprzez **miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – zwane dalej mpzp.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz – zwane dalej Studium oraz SUIKZP, sporządzono na podstawie upzp oraz przyjęto uchwałą Nr XXXVII/289/10 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 11 lutego 2010 r., a następnie zmieniono we fragmencie uchwałą Nr XLIII/380/14 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 24 czerwca 2014 r.



Ocenę rozpoczęto od analizy zgodności zmiany Studium z przepisami upzp oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Poniżej opisano zmiany legislacyjne w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które miały wpływ na przedmiotowe Studium po 2009 roku.

▪ **2010**

ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), art. 14 ust. 6 otrzymał brzmienie: „Planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu”;

▪ **2010**

ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2010 r. Nr 149, poz. 996), w art. 10 ust. 1 wprowadzono pkt 15, który otrzymał brzmienie: „wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej”;

▪ **2010**

ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2010 r. Nr 155, poz. 1043), w art. 10 ust. 2 wprowadzono ust. 2a, który otrzymał brzmienie: „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie”;

▪ **2011**

ustawa z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 32, poz. 159), art. 10 ust. 2 pkt 11, który otrzymał brzmienie: „obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych”;

▪ **2013**

ustawa z dnia 27 września 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2013 r., poz. 1238), art. 10 ust. 1 pkt 11, który otrzymał brzmienie: „występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla”;



▪ **2014**

ustawa z dnia 24 stycznia 2014 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2014 r., poz. 379), art. 10 ust. 2 pkt 16, który otrzymał brzmienie: „obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie”.

Obowiązujące Studium w części „uwarunkowania” odnosi się do wszystkich elementów wymienionych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do stanu prawnego, w jakim zostało opracowane tj. 2009 rok. Wobec zmian legislacyjnych, w części tekstowej należy zweryfikować zagadnienia dotyczące udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, a także poszerzyć opracowanie o zagadnienia dotyczące wymagań ochrony przeciwpowodziowej. Natomiast w części graficznej należy uzupełnić lokalizację m.in.: terenów górniczych, obszarów górniczych, złóż górniczych (analiza wykazała rozbieżności pomiędzy rysunkiem Studium i danymi zamieszczonymi w serwisie MIDAS prowadzony przez Państwowy Instytut Geologiczny [<http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web>]), a także nanieść obszary i elementy aktualne do stanu zmiany Studium, w zakresie wymagań ustawy o planowaniu. W związku ze znowelizowaną ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21 ze zm.), należy zaktualizować w tekście Studium zagadnienia związane z gospodarką odpadami na terenie gminy.

Aktualizacji wymagają niemal wszystkie elementy Studium, z uwagi na to, iż dane na podstawie, których opracowano przedmiotowy dokument, w większości dotyczą okresu do 2008 roku. Zatem nie uwzględniają przemian jakie dokonały się na przestrzeni ostatnich lat, zarówno w odniesieniu do danych statystycznych, jak i w zagospodarowaniu terenów, rozbudowy systemów komunikacji, a także infrastruktury. Ponadto ich dezaktualizacja uniemożliwia, w racjonalny sposób przeprowadzenie prognozy demograficznej, jaka niewątpliwie będzie miała wpływ na określenie potrzeb i możliwości rozwoju gminy, zarówno w aspekcie społecznym, jak i przestrzennym. Należy wziąć pod uwagę mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego sporządzane przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 145 ze zm.) oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska, Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Ministra Administracji i Cyfryzacji oraz Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie opracowywania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 104). Obecnie opracowania te mają charakter poglądowy, jednakże po oficjalnym przekazaniu map jednostkom administracji, o których mowa w art. 88 f ust. 3 i 4 ustawy Prawo wodne, mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego będą wiążące dla opracowań planistycznych, w tym dla Studium.

W części „kierunki” przedmiotowe Studium należy uzupełnić o elementy, które zostały dodane na podstawie zmian legislacyjnych oraz wynikające ze zmian, jakie nastąpiły



w wyniku przemian w użytkowaniu terenów na przełomie ostatnich lat. Ponadto należy zweryfikować ustalone standardy urbanistyczne do obecnych trendów.

Przede wszystkim należy wyznaczyć obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie, jak również wyznaczyć obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Obecne zapisy Studium uniemożliwiają realizację tego typu inwestycji, ze względu na brak ustaleń wynikających z art. 10 ust. 2a upzp.

Wskazanie w tekście Studium wyłącznie terenów rolnych, na których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii jest niewystarczające.

Wobec powyższej oceny, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz należy uznać za częściowo niezgodne z aktualnymi na dzień opracowania niniejszej oceny z przepisami upzp.

Studium poddane zostało również ocenie zgodności z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W niewystarczającym zakresie ustalono w nim wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, które powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego (§ 6 pkt 2). Ponadto wyznaczono strefy pod zabudowę, dla których nie ustalono wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

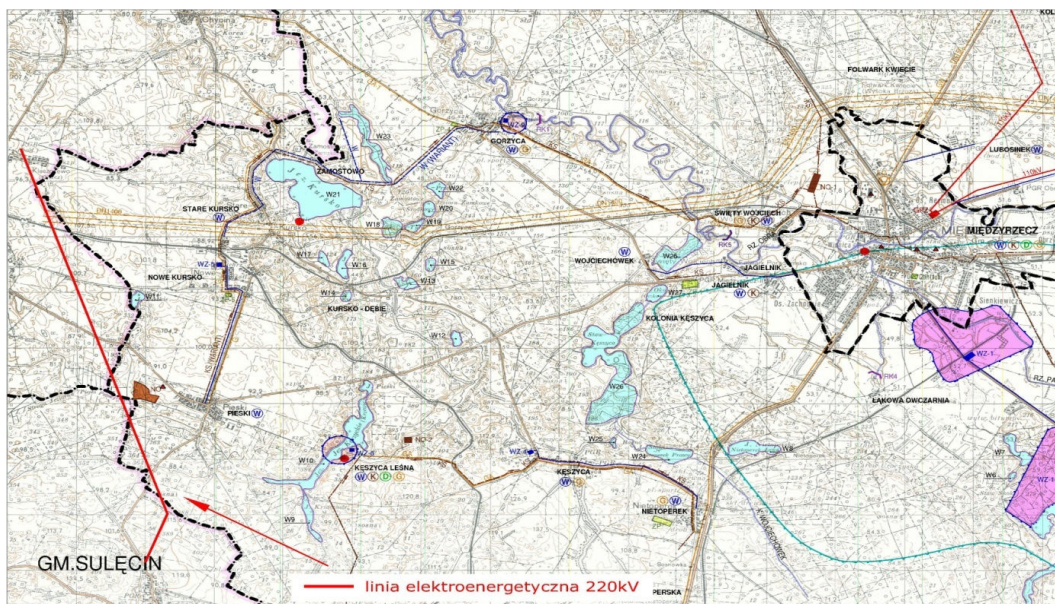
2. Ocena zgodności Studium z planem zagospodarowania przestrzennego województwa i programami rządowymi

Konieczność określenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa (i ustaleniami programów), wynika z art. 10 ust. 2 pkt 7 upzp. W związku z powyższym należy przeanalizować zgodność inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym, ustalonych w **Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego, zwanego dalej PZPWL**, ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz. Ponadto porównano pozostałe elementy, określone w art. 10 upzp, ustalone w PZPWL, ze Studium.

Aktualizacja planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego, ustanowiona uchwałą Nr XXII/191/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 21 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia „Zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego”, wprowadziła elementy, które nie znajdują potwierdzenia w Studium miasta i gminy Międzyrzecz lub wymagają weryfikacji:

1. Linia elektroenergetyczna 220 kV – wyznaczona w PZPW na planszy „Infrastruktura techniczna”; przebiega w pobliżu zachodniej granicy gminy Międzyrzecz, przez fragment obrębu Pieski; element nie jest oznaczony na załączniku graficznym Studium oraz nie został opisany w części tekstowej Studium.

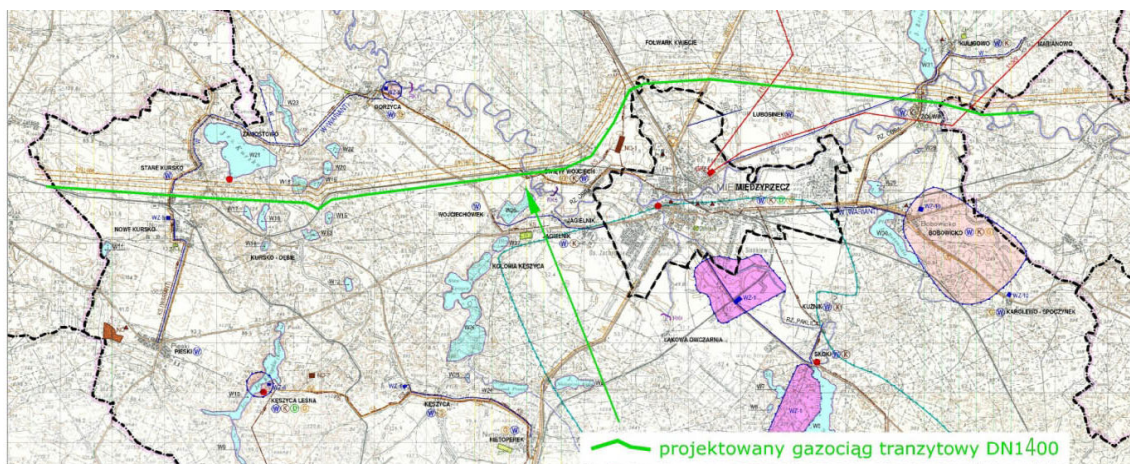
Ryc. 2. Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz (plansza „infrastruktura techniczna”) z naniesionym elementem



Źródło: opracowanie własne na podstawie SUIKZP.

2. Projektowany gazociąg tranzytowy o znaczeniu międzynarodowym (Jamał-Europa) DN 1400 – wyznaczony w PZPW w części „Kierunki – infrastruktura techniczna”; planowany przebieg współbieżny do istniejącego gazociągu tranzytowego wysokiego ciśnienia o znaczeniu międzynarodowym (tzw. gazociąg jamalski); DN 1400 – w odległości od 8 m do 15 m od jego osi; projektowany element nie jest oznaczony na załączniku graficznym Studium oraz nie jest opisany w części tekstowej.

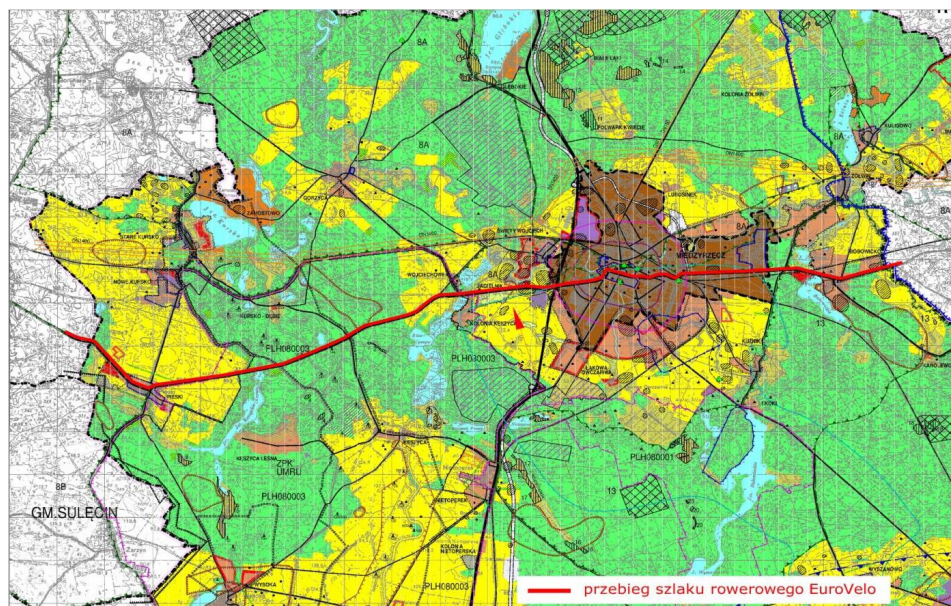
Ryc. 3. Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz (plansza „infrastruktura techniczna”) z naniesionym elementem



Źródło: opracowanie własne na podstawie SUIKZP.

3. Szlak rowerowy EuroVelo – wyznaczony w PZPWL w części „diagnoza systemu powiązań zewnętrznych”; na terenie gminy Międzyrzecz przebiega w układzie równoleżnikowym, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 137, przez obręb Pieski, tereny leśne obrębu Kęszycy, Miasto Międzyrzecz, następnie w obrębie Bobowicko, wzdłuż drogi powiatowej nr 1332F Bobowicko – Policko; EuroVelo jest projektem Unii Europejskiej; element nie jest oznaczony na załączniku graficznym Studium; w części tekstowej opisany został jako „Międzynarodowy szlak rowerowy R-1 Pieski – Międzyrzecz – Bobowicko”.

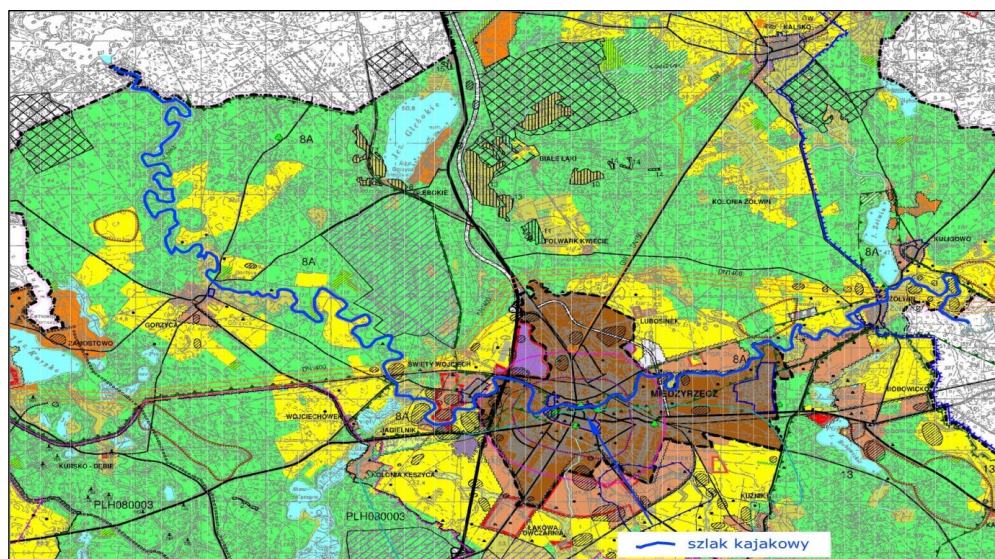
Ryc. 4. Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz (plansza „kierunki”) z naniesionym elementem



Źródło: opracowanie własne na podstawie SUIKZP.

4. Szlak kajakowy – wyznaczony w PZPWL w części „Strefa kulturowa”; jej przebieg – Rzeka Odra – nie jest oznaczony na załączniku graficznym Studium.

