

Uzasadnienie
do projektu Uchwały Nr .../.../...

Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Międzyrzecz – rejon ulic Wita Stwosza i Krasińskiego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej, będący narzędziem jej realizacji określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uchwałą Nr IV/20/2015 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 21 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz – rejon ulic Wita Stwosza i Krasińskiego, obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 1,06 ha na Osiedlu Zachodnim, w zachodniej części miasta Międzyrzecz.

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest określenie zasad zagospodarowania oraz parametrów zabudowy dla obszaru objętego planem. Przedłożony do uchwalenia projekt umożliwi realizację funkcji z zakresu usług kultu religijnego. Obecnie w granicach planu znajduje się Sanktuarium pw. Pierwszych Męczenników Polski w Międzyrzeczu wraz z plebanią. Dodatkowo w części północnej występuje stacja transformatorowa. Obszar objęty planem funkcjonalnie zalicza się do strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wprowadzenie nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu, w tym określonymi parametrami zagospodarowania nie spowoduje obniżenia walorów architektonicznych i krajobrazowych. Należy jednak przy tym uwzględnić w szczególności właściwy dobór materiałów wykończeniowych na elewacji i dachu, obiektów małej architektury oraz wprowadzenie zieleni na terenach wolnych od zabudowy.

Wnioski płynące z wykonanej inwentaryzacji w ramach opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla obszaru objętego planem są zgodne z przeznaczeniem. Z racji tego, że obszar planu znajduje się w granicach administracyjnych miasta Międzyrzecz, występujące grunty rolne klasy RII, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.¹) nie mają statusu chronionych. Przyszłe zagospodarowanie oraz związane z tym wyłączenia nie wpłyną na zmniejszenie przestrzeni rolniczej, ponieważ obecnie grunty te funkcjonalnie należy zaliczyć do strefy zabudowanej osiedla. Ponadto nie występują powierzchniowe formy ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2015, poz. 1651 ze zm.²) oraz grunty leśne.

W ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Międzyrzecz, przyjętej uchwałą Nr XLV/412/14 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 30 września 2014 r., nie zgłasza się uwag dla obszaru objętego planem. Podniesiono natomiast zasadniczy brak zgodności obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz – „Osiedle Zachodnie”, częściowo w granicach obszaru planu miejscowego, z ustaleniami studium, wskazując konieczność aktualizacji studium w tym zakresie. Mimo to proponowane rozwiązania nie stoją w sprzeczności z wnioskami płynącymi z oceny, dlatego należy stwierdzić zgodność ustaleń planu miejscowego z ww. dokumentem.

Ustalenia uwzględniają granice otoczenia zabytku jakim jest zespół urbanistyczno – krajobrazowy miasta Międzyrzecz, wpisany do rejestru zabytków.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r., poz. 1338 i 1695.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r., poz. 1045 i 1936.

Uchwalenie przedłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynie na wydatki publiczne. Zgodnie z analizą dokonaną w ramach prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy w związku z realizacją ustaleń np.: w zakresie infrastruktury technicznej i dróg. Nie przewiduje się także dochodów z tytułu podatków od nieruchomości oraz innych.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz, przyjętego uchwałą Nr XLIII/380/14 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 24 czerwca 2014 r.

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

Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Przedmiotowy plan ma charakter regulacyjny i odnosi się przede wszystkim do istniejących form zagospodarowania. Ustalenia planu w niewielkim stopniu kształtują nowe struktury (uzupełniają istniejące obiekty), ale jednocześnie pozwalają na zachowanie ład przestrzennego, m.in. poprzez zakaz lokalizacji budynków poza liniami zabudowy, regulacje dotyczące lokalizacji wiat, zakaz lokalizacji reklam, czy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne. Regulacji podlegać będzie wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in.: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, ilość kondygnacji, kształty dachów, wysokość ogrodzeń, materiały z jakich są zrobione dachy i ogrodzenia. Dodatkowo zakazuje się w granicach planu lokalizacji reklam.

Z uwagi na lokalizację w granicach planu zabudowy o dużej wysokości należy przyjąć, że możliwy jest, w niewielkim stopniu, wpływ na krajobraz. Ostateczny kształt będzie jednak zależał od projektów architektonicznych realizowanych w granicach planu.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. Obszar planu nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody. Nie występują grunty rolne i leśne.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Z uwagi na fakt, że obszar objęty planem znajduje się w granicach otoczenia zabytku jakim jest zespół urbanistyczno – krajobrazowy miasta Międzyrzecz, wpisany do rejestru zabytków, wobec czego wszelkie działania na tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania oraz sąsiadującego otoczenia, ustala się ograniczenie uciążliwości wynikającej z charakteru prowadzonej działalności usługowej do granic działki. W przypadku lokalizacji obiektów użyteczności publicznej należy je dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodatkowo ustala się, że liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi.

Cały obszar planu jest objęty ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren mieszkaniowo - usługowy, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Z tego względu należy uznać, że w krótkim okresie przewidywane zagospodarowanie (tj. utrzymanie i uzupełnienie obecnych funkcji) nie wpłynie na zmianę atrakcyjności i wartości gruntów. Wprowadzenie nowej zabudowy oraz poprawa jakości przestrzeni w dłuższym okresie może ewentualnie wpłynąć na podniesienie wartości i atrakcyjności gruntów.

Prawo własności.

Należy przyjąć, że ustalenia planu nie wpływają bezpośrednio na zmianę wykonywania prawa własności.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Na terenie objętym planem, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością.

Potrzeby interesu publicznego.

Wszystkie funkcje przewidziane zapisami planu wpisują się w katalog funkcji służących zabezpieczeniu i zaspokajaniu potrzeb 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 gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

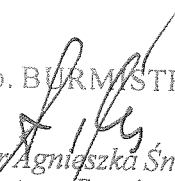
Zaopatrzenie w wodę odpowiedniej jakości jest zapewnione z sieci wodociągowej istniejącej w granicach planu.

Występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ustalenia planu realizują potrzeby interesu publicznego, jednocześnie nie naruszając interesów prywatnych. Wnioski i uwagi, które wpłynęły ze strony społeczeństwa podlegały rozstrzygnięciu przez Burmistrza Międzyrzecza, uwagi, które nie zostały uwzględnione zostały przedstawione Radzie Miejskiej w Międzyrzeczu.

Zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy.

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ nowa zabudowa będzie kształtowana w nawiązaniu do parametrów zabudowy już istniejącej w granicach planu lub jego otoczeniu.

Z up. BURMISTRZA

mgy Agnieszka Śnieg
Zastępca Burmistrza