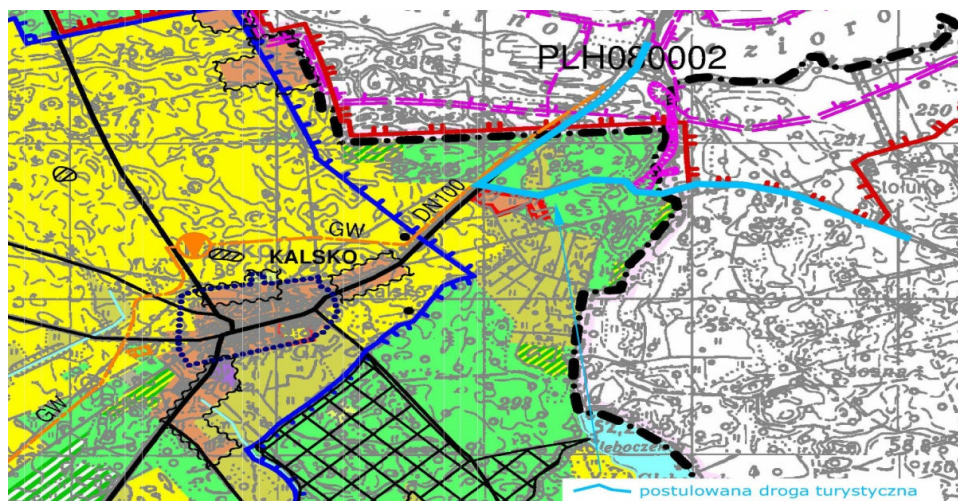
Ryc. 5. Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz (plansza „kierunki”) z naniesionym elementem



Źródło: opracowanie własne na podstawie SUIKZP.

5. Postulowana droga turystyczna – wyznaczona w PZPWL w części „Obszary problemowe”; przebiega przez niewielki obszar w północnej części gminy, w obrębie Kalsko, wzdłuż drogi powiatowej nr 1326F oraz wzdłuż drogi gminnej Kalsko-Stołuń; element nie jest oznaczony na załączniku graficznym Studium oraz nie jest opisany w części tekstowej.

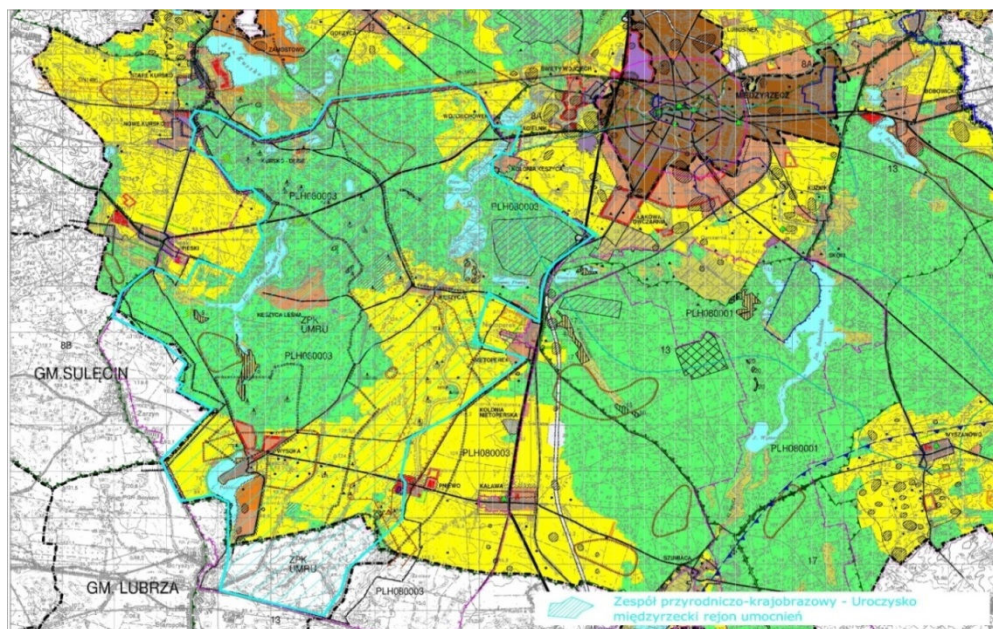
Ryc. 6. Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz (plansza „kierunki”) z naniesionym elementem



Źródło: opracowanie własne na podstawie SUIKZP.

6. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy – Uroczyska Międzyrzeczekiego Rejonu Umocnionego – wyznaczony w PZPWL w części „Kierunki – strefa przyrodnicza”; przebieg granic strefy wyznaczony w PZPWL odbiega od przebiegu granic w Studium.

Ryc. 7. Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz (plansza „kierunki”) z naniesioną strefą



Źródło: opracowanie własne na podstawie SUIKZP.



Zgodnie z PZPWL planuje się modernizację i poprawę parametrów linii kolejowej 367 Zbąszynek – Skwierzyna – Gorzów Wlkp., na odcinku Zbąszynek – Gorzów Wlkp. (z uzyskaniem prędkości do 100 km/h). Należy zaktualizować tekst Studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) o powyższą inwestycję.

Ponadto, ze względu na ukończenie budowy drogi ekspresowej S3, aktualizacji wymaga określenie tejże drogi, jako drogi istniejącej.

PZPWL implementuje dokumenty planistyczne wyższego rządu, co gwarantuje skorelowanie procesów rozwojowych województwa lubuskiego z podstawowymi założeniami europejskiej i krajowej polityki rozwoju regionalnego. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 przyjęta przez Radę Ministrów 13 grudnia 2011 roku, zwana dalej *KPZK*, określa zasady ładu przestrzennego w Polsce, jest najważniejszym i jednocześnie najbardziej ogólnym krajowym dokumentem strategicznym, dotyczącym zagospodarowania przestrzennego kraju. Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020 oraz PZPWL wpisują się w krajowy system programowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego. W konsekwencji powyższego, wszystkie regionalne dokumenty strategiczne i planistyczne, muszą być zgodne z zapisami *KPZK*.

Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020 przyjęta uchwałą Nr XXII/319/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 19 listopada 2012 r., zwana dalej *strategią*, była opracowywana niemal równoległe do PZPWL, należy zatem sprawdzić czy nie wystąpiły ewentualne rozbieżności w dokumentach. Strategia stanowi najważniejszy dokument samorządu województwa, określający kierunki rozwoju regionalnego i wskazujący obszary szczególnej interwencji. Łączy w sobie diagnozę stanu regionu, stojące przed nim wyzwania rozwojowe i aspiracje jego mieszkańców. Strategia funkcjonuje jako plan postępowania władz regionalnych, tak w procesie zarządzania województwem, jak i w inicjowaniu oraz rozwijaniu mechanizmów współpracy pomiędzy samorządem terytorialnym, sferą biznesową i mieszkańcami województwa. Wymienione w strategii przedsięwzięcia o charakterze ponadlokalnym, dotyczące gminy Międzyrzecz, dotyczą budowy drogi S3. Przedsięwzięcie to znajduje również swoje odzwierciedlenie w PZPWL oraz KPZP. Ponadto należy zwrócić uwagę na niespójność wyznaczonych w Strategii przebiegów Obszarów Chronionego Krajobrazu z przebiegami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz.



III. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

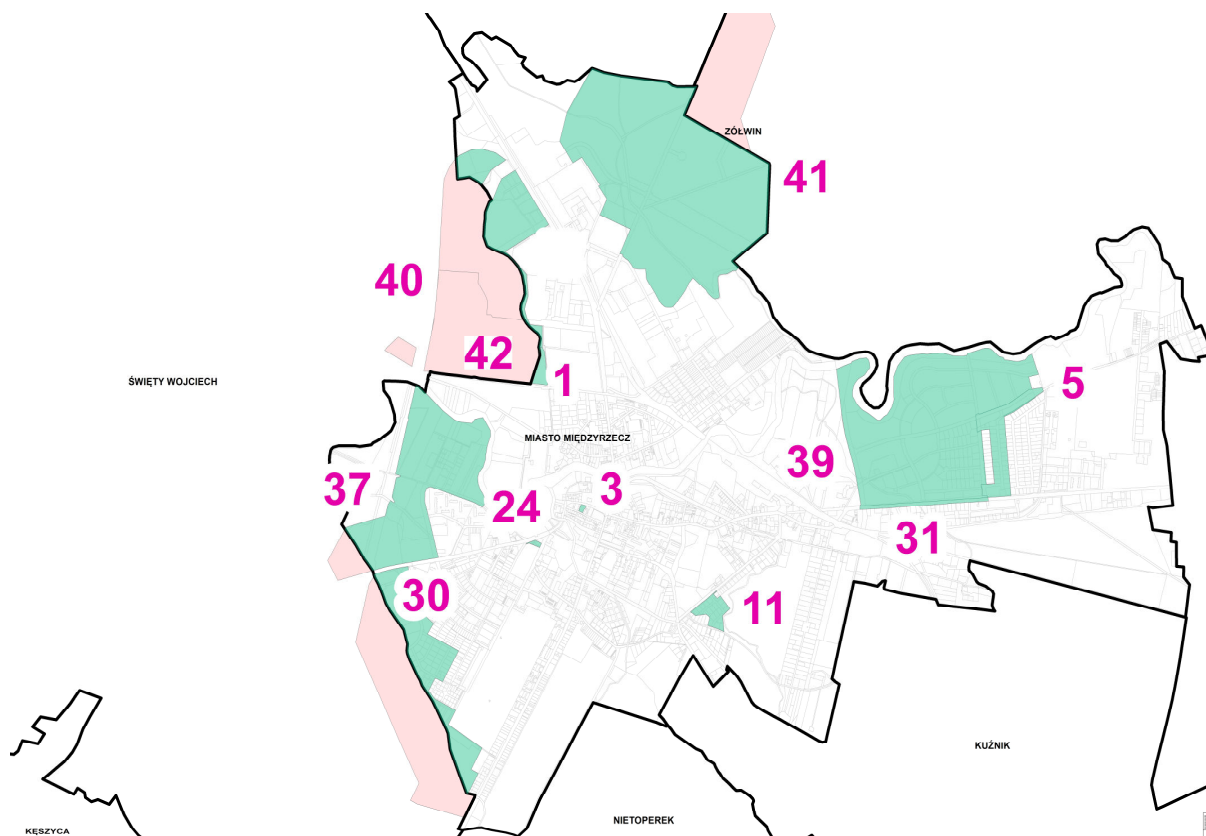
Na terenie miasta i gminy Międzyrzecz obowiązują 42 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zwane dalej *mpzp*, wraz ze zmianami o łącznej powierzchni 936,5954 ha, stanowiącej zaledwie 3,1% powierzchni gminy.

Tab.1. Struktura obowiązujących mpzp

Powierzchnia mpzp	Powierzchnia w ha	Liczba mpzp	% pokrycie mpzp w ramach jednostki administracyjnej
ogółem	936,5954	42	3,1
miasto	231,3165	13	22,5
wieś	705,2789	29	2,3

Źródło: opracowanie własne

Ryc. 8. Plany miejscowe w granicach miasta Międzyrzecz.



Źródło: opracowanie własne.



Średnio powierzchnia zajęta przez plany w województwie lubuskim wynosi 4,9% (stan na 2011 r.). W gminie Międzyrzecz wskaźnik ten wynosi 3,1%. Ponad połowa liczby obowiązujących mpzp została opracowana dla obszarów wiejskich, co stanowi pokrycie dla zaledwie 2,3% powierzchni. Pozostałe plany opracowano dla miasta Międzyrzecz i zajmują 22,5% powierzchni miasta.

Większość planów miejscowych (27 mpzp) została opracowana na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.).

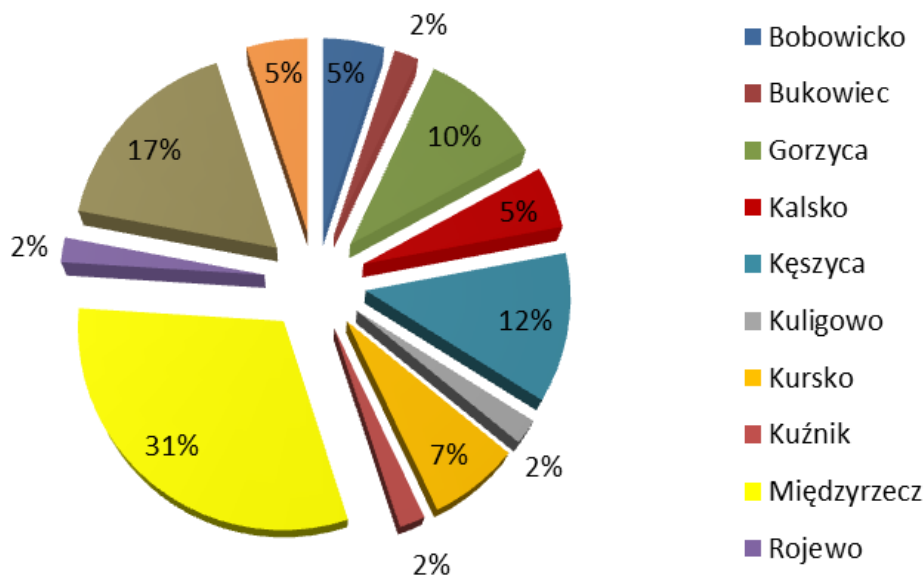
Tab.2. Zestawienie mpzp w gminie Międzyrzecz

Obręb geodezyjny	Liczba planów	Powierzchnia w ha	Podstawa prawna: ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym	Podstawa prawna: ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Bobowicko	2	9,3995	1	1
Bukowiec	1	0,6820	1	0
Gorzycza	4	25,3150	4	0
Kalsko	2	271,5989	2	0
Kaława	0	0	0	0
Kęszycza	5	87,9766	4	1
Kuligowo	1	0,4661	1	0
Kursko	3	18,4150	2	1
Kuźnik	1	3,7408	1	0
Kwiecie	0	0	0	0
Międzyrzecz (w tym mpzp częściowo wychodzące poza granice miasta)	13	336,4799	6	7
Nietoperek	0	0	0	0
Pieski	0	0	0	0
Szumiąca	0	0	0	0
Rojewo	1	55,8151	1	0
Święty Wojciech	7	86,3927	3	4
Wysoka	2	40,3138	1	1
Wyszanowo	0	0	0	0
Żółwin	0	0	0	0
Razem	42	936,5954	27	15

Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 9. Struktura liczby planów wg obrębów geodezyjnych



Źródło: opracowanie własne.

Obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią bezpośrednią podstawę dla wydania pozwoleń na budowę, dlatego bardzo ważny jest zakres przedmiotowy jego ustaleń, określony w art. 15 upzp oraz staranność jednoznacznego zapisywania ustaleń planu.

Poniżej przedstawiono zmiany legislacyjne w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jakie miały wpływ na uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

▪ **2013**

zmiana ustawy - Prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2013 r., poz. 1446), art. 15 ust. 2 pkt 6, który otrzymał brzmienie: „zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów”;

▪ **2011**

ustawa z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 32, poz. 159), art. 15 ust. 2 pkt 7, który otrzymał brzmienie: „granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym



terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych”;

▪ **2010**

ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2010 r. Nr 155, poz. 1043), art. 15 ust. 3 po pkt 3 dodano pkt 3a), który otrzymał brzmienie: „granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko”;

▪ **2010**

ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) art. 14 ust. 6, który otrzymał brzmienie: „Planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu.”



Tab. 3. Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Międzyrzecz

Numer pozycji na mapie	Tytuł planu oraz numer uchwały	Lokalizacja	Funkcje terenu wyznaczone w obowiązującym SUIKZP miasta i gminy Międzyrzecz – (stwierdzenie zgodności funkcji z pominięciem parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu)	Funkcje terenów wyznaczone w mpzp w tym funkcja dominująca	Powierzchnia w ha	Szacunkowy stopień zainwestowania jaki miał nastąpić po uchwaleniu mpzp
1	zmiana mpzp miasta Międzyrzecz i terenów przyległych – Uchwała Nr XXIX/221/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r. (Dz. U. Woj. Gorzowskiego Nr 6, poz. 73)	Międzyrzecz	strefa zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - niezgodne ze SUIKZP	RU	0,9459	0%
2	zmiana mpzp gminy Międzyrzecz miejscowość Kęszycza Leśna – Uchwała Nr XXIX/222/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r. (Dz. U. Woj. Gorzowskiego Nr 6, poz. 74)	Kęszycza Leśna	strefa sportowo rekreacyjna - niezgodne ze SUIKZP - w części dotyczące zabudowy mieszkaniowej	IT, MN, ZP	0,032	0%
3	zmiana mpzp Starego Miasta w Międzyrzeczu – Uchwała Nr XXIX/223/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r. (Dz. U. Woj. Gorzowskiego Nr 6, poz.75)	Międzyrzecz	strefa zorganizowanej działalności inwestycyjnej, usługowej - zgodne ze SUIKZP	U z dop. M	0,1132	0%
4	zmiana mpzp gminy Międzyrzecz miejscowość Wysoka – Uchwała Nr XXIX/224/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r. (Dz. U. Woj. Gorzowskiego Nr 6, poz.76)	Wysoka	strefa osadnictwa wiejskiego – niezgodne ze SUIKZP – w części dot. zabudowy letniskowej	UTL, MN	8,3142	8%
5	zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania terenów mieszkalnictwa w rejonie ul. Poznańskiej w m. Międzyrzecz – Uchwała Nr XXIX/225/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r. (Dz. U. Woj. Gorzowskiego Nr 6, poz.77)	Międzyrzecz	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zgodne ze SUIKZP	MN, MN/U, U	6,5935	55%
6	mpzp gminy Międzyrzecz w miejscowości Święty Wojciech – Uchwała Nr XXXII/240/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27.06.1997 r. (Dz. U. Woj. Gorzowskiego Nr 9, poz. 113)	Święty Wojciech	strefa osadnictwa wiejskiego - zgodne ze SUIKZP	MN,UT,RU, ZL	2,9363	60%



7	zmiana mpzp gminy Międzyrzecz w miejscowości Święty Wojciech – Uchwała Nr XXIII/185/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 32, poz. 366)	Święty Wojciech	strefa zabudowy mieszanej mieszkaniowej z usługami - zgodne ze SUIKZP	MN,ZP, KS,KD	1,8892	90%
8	zmiana mpzp gminy Międzyrzecz w miejscowości Święty Wojciech – Uchwała Nr XXIII/186/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 32, poz. 367)	Święty Wojciech	strefa produkcji rolnej - zgodne ze SUIKZP	ZCn, ZP,ZI,KS,KD	9,7558	0%
9	zmiana mpzp gminy Międzyrzecz w miejscowości Bobowicko – Uchwała Nr XXIII/187/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 32, poz. 368)	Bobowicko	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zgodne ze SUIKZP	MN, MN/U, KS,ZP, UT	2,0603	10%
10	zmiana mpzp miasta Międzyrzecz – Uchwała Nr XXIII/188/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 32, poz. 369)	Międzyrzecz	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zgodne ze SUIKZP	MN, MN/U, ZP	0,7553	30%
11	zmiana mpzp miasta Międzyrzecz – Uchwała Nr XXIII/189/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 32, poz. 370)	Międzyrzecz	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zgodne ze SUIKZP	MN, IT,KD, MN/U	2,1536	70%
12	zmiana mpzp gminy Międzyrzecz w miejscowości Kęszycza Leśna – Uchwała Nr XXIII/190/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 32, poz. 371)	Kęszycza Leśna	strefa osadnictwa wiejskiego - częściowo niezgodne ze SUIKZP – w części dotyczącej zabudowy wielorodzinnej	MN, U, UT,KD	0,8358	100%
13	zmiana mpzp gminy Międzyrzecz w miejscowości Bukowiec – Uchwała Nr XXXI/251/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.05.2001 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 40, poz. 369)	Bukowiec	strefa osadnictwa wiejskiego - zgodne ze SUIKZP	MN	0,682	50%
14	zmiana mpzp gminy Międzyrzecz w miejscowości Kalsko – Uchwała Nr XXXI/252/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.05.2001 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 40, poz. 370)	Kalsko	strefa produkcji rolnej, strefa kompleksów leśnych - pozostałe tereny przeznaczone pod zalesienie - zgodne ze SUIKZP	dZL, KD, IT	264,5347	100%



15	zmiana mpzp gminy Międzyrzecz w miejscowości Rojewo – Uchwała Nr XXXI/253/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.05.2001 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 40, poz. 371)	Rojewo	strefa produkcji rolnej - zgodne ze SUIKZP	dZL, KD, IT	62	100%
16	zmiana mpzp gminy Międzyrzecz w miejscowości Kuligowo – Uchwała Nr XXXIII/272/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.08.2001 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 93, poz. 668)	Kuligowo	strefa zabudowy letniskowej i mieszkaniowej - zgodne ze SUIKZP	MN, KD	0,4661	0%
17	zmiana mpzp gminy Międzyrzecz w miejscowości Kursko – Uchwała Nr XXXIII/273/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.08.2001 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 93, poz. 669)	Kursko	strefa osadnictwa wiejskiego – niezgodne ze SUIKZP – w części dot. zabudowy letniskowej	MN, UTL, KD,IT,ZP	2,3066	45%
18	zmiana mpzp gminy Międzyrzecz w miejscowości Kęszycza Leśna – Uchwała Nr XXXIII/274/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.08.2001 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 93, poz. 670)	Kęszycza Leśna	strefa osadnictwa wiejskiego - zgodne ze SUIKZP	ZP,US,KD	1,3924	80%
19	zmiana mpzp gminy Międzyrzecz w miejscowości Kęszycza – Uchwała Nr XXXIV/282/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 02.10.2001 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 108, poz. 777)	Kęszycza	strefa produkcji rolnej - niezgodne ze SUIKZP strefa terenów przeznaczonych do zalesienia – niezgodne ze SUIKZP (teren przeznaczony pod ZP)	MN,MN/U, US, P, ZP,U	85,6413	0% - zakresie inwestycji kubaturowych
20	zmiana mpzp gminy Międzyrzecz w miejscowości Gorzyca – Uchwała Nr XXXVII/310/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.12.2001 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 22, poz. 222)	Gorzyca	strefa zabudowy letniskowej i mieszkaniowej - zgodne ze SUIKZP	UTL, IT,KD,KS,US	17,4145	5%
21	zmiana mpzp gminy Międzyrzecz w miejscowości Gorzyca – Uchwała Nr XXXVII/311/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.12.2001 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 22, poz. 223)	Gorzyca	strefa zabudowy letniskowej i mieszkaniowej - zgodne ze SUIKZP	UTL,KS, IT,KD	6,8987	5%
22	zmiana mpzp gminy Międzyrzecz w miejscowości Gorzyca – Uchwała Nr XXXVII/312/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.12.2001 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 22, poz. 224)	Gorzyca	strefa zabudowy letniskowej i mieszkaniowej - zgodne ze SUIKZP	UTL	0,2519	50%
23	mpzp w miejscowości Kuźnik – Uchwała Nr IV/42/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25.02.2003 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 22, poz. 414)	Kuźnik	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zgodne ze SUIKZP	MN	3,7408	85%



24	zmiana mpzp miasta Międzyrzecz – Uchwała Nr V/47/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25.03.2003 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 27, poz. 550)	Międzyrzecz	strefa zorganizowanej działalności inwestycyjnej, usługowej - zgodne ze SUIKZP	MN/U, U, ZP	0,0203	100%
25	zmiana mpzp gminy Międzyrzecz miejscowość Gorzyca – Uchwała Nr V/48/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25.03.2003 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 27, poz. 551)	Gorzyca	strefa osadnictwa wiejskiego - zgodne ze SUIKZP	MN/U,US,ZN, KD	0,7499	100%
26	zmiana mpzp gminy Międzyrzecz miejscowość Kalsko – Uchwała Nr V/49/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25.03.2003 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 27, poz. 552)	Kalsko	strefa osadnictwa wiejskiego - zgodne ze SUIKZP	MN/U, US, ZL	0,8793	50% - istniejąca zabudowa – pozostały teren niezainwestowany
27	zmiana mpzp gminy Międzyrzecz miejscowość Kursko – Uchwała Nr V/50/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25 marca 2003 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 27, poz. 553)	Kursko	strefa osadnictwa wiejskiego - zgodne ze SUIKZP strefa kompleksów leśnych - niezgodne ze SUIKZP	MN, G,KD	0,5233	50% - istniejąca zabudowa– pozostały teren niezainwestowany
28	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz w obrębie Świąty Wojciech – Uchwała Nr XXIV/232/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 22 lutego 2005 roku (Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 18, poz. 336)	Świąty Wojciech	strefa osadnictwa wiejskiego - zgodne ze SUIKZP w pld. części strefa kompleksów leśnych - niezgodne ze SUIKZP (RM)	MN, UT, RM,	8,4531	niemal bez zmian 5%
29	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz w miejscowości Kęszycza Leśna – Uchwała Nr XXIV/233/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 22 lutego 2005 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 34, poz. 762)	Kęszycza Leśna	strefa osadnictwa wiejskiego – niezgodne ze SUIKZP	MW, U	0,0751	teren zainwestowany 100%
30	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz - „Osiedle Zachodnie” – Uchwała Nr XXV/246/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 34, poz. 763)	Międzyrzecz, Świąty Wojciech	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - niezgodne ze SUIKZP w części dotyczącej zabudowy wielorodzinnej strefa osadnictwa wiejskiego - zgodne ze SUIKZP	MN, MN/U, MW/U, MN, US, ZD	48,494	35%



31	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz - „Osiedle nad Obrą” – Uchwała Nr XXV/247/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 34, poz. 764)	Międzyrzecz	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - niezgodne ze SUIKZP w części dotyczącej zabudowy wielorodzinnej	MN, MW U/MW, ,U/MN, U, UO, UK, UP, US, ZP, ZZ	63,8406	5%
32	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz w miejscowości Kursko – Uchwała Nr XXV/248/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 34, poz. 765)	Kursko	brak oznaczenia w legendzie - zabudowa mieszana mieszkaniowa z usługami	UTL, UT, US, ZP, WS	15,5851	0%
33	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Głębokie na terenie gminy Międzyrzecz – Uchwała Nr V/48/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2007 r. Nr 40, poz.662)	Święty Wojciech - Głębokie	strefa zabudowy letniskowej i mieszkaniowej - zgodne ze SUIKZP strefa kompleksów leśnych częściowo wchodzi na tereny przeznaczone dla zabudowy UTL	UTL, US, KS,KDW,KD,Z P	7,6655	70% - istniejąca zabudowa – pozostały teren niezainwestowany
34	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Święty Wojciech, gmina Międzyrzecz – Uchwała Nr V/49/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego z dnia 15 maja 2007 r. Nr 47, poz. 718)	Święty Wojciech	strefa zabudowy mieszanej mieszkaniowej z usługami; strefa zorganizowanej działalności inwestycyjnej; strefa terenów zieleni otwartej - zgodne ze SUIKZP	MN, U, Zł, KDW, ZL	37,186	20%
35	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Święty Wojciech i Głębokie, gmina Międzyrzecz – Uchwała Nr V/50/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego z dnia 15 maja 2007 r. Nr 47, poz. 719)	Święty Wojciech - Głębokie	strefa kompleksów leśnych, strefa produkcji rolnej - zgodne ze SUIKZP	IT,G, ZL,R,KDW,ZN	18,5068	0%



36	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wysoka, gmina Międzyrzecz – Uchwała Nr V/51/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego z dnia 15 maja 2007 r. Nr 47, poz. 720)	Wysoka	strefa zabudowy mieszanej mieszkaniowej z usługami - zgodne ze SUIKZP	MN,US, ZP, ZŁ, U, WS, ZN, KD, KDW	31,9996	2% istniejąca zabudowa
37	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w mieście Międzyrzecz – Uchwała Nr V/52/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego z dnia 15 maja 2007 r. Nr 47, poz. 721)	Międzyrzecz	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, strefa zorganizowanej działalności inwestycyjnej, usługowej, tereny obsługi komunikacji - zgodne ze SUIKZP	MN, MN/U,KE, U,KS,ZP, ZŁ	39,2653	8% - istniejąca zabudowa – pozostały teren niezainwestowany w 3%
38	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej „Bronkowo” położonego w Bobowicko, gmina Międzyrzecz – Uchwała Nr XXVII/184/08 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 19 grudnia 2008 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego z dnia 24 kwietnia 2009 r. Nr 44, poz. 602)	Bobowicko	strefa osadnictwa wiejskiego - zgodne ze SUIKZP	MN,MN/U, ZI, KDW	7,3392	0%
39	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz w rejonie „Osiedla nad Obrą” – Uchwała Nr XXIX/190/09 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 3 marca 2009 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego z dnia 30 kwietnia 2009 r. Nr 47, poz. 651)	Międzyrzecz	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - niezgodne ze SUIKZP w części dotyczącej zabudowy wielorodzinnej	MW, U/MW, U, KD,	14,4037	0%
40	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz - „Międzyrzecki Park Przemysłowy I” – Uchwała Nr XXIX/191/09 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 3 marca 2009 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego z dnia 24 kwietnia 2009 r. Nr 44, poz. 603)	Międzyrzecz	strefa zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - zgodne ze SUIKZP	P/U, P, KDW/PU,KK, IT, WS	63,2568	35%



41	<p>miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz - „Międzyrzecki Park Przemysłowy II” – Uchwała Nr LIX/242/09 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu - Komisarza Rządowego z dnia 30 października 2009 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego z dnia 20 stycznia 2011 r. Nr 6, poz. 165)</p>	Międzyrzecz	<p>strefa zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; strefa produkcji rolnej, strefa zielni parkowej, strefa ogrodów działkowych i upraw ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej - zgodne ze SUIKZP</p>	<p>P, P/U, KD, KDW, WS, IT, Z D,</p>	112,6416	0%
42	<p>miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz - „Międzyrzecki Park Przemysłowy I” – Uchwała Nr XIX/138/12 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 kwietnia 2012 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego z dnia 5 lipca 2012 r., poz. 1335)</p>	Międzyrzecz	<p>strefa zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - zgodne ze SUIKZP</p>	<p>P, P/U, KD,</p>	26,3068	50%

Źródło: opracowanie własne.

Objaśnienia do tabeli:

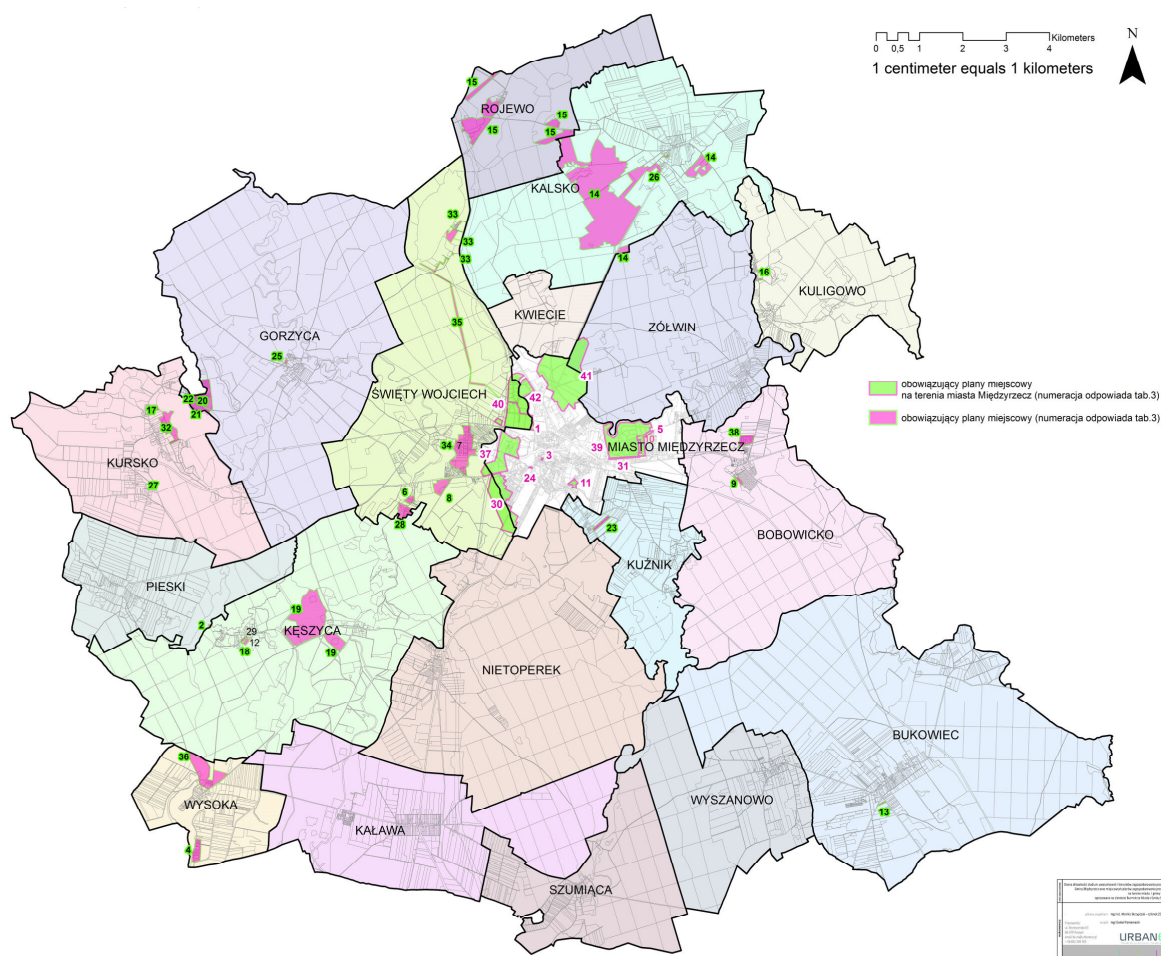
- kolor zielony oznacza funkcję jako dominującą;
- kolor niebieski to mpzp, które nie są zgodne w zakresie funkcji z obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz;
- kolor różowy to mpzp, które nie są zmianą planu.

symbol	funkcja terenu	symbol	funkcja terenu
MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zł	zielen ęłogowa
MW	zabudowa wielorodzinna	ZN	zielen niska
G	gazociąg	ZL	las
IT	infrastruktura techniczna	ZP	zielen
U	usługi	ZI	zielen
UTL	zabudowa letniskowa	dZL	zalesienia
P	produkcja, składy i magazyny	Z	zielen
Uo	usługi oświaty	ZD	ogródki działkowe
UT	usługi turystyki	PU	usługi, produkcja, składy i magazyny
KE	teren węzła transportowego	US	sport i rekreacja
KK	tereny kolejowe	RU	zabudowa siedliskowa/zagrodowa
KS	parking	R	rola
WS	wody śródlądowe	KDW	komunikacja wewnętrzna
ZCn	cmentarz	KD	komunikacja

Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 10. Plansza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Międzyrzecz



Źródło: opracowanie własne.

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z art. 15 i art. 16 ust. 1.

Poddane analizie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego, określonego w art. 15 ust. 2 upzp. Bezpośrednie stosowanie ustaleń tych planów na etapie badania zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami planu miejscowego, przed wydaniem pozwolenia na budowę w wielu przypadkach jest niemożliwe. Nie zastosowano wyczerpujących definicji użytych pojęć lub określono dopuszczenie zaistnienia pewnych faktów bez definicji zasad, na jakich to dopuszczenie może być realizowane. W wielu planach brakuje określenia podstawowych parametrów, wskaźników urbanistycznych, a oznaczenia funkcji terenów są niejednoznaczne. W planach nr 3 i 12 nie doprecyzowano jakiego rodzaju zabudowa mieszkaniowa może pojawić się na danym terenie. W konsekwencji będzie mogła powstać zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jak i wielorodzinna. W planie nr 4 ustalono zabudowę wariantową, co jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa, a także



ustalono, że zabudowa mieszkaniowa może powstać na co najwyżej 10% ogółu działek przeznaczonych pod zabudowę letniskową (UTL), co w praktyce jest nie do wyegzekwowania. Niektóre z planów zostały sporządzone na materiałach kartograficznych w skali 1:2000 (plany nr 1, 4, 5, 8, 13, 21), 1:10 000 (plany nr 14, 15), co jest niezgodne z przepisami art. 16 ust. 1 upzp. Część z planów posiada niejednoznaczne określenia w zakresie klasyfikacji dróg, bądź też uznania ich za drogi wewnętrzne. Pozostające w obrocie prawnym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymagają dokonywania każdorazowo interpretacji ich ustaleń, co w konsekwencji może prowadzić do rozbieżności i nierównego traktowania uczestników postępowania przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę lub zatwierdzenia podziału nieruchomości. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nie spełniają również wymagań, które zostały określone w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908). W szczególności odnosi się to do powtarzania i odsyłania do innych aktów normatywnych, jak również umieszczania uzasadnień, licznych komentarzy do wprowadzonych regulacji, jak i stwierdzeń stricte informacyjnych, nie posiadających żadnego umocowania prawnego. Ponadto także budowa i układ przepisów w analizowanych planach miejscowych jest niezgodny z rozporządzeniem.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone po 2003 roku zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowego planu miejscowego określony w art. 15 ust. 2 upzp. Analiza wykazała, że w zależności od roku, w którym został sporządzony plan pojawiają się braki spowodowane zmianami legislacyjnymi lub ustanowieniem nowych obszarów chronionych, są to m.in. :

- maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- formy ochrony przyrody: obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000.

We wszystkich planach sporządzonych po 2003 roku określono maksymalną powierzchnię zabudowy oraz liczbę kondygnacji nadziemnych, co jest wystarczające do ich funkcjonowania bez konieczności dostosowywania do aktualnych przepisów.

W zakresie ustaleń dotyczących zagadnień infrastrukturalnych niepoprawnie uzależniono prawo miejscowe od dodatkowych ustaleń, mających nastąpić na etapie realizacji inwestycji z operatorem sieci (plany nr 36, 38).

Część planów błędnie odnoszą się do art. 15 ust. 2 pkt 8 upzp (szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym), ustalając w tym zakresie zasady podziału nieruchomości, bez wyznaczenia obszarów, przewidzianych do scalenia i podziałów. Parametry nieruchomości w planie ustala się wyłącznie dla procedury



scalania i podziału. Obecnie obowiązująca ustawa o planowaniu w art. 15 ust. 3 pkt 10 dopuszcza określenie w mpzp, w zależności od potrzeb, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. W planie nr 33 i 41 ustalono zakaz podziału terenu na działki budowlane, co jest sprzeczne z zakresem ustaleń prawa miejscowego. W planie nr 30 i 39 wyznaczono obowiązujące linie zabudowy na działkach narożnikowych, które nie tworzą kąta prostego, co za tym idzie lokalizacja zabudowy o standardowych gabarytach jest trudna do zrealizowania.

Poza planem nr 35, który dotyczy infrastruktury liniowej i opracowany jest w skali 1:2000 oraz planem nr 29 opracowanym w skali 1:500, pozostałe plany sporządzone są w skali 1:1000, co jest zgodne z art. 16 ww. ustawy.

W planach nr 28, 31, 32, 39 stwierdzono zapisy ograniczające lokalizację masztów telekomunikacyjnych i teletransmisyjnych. Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. 2010 Nr 106, poz. 675 ze zm.) „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, (...) nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi”. Zapis ten sprawia, że powyższe plany są niezgodne z przepisami odrębnymi i wymagają zmiany.

W planie nr 29 mylnie oznaczono zabudowę wielorodzinną symbolem MN, który w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zarezerwowany jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej sporządził mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego (<http://mapy.isok.gov.pl/imap/>), zgodnie z którymi rozległe tereny położone wzdłuż rzeki Obry, na terenie gminy Międzyrzecz położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne. Obecnie opracowania te są na etapie uzgodnień i mają jedynie charakter poglądowy. Docelowy kształt obszaru szczególnego zagrożenia powodzią może jeszcze ulec zmianie. Należy jednak pamiętać, że informacje zawarte w mapach zagrożenia powodziowego muszą zostać wprowadzone do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w terminie do 18 miesięcy od dnia ich przekazania Burmistrzowi Międzyrzecza, a ze względu na dużą wagę tych zagadnień oraz obligatoryjność wynikającą z zapisów ustawy Prawo wodne, należy przystąpić do opracowania planów niezwłocznie po wejściu w życie powołanej ustawy.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że większość obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w świetle obowiązującego prawa zawiera uchybienia.

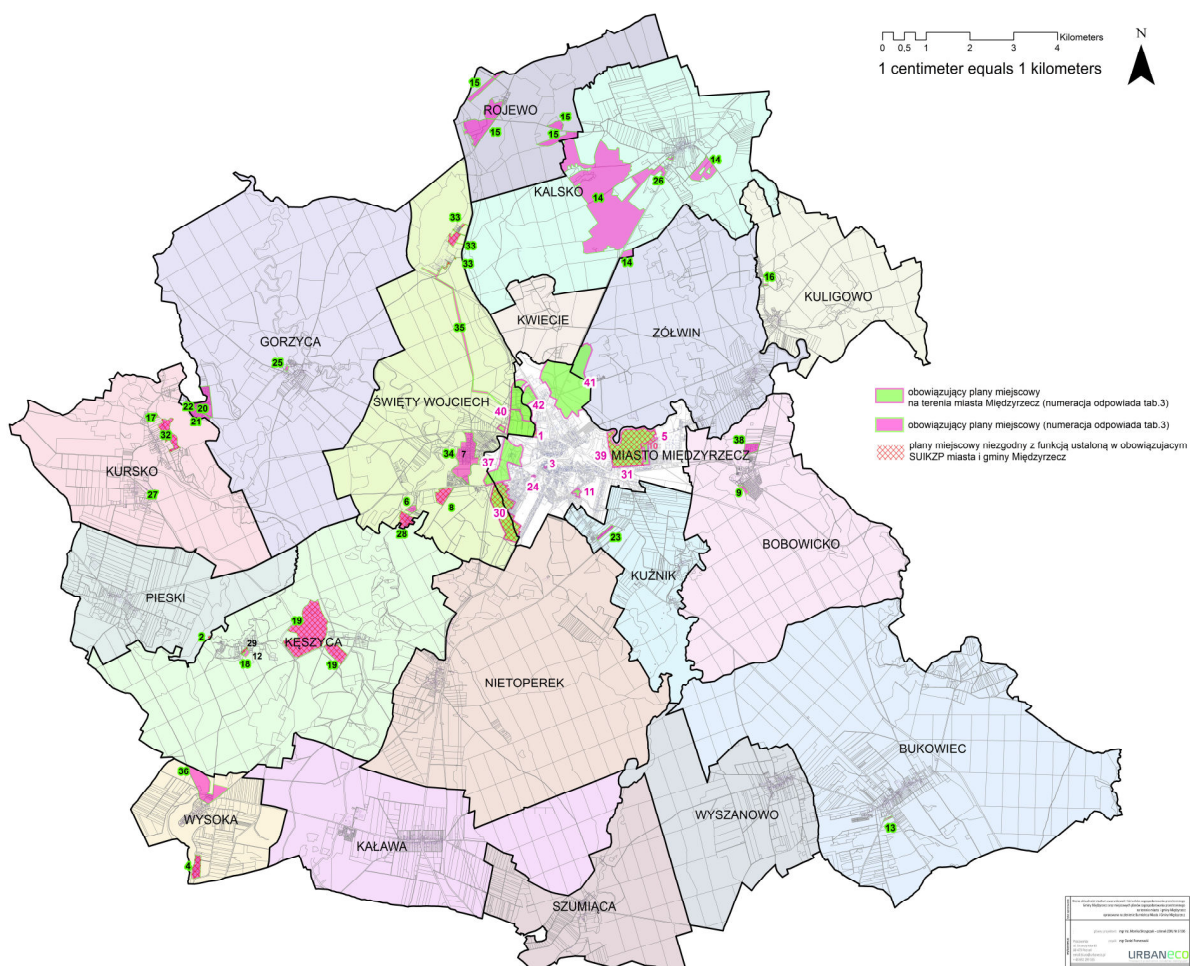
Obowiązujące plany zweryfikowano także pod kątem zgodności wyznaczonych w nich funkcji z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania



przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz. W 14 planach ustalono funkcję terenu, która nie pokrywa się z funkcją wyznaczoną w Studium (plany nr 1, 2, 4, 12, 17, 19, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 39). W tabeli nr 3, w kolumnie 3 opisano rozbieżności w dokumentach.

W kolejnej edycji Studium należy szczegółowo przeanalizować rozbieżności i w miarę możliwości dążyć do ujednolicenia dokumentów.

Ryc. 11. Plansza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz niezgodności ze SUIKZP



Źródło: opracowanie własne.



IV. Analiza wniosków dotyczących zmiany Studium oraz sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany studium lub planu miejscowego, należy ogłosić termin składania wniosków do ww. opracowań. Wnioski te są rozpatrywane podczas procedury sporządzania lub zmiany studium lub planu miejscowego. Do Burmistrza Międzyrzecza wpływają wnioski o sporządzenie zmiany studium, sporządzenie planu miejscowego oraz zmianę przeznaczenia terenu w obowiązującym już planie miejscowym, składane przez mieszkańców, poza trwającymi procedurami planistycznymi – te wnioski zostały w niniejszym opracowaniu przeanalizowane.

Tab.4. Zestawienie wniosków dot. zmiany Studium lub planu miejscowego

Rok	Liczba wniosków
2007	0
2008	0
2009	0
2010	0
2011	0
2012	6
2013	0
2014	3
Razem	9

Źródło: opracowanie własne.

W rozpatrywanym okresie do Burmistrza Międzyrzecza wpłynęło 9 wniosków, w tym 7 dotyczących ustanowienia prawa miejscowego, 1 dotyczący zmiany mpzp i 1 dotyczący zmiany funkcji przeznaczenia terenu w Studium miasta i gminy Międzyrzecz, z zabudowy letniskowej i mieszkaniowej na tereny rolnicze (dz. ozn. nr ewid. 11/5 obręb Rojewo). Większość wniosków odnosi się do terenów zlokalizowanych w obrębie Kuźnik i dotyczy przystąpienia do realizacji planu miejscowego.

Tab.5. Zestawienie wniosków dot. zmiany planu miejscowego wg lokalizacji

Lp.	Rok	Lokalizacja	
1	2014	Głębokie	Ośrodek Wypoczynkowy Głębokie
2	2014	Święty Wojciech	droga wewnętrzna
3	2012	Kuźnik	dz. ozn. nr ewid. 43/2
4	2012	Międzyrzecz	rejon Starego Miasta
5	2012	Kuźnik	dz. ozn. nr ewid. 81/4
6	2012	Kuźnik	dz. ozn. nr ewid. 20,22,23,24,25,27,28
7	2012	Kuźnik	dz. ozn. nr ewid. 17/8
8	2012	Kuźnik	dz. ozn. nr ewid. 14/11, 16/2

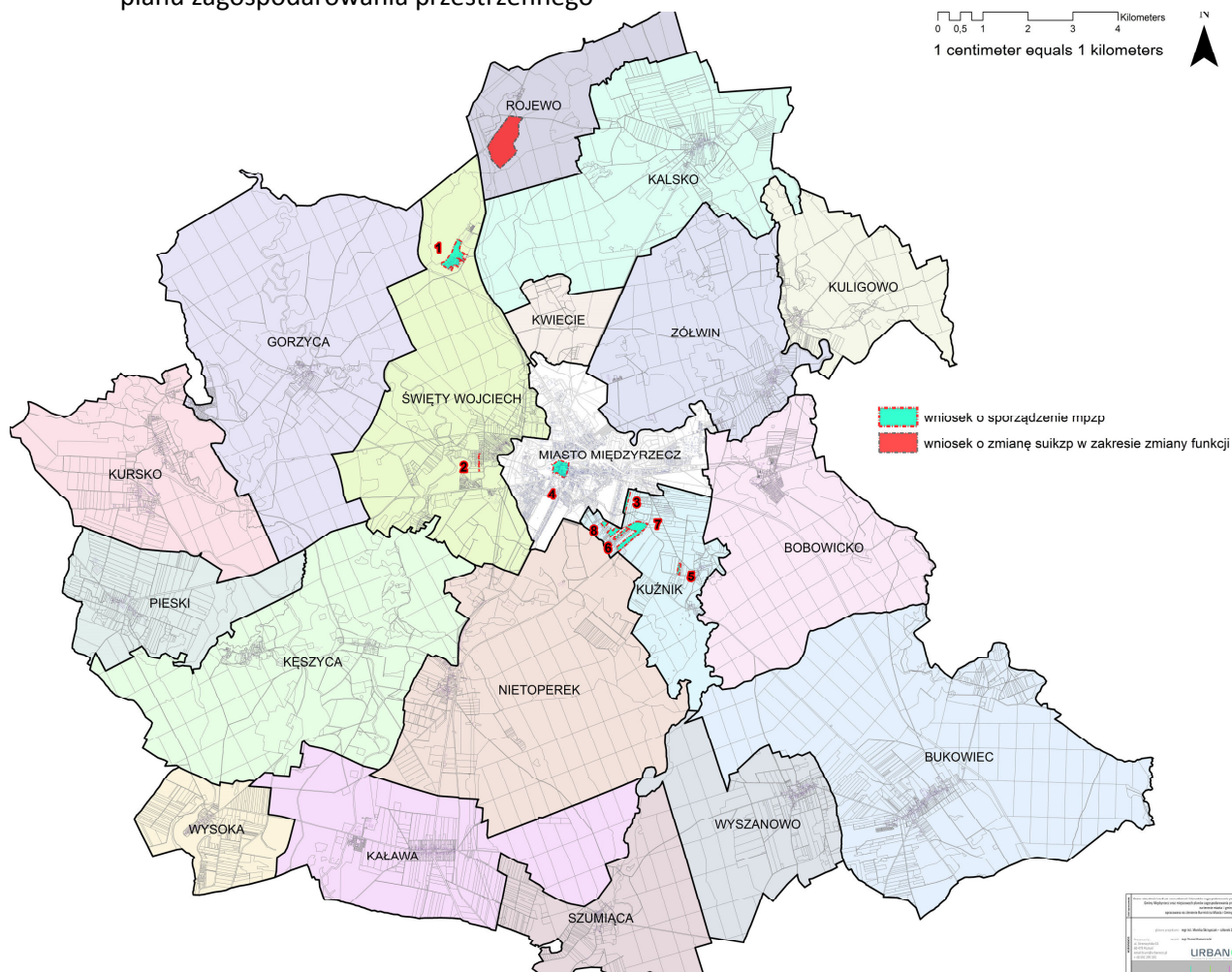
Źródło: opracowanie własne.



Poza wnioskiem nr 5, który w Studium częściowo przeznaczony jest pod rolę, pozostałe wnioski dotyczą ujęcia w opracowaniu mpzp terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową. Wnioski dla obrębu Kuźnik dotyczą zabudowy mieszkaniowej, wniosek Stowarzyszenia Właścicieli Domków Letniskowych Głębokie dotyczy opracowania mpzp dla strefy zabudowy letniskowej i mieszkaniowej, wniosek nr 2 dotyczy zmiany obowiązującego mpzp w zakresie nadania kategorii drogi publicznej, drodze wewnętrznej. Wniosek dotyczący miasta Międzyrzecz obejmuje rejon Starego Miasta, ok. 9 ha i zakłada opracowanie mpzp, w celu przeznaczenia terenów pod zabudowę dla wschodniej pierzei rynku oraz ul. Młyńskiej, wyprowadzenie ruchu drogowego i wyznaczenie ciągów pieszych, z dopuszczeniem ruchu rowerowego, w obszarach najbardziej do tego predysponowanych m.in. na ul. Rynek, Młyńskiej i Podzamcze, rezerwę terenu dla parkingu, a także lokalizację zieleni urządzonej.

Przedmiotowe wnioski mają w dużej mierze charakter porządkujący, co jest istotne przy ich rozpatrywaniu. Potrzeba uporządkowania terenów jest celem nadrzędnym dla prowadzenia zrównoważonego rozwoju i utrzymania ładu przestrzennego w gminie Międzyrzecz.

Ryc. 12. Plansza wniosków dotyczących zmiany Studium oraz sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



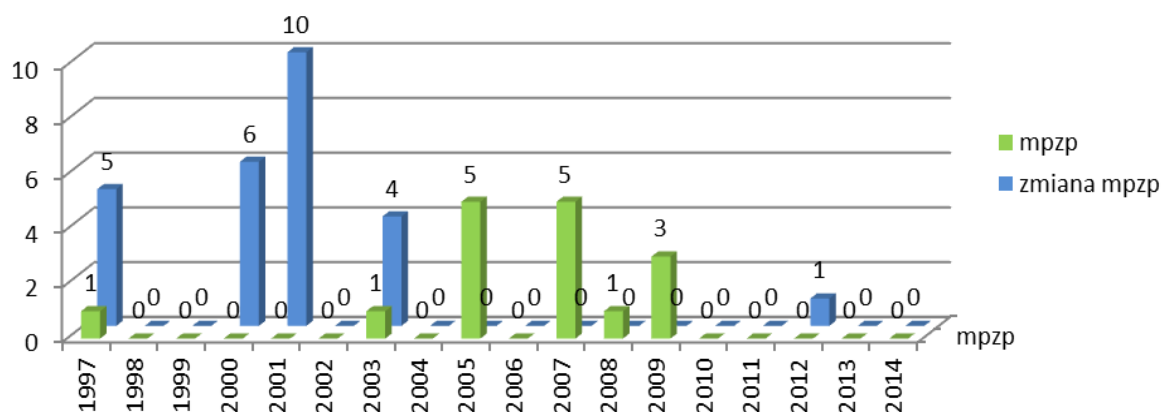
Źródło: opracowanie własne.



V. Analiza oraz ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych

W gminie Międzyrzecz obowiązują 42 mpzp, z czego 26 stanowią zmiany planów, a 16 to nowe plany miejscowe. Na wykresie przedstawiono dynamikę opracowywania mpzp, z której wynika, że pomiędzy 1997 a 2001 rokiem nastąpił nieusystematyzowany wzrost liczby uchwalanych zmian planów. Po roku 2003 rozpoczęto realizację nowych planów miejscowych i równocześnie był to ostatni niemal rok, w którym uchwalono 4 zmiany planów. Analiza wskazuje, że działania w zakresie planowania przestrzennego miały charakter doraźny, niepoparty harmonogramem działań planistycznych.

Ryc. 13. Dynamika opracowywania planów miejscowych



Źródło: opracowanie własne.

Zestawiając dane dotyczące obowiązujących planów oraz mając na uwadze trwające prace nad nowymi planami miejscowymi należy stwierdzić, że gmina powinna dążyć do systematyczności w opracowywaniu miejscowych planów, które są gwarancją ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy.

Inwestycje na obszarach nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego realizowane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Aby zapobiec rozpraszaniu się zabudowy na terenach wiejskich, proponuje się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolniczych, co zatrzyma konieczność ponoszenia nieuzasadnionych wydatków z budżetu gminy na zapewnienie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.



VI. Analiza decyzji administracyjnych

1. Ogólna analiza wydanych decyzji

O atrakcyjności inwestycyjnej gminy Międzyrzecz świadczy liczba uzyskanych przez inwestorów decyzji o pozwoleniu na budowę. Mogą one być wydawane na podstawie obowiązującego planu miejscowego, a w przypadku jego braku na podstawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzje o warunkach zabudowy kształtują warunki zmiany sposobu użytkowania terenu, a ich celem jest ustalenie, czy dane zamierzenie inwestycyjne nie naruszy ładu przestrzennego w danym rejonie. Decyzja może zostać wydana niezależnie od posiadania przez wnioskującego prawa do nieruchomości, dlatego ich rozmieszczenie wskazuje bardziej na zainteresowanie inwestorów danymi lokalizacjami, a nie jest wiernym odzwierciedleniem zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Nie wszystkie uzyskane decyzje o warunkach zabudowy skutkują wystąpieniem przez inwestora o uzyskanie pozwolenia na budowę.

W okresie od 2007 r. do 30 czerwca 2014 r. na terenie gminy Międzyrzecz wydano 897 decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz 80 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Tab. 6. Zestawienie wszystkich decyzji wydanych w okresie od 2007 r. do 30 czerwca 2014 r.

Rok	Warunki zabudowy	Cele publiczne	Pozwolenia na budowę
2007	137	12	91
2008	145	13	72
2009	115	15	92
2010	123	7	63
2011	118	8	62
2012	117	11	84
2013	87	11	62
do 30 czerwca 2014	55	3	37
Razem	897	80	563

Źródło: opracowanie własne.



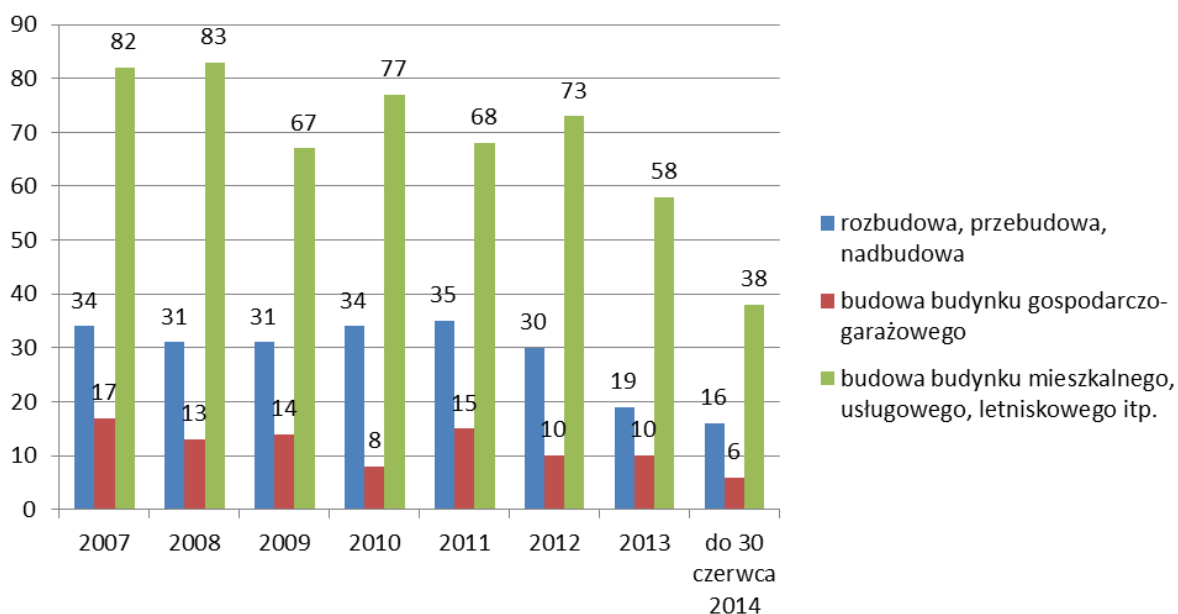
2. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy

Tab. 7. Zestawienie wybranych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wg rodzaju inwestycji, wydanych w okresie od 2007 r. do 30 czerwca 2014 r. (bez inwestycji celu publicznego)

Rodzaj inwestycji	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	do 30 czerwca 2014
rozbudowa, przebudowa, nadbudowa	34	31	31	34	35	30	19	16
budowa budynku gosp.-garażowego	17	13	14	8	15	10	10	6
budowa budynku mieszkalnego, usługowego, letniskowego itp.	82	83	67	77	68	73	58	38
Razem	133	127	112	119	118	113	87	60

Źródło: opracowanie własne.

Ryc. 14. Struktura decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w latach 2007-2014



Źródło: opracowanie własne.

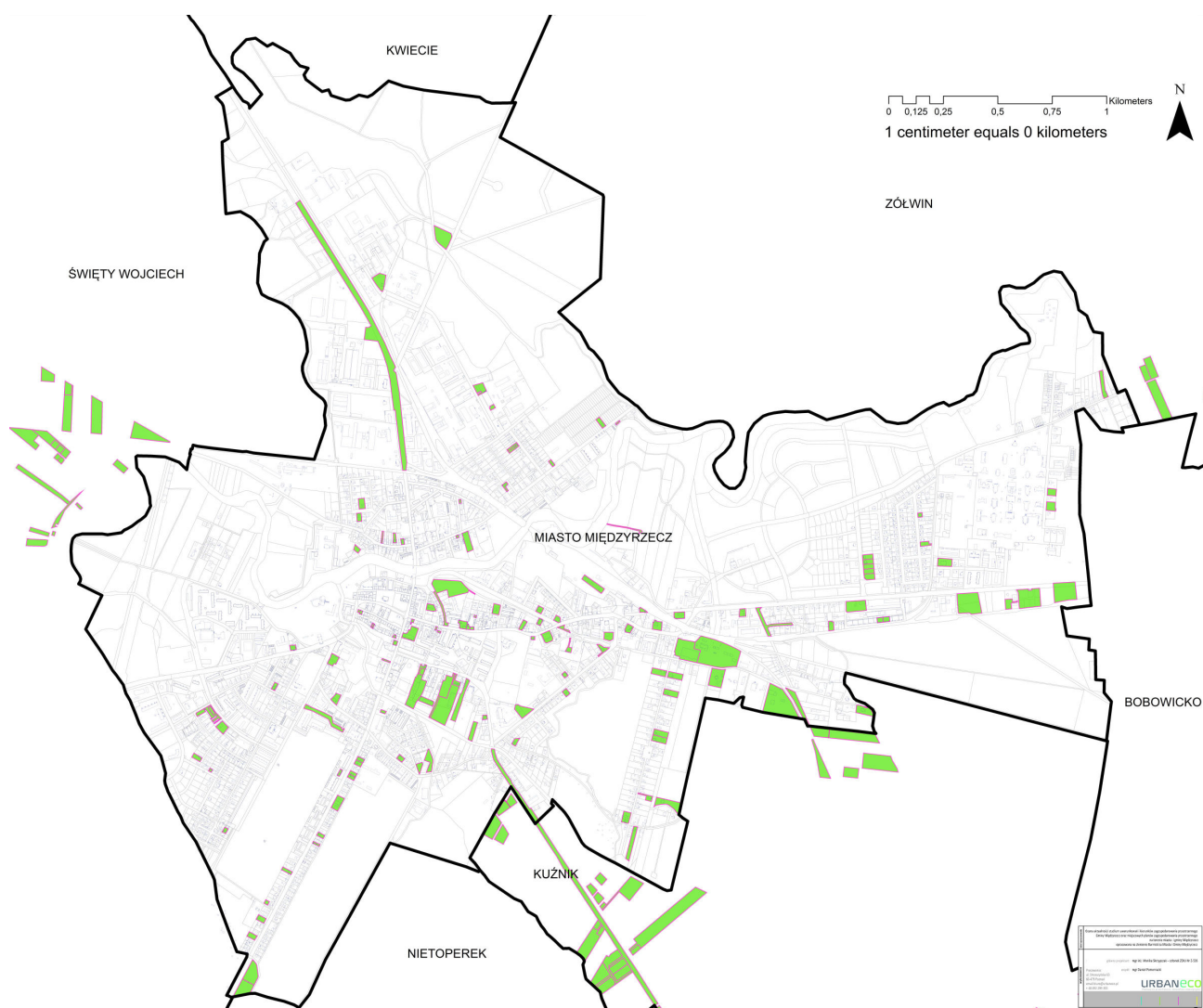
W okresie od 2007 roku do 30 czerwca 2014 roku wydano, 897 decyzji z czego: 230 decyzji dotyczyło rozbudowy/przebudowy/nadbudowy; 93 decyzje budowy budynku gospodarczo-garażowego, 80 decyzji celu publicznego, a pozostałe 546 decyzji budowy budynku mieszkalnego/usługowego/letniskowego. Przewiduje się, że w roku 2014 nastąpi wzrost liczby wydanych decyzji w stosunku do 2013 r. z uwagi na to, że już w połowie roku 2014 liczba wydanych decyzji była większa od analogicznego okresu w roku 2013.



Rocznie w gminie Międzyrzecz wydawanych jest ponad 100 decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Liczba decyzji dotyczących rozbudowy/przebudowy/nadbudowy w analizowanym okresie utrzymywała się na stałym poziomie, poza rokiem 2013, w którym to nastąpił znaczny ich spadek.

W dalszej części analizy decyzji o ustaleniu warunków zabudowy odniesiono się do ich lokalizacji, przy czym badano wyłącznie wydane warunki zabudowy, dotyczące budowy nowego budynku lub budynków: mieszkalnego, usługowego, letniskowego lub produkcyjnego.

Ryc. 15. Plansza wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy na terenie miasta Międzyrzecz



Źródło: opracowanie własne.



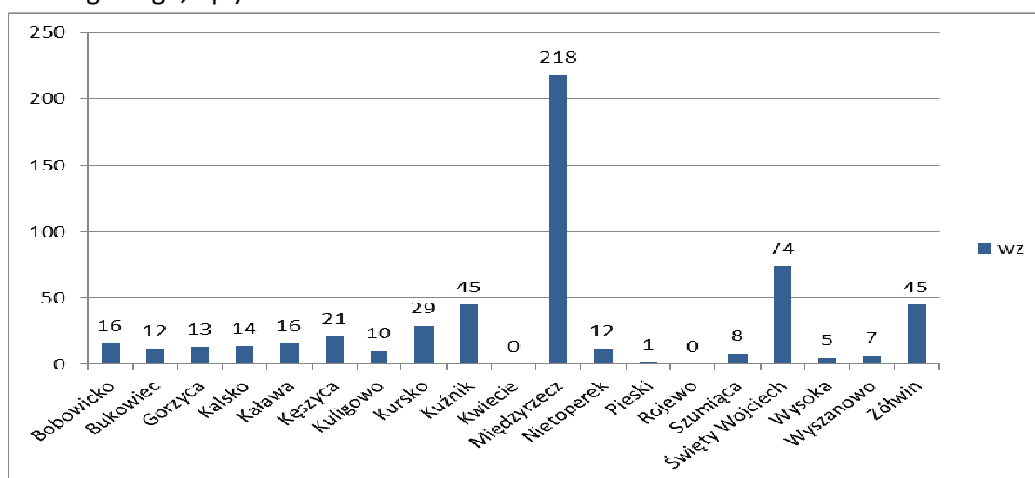
Tab. 8. Zestawienie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, wydanych w okresie 2007 r. do 30 czerwca 2014 r. w podziale na obręby geodezyjne (budowa budynku mieszkalnego, usługowego, itp.)

Obręb geodezyjny	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Razem
Bobowicko	1	2	1	2	5	3	2	0	16
Bukowiec	1	1	5	1	0	1	1	2	12
Gorzyca	5	4	0	2	0	0	1	1	13
Kalsko	3	3	1	1	4	1	1	0	14
Kaława	3	2	1	1	2	4	2	1	16
Kęszycza	4	1	2	3	2	4	5	0	21
Kuligowo	1	0	1	0	2	2	3	1	10
Kursko	4	7	0	4	1	7	3	3	29
Kuźnik	6	7	4	3	8	6	3	8	45
Kwiecie	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Międzyrzecz	33	32	28	36	23	28	23	15	218
Nietoperek	1	3	1	1	2	2	1	1	12
Pieski	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Rojewo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Szumiąca	0	1	2	1	2	0	1	1	8
Święty Wojciech	9	13	10	10	11	12	7	2	74
Wysoka	0	1	2	2	0	0	0	0	5
Wyszczanowo	0	1	2	1	0	0	2	1	7
Żółwin	10	5	7	9	6	3	3	2	45
Razem	82	83	67	77	68	73	58	38	546

Źródło: opracowanie własne.

Liczba decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, dotyczących budowy budynku mieszkalnego/ usługowego/letniskowego, biorąc pod uwagę okres od 2007 roku do 2013 roku, spadła o 30%.

Ryc. 16. Zestawienie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w okresie od 2007 r. do 30 czerwca 2014 r. dla poszczególnych obrębów geodezyjnych (budowa budynku mieszkalnego, usługowego, itp.)



Źródło: opracowanie własne.



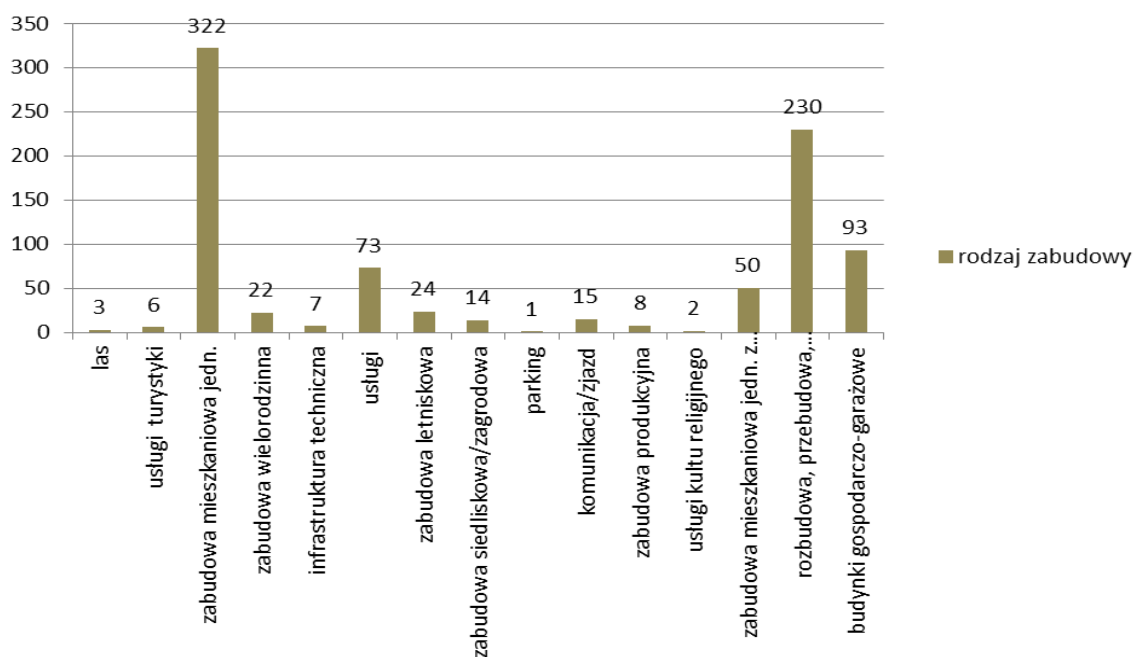
Rozmieszczenie wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy można podzielić na trzy grupy. Pierwsza grupa to decyzje wydane na terenie miasta Międzyrzecz. Druga grupa to obręby: Święty Wojciech, Kuźnik i Żółtwin, obszary bezpośrednio graniczące z miastem, charakteryzujące się dużą ekspansją budowlaną poprzez dostępną infrastrukturę, a przede wszystkim bliskość miasta. Trzecią grupę stanowią pozostałe tereny wiejskie.

Tab. 9. Struktura decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wydanych w okresie od 2007 r. do 30 czerwca 2014 r., w podziale na rodzaj zabudowy (bez inwestycji celu publicznego)

	Rodzaj zabudowy	Liczba decyzji
ZL	las	3
UT	usługi turystyki	6
MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	322
MW	zabudowa wielorodzinna	22
IT	infrastruktura techniczna	7
U	usługi	73
UTL	zabudowa letniskowa	24
RU	zabudowa siedliskowa/zagrodowa	14
KS	parking	1
KD	komunikacja/zjazd	15
P	zabudowa produkcyjna	8
UK	usługi kultu religijnego	2
MN,U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	50
rozbudowa, przebudowa, nadbudowa		230
budynki gospodarczo-garażowe		93

Źródło: opracowanie własne.

Ryc. 17. Struktura decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wydanych w okresie od 2007 r. do 30 czerwca 2014 r., w podziale na rodzaj zabudowy



Źródło: opracowanie własne.



Spośród wszystkich wydanych w gminie Międzyrzecz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy 37% dotyczyło zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 6% zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami; 26% rozbudowa, przebudowa, nadbudowa; 10% stanowiły budynki gospodarczo-garażowe; 8% dotyczyło usług. Pozostałe rodzaje zabudowy stanowiły niewielki odsetek inwestycji.

Tab. 10. Zestawienie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy z liczbą wydanych pozwoleń na budowę w okresie od 2007 r. do 30 czerwca 2014 r.

Rok	Budowa budynku mieszkalnego, usługowego, letniskowego itp.	Pozwolenia na budowę
2007	82	91
2008	83	72
2009	67	92
2010	77	63
2011	68	62
2012	73	84
2013	58	62
do 30 czerwca 2014	38	37

Źródło: opracowanie własne.

Według powyższego zestawienia należy stwierdzić, że od 2011 do 2013 roku liczba wydanych warunków zabudowy niemal pokrywała się z liczbą pozwoleń na budowę. Z kolei do 30 czerwca 2014 roku liczba decyzji o ustaleniu warunków zabudowy przekroczyła liczbę wydanych pozwoleń na budowę. Wzmożony ruch inwestycyjny, realizowany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy może skutkować chaotycznym rozpraszaniem się zabudowy oraz rosnącymi kosztami dla gminy z tytułu uzbrajania coraz to nowych terenów przeznaczanych pod inwestycje.



3. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

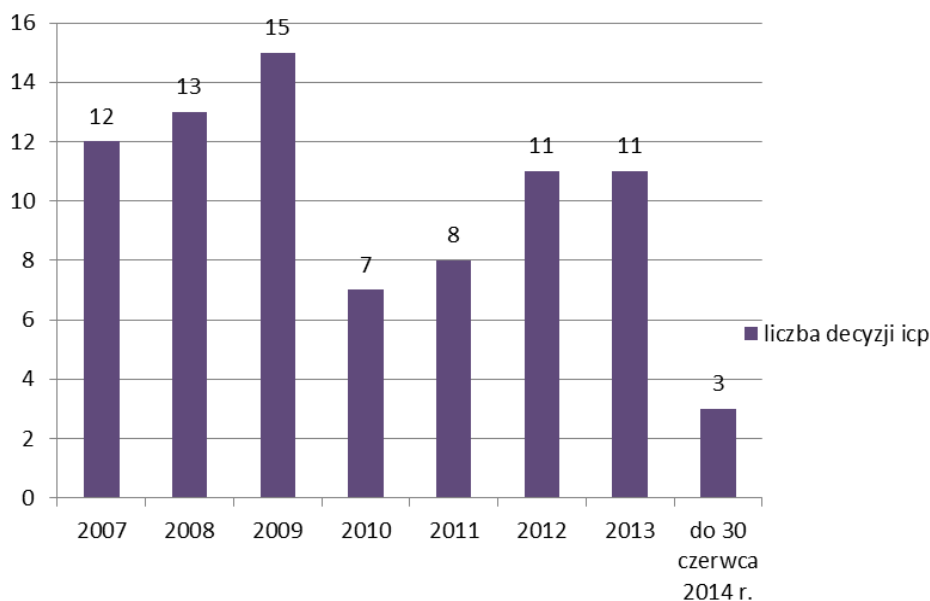
Nierozzerwalnym przymiotem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy są decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zwane dalej *icp*. Ich rozmieszczenie powinno być zbieżne z lokalizacją nowej zabudowy, aby zapewnić wyposażenie nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną.

Tab. 11. Zestawienie decyzji icp wydanych w okresie od 2007 r. do 30 czerwca 2014 r.

Rok	Liczba decyzji icp
2007	12
2008	13
2009	15
2010	7
2011	8
2012	11
2013	11
do 30 czerwca 2014 r.	3
Razem	80

Źródło: opracowanie własne.

Ryc. 18. Zestawienie decyzji icp w okresie od 2007 r. do 30 czerwca 2014 r.



Źródło: opracowanie własne.

W okresie od 2007 r. do 30 czerwca 2014 r. wydano 80 decyzji celu publicznego. Największą ich liczbę wydano w 2009 r. (15), a w 2010 roku ich liczba spadła o ponad połowę.

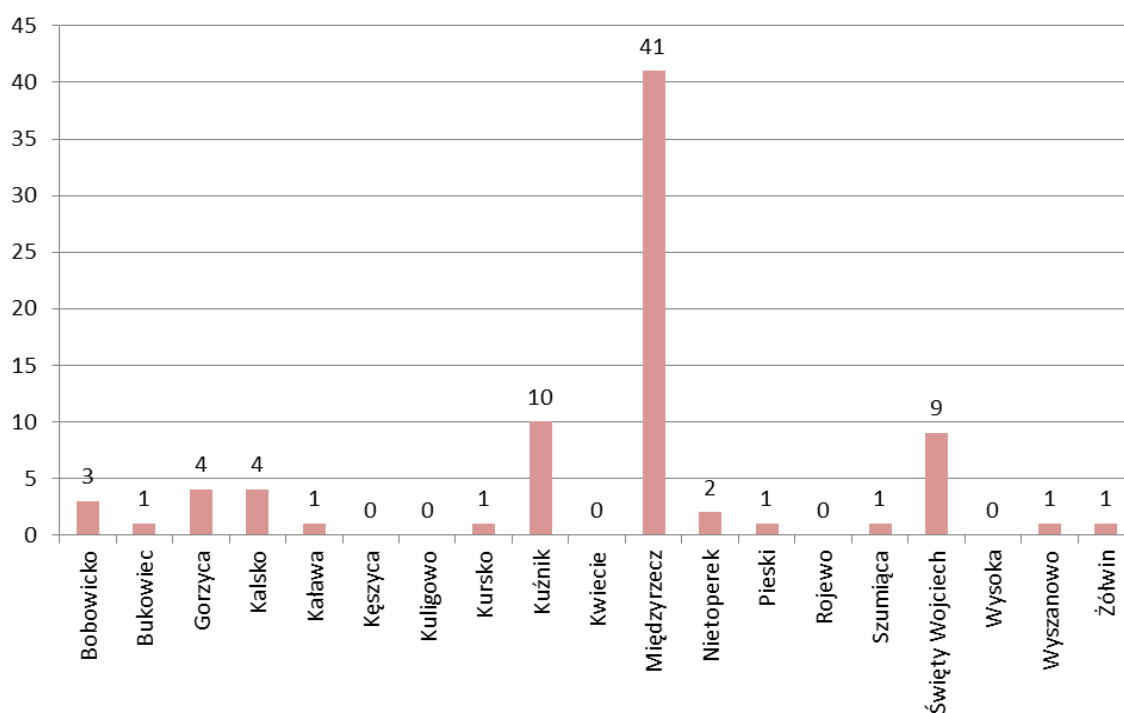


Tab. 12. Zestawienie decyzji icp wydanych w okresie od 2007 r. do 30 czerwca 2014 r.

Obręb geodezyjny	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	do 30 czerwca 2014 r.	suma
Bobowicko	0	1	1	0	0	1	0	0	3
Bukowiec	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Gorzycza	0	0	1	0	1	0	2	0	4
Kalsko	0	1	0	2	0	0	1	0	4
Kaława	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Kęszyca	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kuligowo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursko	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Kuźnik	0	0	1	1	1	3	4	0	10
Kwiecie	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Międzyrzecz	6	9	9	3	5	4	3	2	41
Nietoperek	0	1	0	0	0	0	0	1	2
Pieski	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Rojewo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Szumiaćca	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Święty Wojciech	3	0	2	1	1	1	1	0	9
Wysoka	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wyszanowo	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Żółwin	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Razem	12	13	15	7	8	11	11	3	80

Źródło: opracowanie własne.

Ryc. 19. Struktura decyzji icp wydanych w okresie od 2007 r. do 30 czerwca 2014 r. wg obszarów geodezyjnych



Źródło: opracowanie własne.



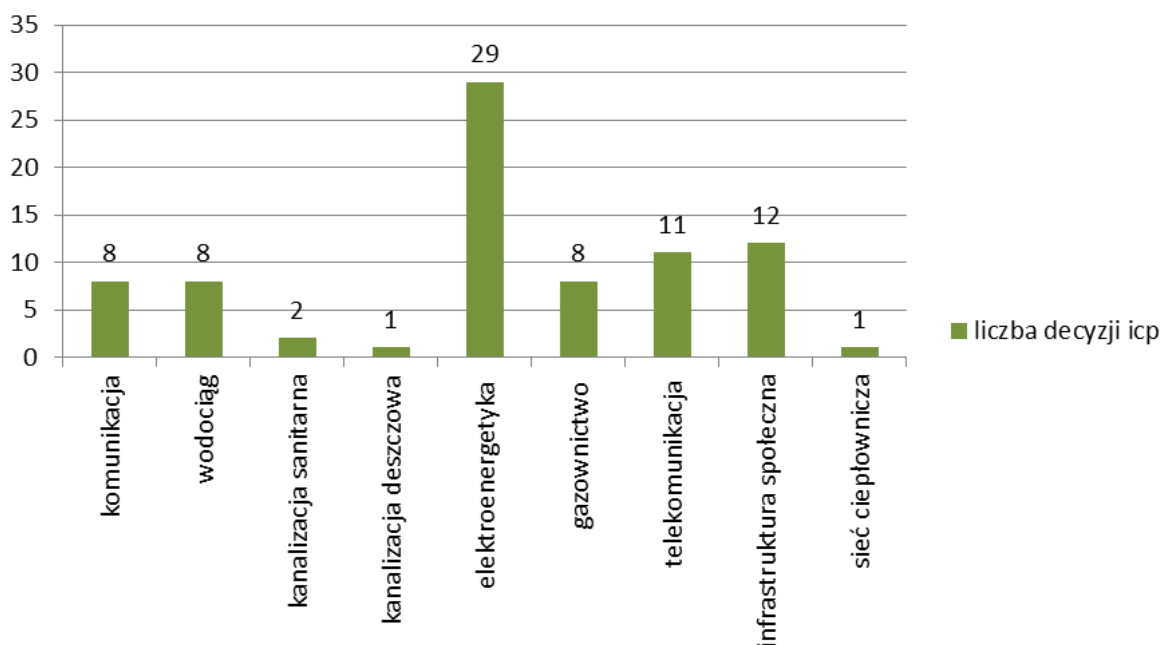
Najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie od 2007 r. do 30 czerwca 2014 r. wydano dla miasta Międzyrzecz (41), natomiast w pozostałych obrębach geodezyjnych liczba ta poza, Kuźnikiem i Świętym Wojciechem nie przekraczała 5. Miejscowości te graniczą bezpośrednio z miastem, stąd ekspansja budowlana jest większa niż w pozostałych miejscowościach.

Tab. 13. Zestawienie decyzji icp w okresie od 2007 r. do 30 czerwca 2014 r. wg rodzaju inwestycji

Rodzaj zabudowy	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	do 30 czerwca 2014 r.	suma
komunikacja	3	0	0	1	1	1	1	1	8
wodociąg	3	1	0	1	1	1	1	0	8
kanalizacja sanitarna	1	0	0	1	0	0	0	0	2
kanalizacja deszczowa	1	0	0	0	0	0	0	0	1
elektroenergetyka	2	3	10	0	2	7	5	0	29
gazownictwo	1	0	0	2	1	1	3	0	8
telekomunikacja	0	4	3	2	1	0	0	1	11
infrastruktura społeczna	1	5	2	0	2	1	1	0	12
sieć ciepłownicza	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Razem	12	13	15	7	8	11	11	3	80

Źródło: opracowanie własne.

Ryc. 20. Struktura decyzji icp w okresie od 2007 r. do 30 czerwca 2014 r. wg rodzaju inwestycji



Źródło: opracowanie własne.

Większość decyzji icp dotyczyła inwestycji w zakresie elektroenergetyki (29), najmniej inwestycji poczyniono w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, sieci ciepłowniczej.



4. Decyzje o odmowie ustalenia warunków zabudowy, wnioski wycofane, wnioski pozostawione bez rozpoznania

Tab. 14. Zestawienie decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy, wnioski wycofane, wnioski pozostawione bez rozpoznania w okresie od 2007 r. do 8 sierpnia 2014 r.

Rok	Decyzje o odmowie ustalenia warunków zabudowy	Wnioski wycofane o ustalenie warunków zabudowy	Wnioski pozostawione bez rozpoznania o ustalenie warunków zabudowy
2007	1	15	12
2008	1	8	1
2009	2	1	3
2010	3	8	8
2011	6	3	6
2012	0	2	12
2013	1	6	6
Do dnia 08.08.2014 r.	1	9	2
Razem	15	52	50

Źródło: opracowanie własne.

Tab. 15. Zestawienie decyzji o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, wnioski wycofane, wnioski pozostawione bez rozpoznania w okresie od 2007 r. do 8 sierpnia 2014 r.

Rok	Decyzje o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego	Wnioski wycofane o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego	Wnioski pozostawione bez rozpoznania o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego
2007	0	0	0
2008	0	1	0
2009	0	1	0
2010	0	1	1
2011	0	1	0
2012	0	0	1
2013	0	1	3
Stan na dzień 08.08.2014 r.	0	0	0
Razem	0	5	5

Źródło: opracowanie własne.



VII. Propozycja zmiany granic miasta Międzyrzecz

Zmianę granic miasta reguluje Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 sierpnia 2001 r. w sprawie trybu postępowania przy składaniu wniosków dotyczących tworzenia, łączenia, dzielenia, znoszenia i ustalania granic gmin, nadawania gminie lub miejscowości statusu miasta, ustalania i zmiany nazw gmin i siedzib ich władz oraz dokumentów wymaganych w tych sprawach (tekst jednolity: Dz. U. 2014 r., poz. 310) oraz ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.).

Tab. 16. Obszary proponowane do włączenia w granice miasta Międzyrzecz

Nr lokalizacji na mapie	Obszar proponowany do włączenia w granice miasta Międzyrzecz	Powierzchnia
1	Fragment obrębu Święty Wojciech (część północna) – teren obejmujący Międzyrzeczki Park Przemysłowy I	ok. 46 ha
2	Fragment obrębu Święty Wojciech – teren od obwodnicy miasta wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 137 do cmentarza komunalnego	ok. 178 ha
3	Fragment obrębu Nietoperek – teren na wschód od granic miasta do linii kolejowej relacji Międzyrzecz-Toporów	ok. 193 ha
4	Fragment obrębu Kuźnik – teren na południowy wschód od granic miasta do linii kolejowej relacji Międzyrzecz-Toporów	ok. 108 ha
5	Fragment obrębu Żółwin – w części północno-wschodniej wzdłuż drogi prowadzącej z Międzyrzecza do Kalska do granicy lasu	ok. 338 ha

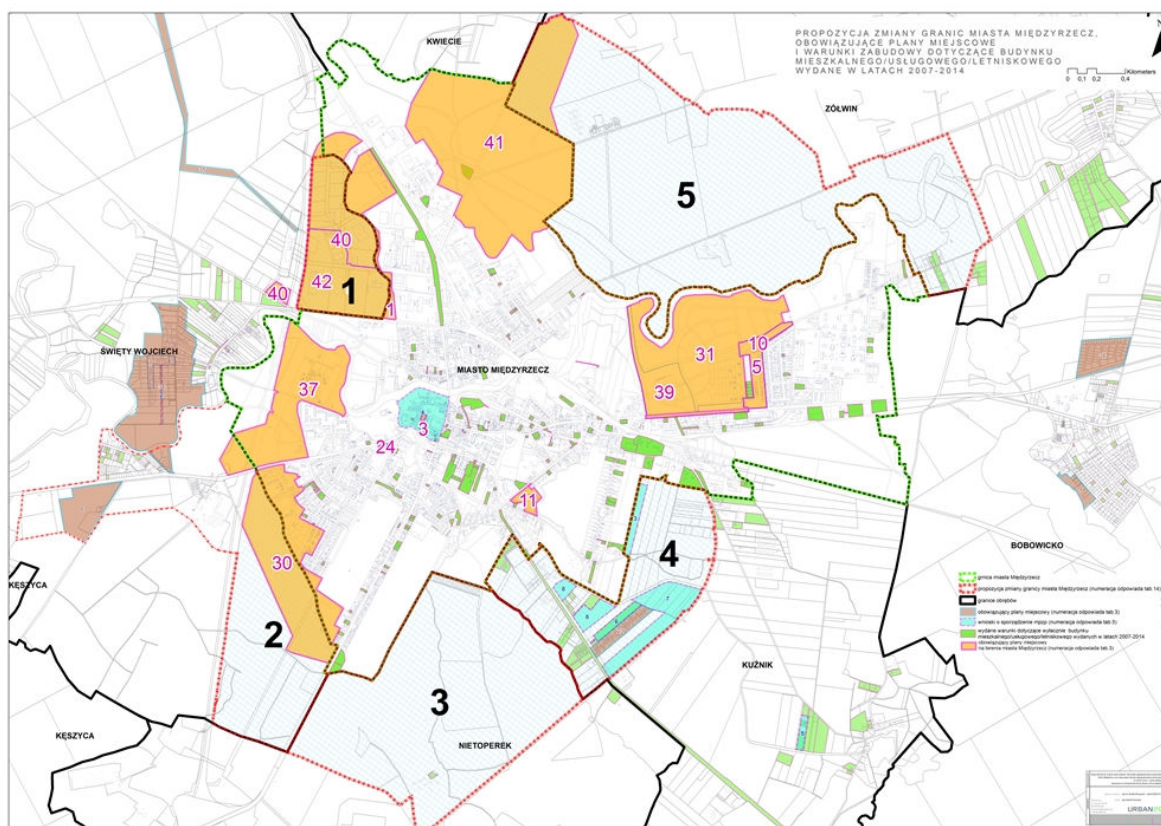
Źródło: opracowanie własne.

Na obszarze 1 i częściowo na obszarach 2, 4, 5 obowiązują plany miejscowe. Obszar nr 1 w planie miejscowym przeznaczony jest pod zabudowę przemysłową i usługową, w ramach Międzyrzecznego Parku Przemysłowego. Z kolei obszar nr 2 zagospodarowany jest wyłącznie w granicach obowiązującego planu i stanowi zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, która jest kontynuacją zabudowy osiedla Kasztelańskiego. Obszar nr 4 zdominowany jest ruchem inwestycyjnym, realizowanym głównie na podstawie warunków zabudowy, ponadto w jego granicach obowiązuje plan miejscowy, w ramach którego ustalono realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Bezpośrednio do granicy planu przylega teren, na którym obecnie trwają prace planistyczne, umożliwiające również realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszary 3 i 5 nie wykazują jakiegokolwiek zainteresowania inwestycyjnego, a obszar nr 5 stanowi w większości grunty rolne klasy III.

Obszary zaproponowane do włączenia w granice miasta Międzyrzecz wymagają przeprowadzenia odrębnej analizy zasadności oraz stwierdzenia, czy wprowadzone zmiany nie naruszają przepisów prawa lub interesu gminy.



Ryc. 21. Obszary proponowane do włączenia w granice administracyjne miasta Międzyrzecz, obowiązujące plany miejscowe, wydane warunki zabudowy dotyczące budowy budynku mieszkalnego/usługowego/letniskowego w latach 2007-2014



Źródło: opracowanie własne.



VIII. Aktualność z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy i przepisy prawa

Dezaktualizacja Studium oraz planów miejscowych następuje w wyniku zmian polityki przestrzennej, procesów zmieniających uwarunkowania rozwoju oraz zmian w przepisach prawa.

Niniejsza analiza wykazała, że obecnie obowiązujące dokumenty planistyczne wymagają dostosowania do obowiązujących przepisów prawa, a Studium wymaga aktualizacji danych statystycznych, zmian w zagospodarowaniu terenu, a także uwzględnienia obecnych potrzeb ze względu na uwarunkowania ekonomiczno-społeczne.

Oceniając aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Międzyrzecz, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wydane warunki zabudowy oraz pozwolenia na budowę, stwierdza się zainteresowanie inwestycyjne przede wszystkim na obszarze miasta Międzyrzecz, a następnie kolejno w obrębach geodezyjnych: Święty Wojciech, Żółwin i Kuźnik. Obręby te bezpośrednio graniczą z miastem.

Tereny, dla których zostały wydane decyzje o ustaleniu warunków zabudowy częściowo pokrywają się z obszarami przeznaczonymi pod zainwestowanie w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Najwięcej warunków zabudowy zlokalizowanych poza obszarami wskazanymi do zabudowy (na roli), wydano na obszarze obrębu Święty Wojciech.

Zaledwie 3,1% obszaru gminy posiada pokrycie planami miejscowymi. Większość z obowiązujących planów została opracowana na podstawie nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, co w konsekwencji powoduje, że plany te zawierają szereg uchybień w świetle obowiązującego prawa. Ze względu na bardzo ogólny lub nieprecyzyjny charakter zapisów, mogący rodzić roszczenia mieszkańców z tytułu nierównego traktowania inwestorów na etapie uzyskania pozwolenia na budowę, jak również ze względu na formę lub zapisy sprzeczne z obowiązującymi przepisami, najlepszym rozwiązaniem jest sporządzenie dla tych terenów nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niemniej jednak należy stwierdzić, że choć plany te zawierają szereg uchybień to spełniają swoją funkcję. Analiza pokrycia obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz rozmieszczenia przestrzennego decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, wskazała na konieczność sporządzenia miejscowych planów dla obrębów: Święty Wojciech, Żółwin, Kuźnik, a także m. Kęszycy Leśnej. W miejscowościach tych widoczny jest największy ruch inwestycyjny. Brak planów miejscowych, skutkuje wydawaniem na tych terenach decyzji o warunkach zabudowy, które nie są w stanie zapewnić wystarczającej ochrony ładu przestrzennego.

Niepokojący jest wynik analizy zainwestowania terenów pokrytych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (tab. 3, kolumna 7), gdyż w wielu przypadkach stopień



zainwestowania nie przekracza kilku procent, co oznacza, że należy zweryfikować opracowania pod kątem funkcji wyznaczonych na poszczególnych obszarach oraz parametrów zabudowy. W pierwszej kolejności dążyć należy do zainwestowania terenów pokrytych planami miejscowymi.

Złożone wnioski dotyczące zmiany oraz sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia odrębnej analizy, w celu stwierdzenia, czy wprowadzenie zmian w miejscowych planach, bądź uchwalenie nowych planów jest uzasadnione i nie narusza przepisów prawa lub interesu gminy. Podobnie działanie należy zastosować w stosunku do wniosku dotyczącego zmiany Studium w zakresie funkcji terenu, w obrębie geodezyjnym Rojewo.



IX. Wnioski oraz wieloletni program sporządzania planów miejscowych

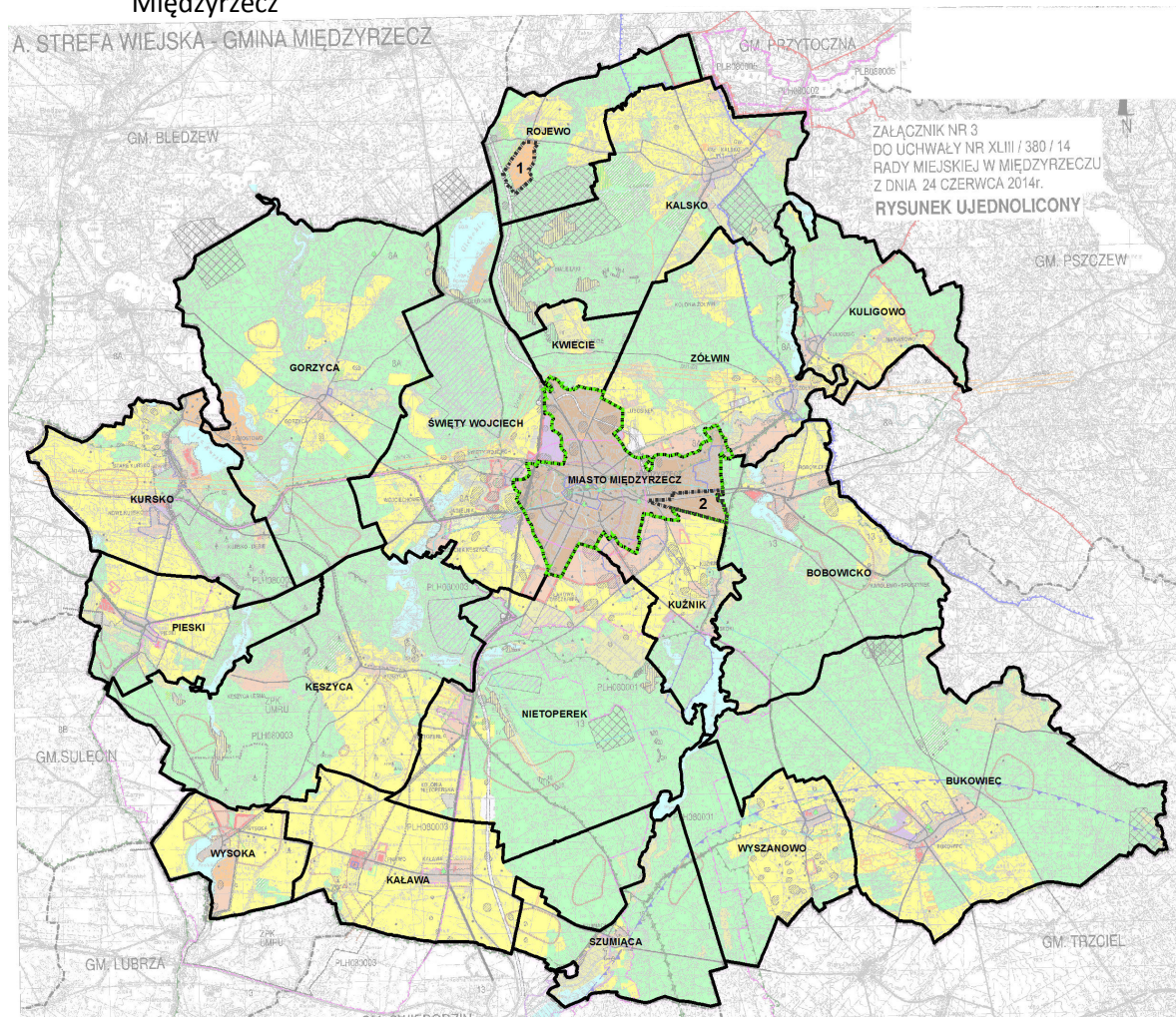
Ochrona ładu przestrzennego wymaga długofalowego podejścia do problemu realizacji polityki przestrzennej. Pierwszym krokiem powinna być weryfikacja polityki przestrzennej gminy, która określona została w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz, w tym konieczność dostosowania zapisów i rysunku Studium do obowiązujących przepisów prawa, a także zmian społeczno-gospodarczych. Podstawowym dokumentem wskazującym prawidłowe wyznaczanie kierunków rozwoju gminy jest strategia rozwoju społeczno-gospodarczego gminy. Obowiązujące Studium w dużej mierze spełnia swoją funkcję, zatem do czasu kiedy gmina nie opracuje szczegółowej strategii rozwoju, rekomenduje się w pierwszej kolejności przeprowadzenie miejscowych zmian, ułatwiających realizację zadań gminy w zakresie polityki przestrzennej.

Tab. 17. Wykaz obszarów rekomendowanych w pierwszej kolejności do przeprowadzenia miejscowych zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz

Nr lokalizacji na mapie	Opis zmiany Studium
1	zmiana SUKIZP w obrębie geodezyjnym Rojewo – zmiana funkcji zabudowy letniskowej i mieszkaniowej na rolę – zgodnie z wnioskiem, o którym mowa w rozdziale IV
2	ograniczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na rzecz zabudowy usługowej na terenie miasta Międzyrzecz w rejonie ul. Poznańskiej
-	w części graficznej uzupełnić lokalizację terenów górniczych, obszarów górniczych, złóż górniczych (rozbieżności pomiędzy rysunkiem Studium i danymi zamieszczonymi na portalu MIDAS [http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web])

Źródło: opracowanie własne.

Ryc. 22. Obszary rekomendowane w pierwszej kolejności do przeprowadzenia miejscowych zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz



Źródło: opracowanie własne na podstawie SUIKZP.

Ponadto dążyć należy do systematycznego sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bowiem sukcesywne ich przygotowywanie pozwoli na wcześniejsze podjęcie prac przygotowawczych, przed rozpoczęciem prac planistycznych. Pozwoli także na zabezpieczenie źródeł finansowania oraz uwzględnienie skutków finansowych realizacji ustaleń planów miejscowych. Z uwagi na to, iż koszty sporządzenia opracowań planistycznych ponosi gmina, istotne zatem jest, aby przed przystąpieniem do realizacji opracowań, podjąć wszelkie działania, prowadzące do możliwości dofinansowania (opłata adiacencka) przedsięwzięcia.

W pierwszym etapie prac należy opracować plany miejscowe dla obszarów, na których odbywa się wzmożony ruch inwestycyjny, realizowany na podstawie warunków zabudowy, tak aby zapobiec chaotycznemu rozpraszaniu się zabudowy. W drugim etapie prac należy opracować zmiany planów miejscowych, które nie uwzględniają obecnie obowiązujących przepisów prawa. Ze względu na ochronę ładu przestrzennego oraz zrównoważony rozwój, gmina powinna dążyć również do sporządzenia miejscowych planów



zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę oraz terenów, dla których należy bezwzględnie ustalić zakaz zabudowy.

Sporządzić także należy miejscowe plany oraz zmianę obowiązujących planów dla terenów zlokalizowanych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wytyczonych na mapach zagrożenia powodziowego, po ich wejściu w życie i przekazaniu przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej. Zgodnie z art. 88 f ust. 5 i 7 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne zmiany w mpzp wprowadza się w terminie 18 miesięcy od dnia przekazania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego Burmistrzowi.

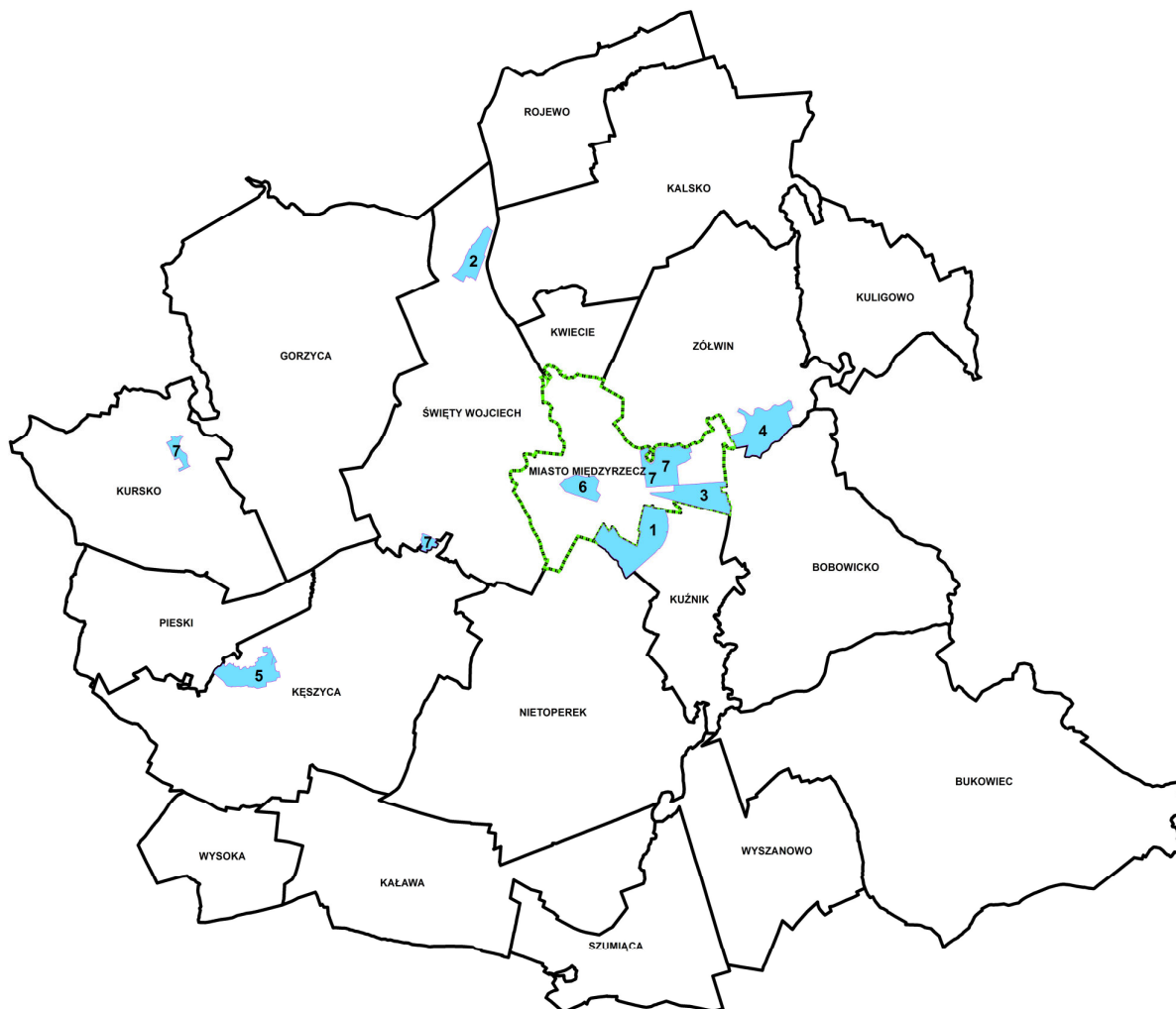
Tab. 18. Wykaz obszarów rekomendowanych w pierwszej kolejności do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Nr lokalizacji na mapie	Opis lokalizacji obszaru rekomendowanego do sporządzenia planu miejscowego
1	obszar zlokalizowany na terenie obrębu geodezyjnego Kuźnik
2	obszar zlokalizowany w obrębie geodezyjnym Święty Wojciech – Ośrodek Wypoczynkowy Głębokie
3	obszar zlokalizowany we wschodniej części miasta Międzyrzecz w rejonie ul. Poznańskiej
4	obszar zlokalizowany na terenie obrębu geodezyjnego Żółwin
5	obszar zlokalizowany na terenie m Kęszycy Leśna – teren powojсковy
6	rejon Starego Miasta
7	zmiany planów miejscowych nr 28, 31, 32, 39, w których istnieją zapisy ograniczające lokalizację masztów telekomunikacyjnych i teletransmisyjnych

Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 23. Plansza ilustrująca obszary rekomendowane w pierwszej kolejności do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Źródło: opracowanie własne.