

## UZASADNIENIE

**do projektu Uchwały Nr .../.../...  
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia ... czerwca 2016 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie Jeziora Głębokie na terenie gminy Międzyrzecz**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia przedmiotowego planu jest regulacja zasad zagospodarowania przestrzennego w jego granicach.

Zgodnie z uchwałą Nr V/28/2015 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 20 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Głębokie na terenie gminy Międzyrzecz, obszar planu obejmuje teren położony w obrębie geodezyjnym Świąty Wojciech. Plan obejmuje w przeważającej części teren Ośrodka Wypoczynkowego „Głębokie”, stanowiącego własność Gminy Międzyrzecz i będącego w trwałym zarządzie Międzyrzecznego Ośrodka Sportu i Wypoczynku w Międzyrzeczu. Ponadto niewielka część obszaru planu to grunty prywatne i należące do Skarbu Państwa (lasy). Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności<sup>1</sup>:

- a) tereny zabudowy letniskowej: ML1 (0,2869 ha), ML2 (0,6480 ha), ML3 (0,2218 ha), ML4 (0,2851 ha), ML5 (0,6317 ha), ML6 (0,2561 ha), ML7 (0,0684 ha), ML8 (0,0954 ha), ML9 (0,8184 ha), ML10 (0,4218 ha), ML11 (0,5297 ha), ML12 (1,4366 ha), ML13 (1,0417 ha), ML14 (0,4766 ha), ML15 (0,1561 ha), ML16 (0,1420 ha) i ML17 (0,0897 ha),
- b) tereny zabudowy usługowej: U1 (0,1208 ha), U2 (0,2239 ha), U3 (0,1886 ha), U4 (0,8684 ha) i U5 (0,2522 ha),
- c) tereny sportu i rekreacji: US1 (0,6454 ha), US2 (3,5825 ha), US3 (0,0203 ha), US4 (0,6520 ha), US5 (0,2490 ha) i US6 (0,0895 ha),
- d) tereny parkingów: KP1 (0,1912 ha), KP2 (0,1566 ha), KP3 (0,1173 ha), KP4 (0,0914 ha) i KP5 (0,1971 ha),
- e) tereny infrastruktury elektroenergetycznej: E1 (0,0075 ha) i E2 (0,0086 ha),
- f) teren ujęcia wód podziemnych: W (0,1275 ha),
- g) teren infrastruktury: N (0,0972 ha),
- h) teren publicznej drogi lokalnej: KDL (0,2142 ha),
- i) teren drogi wewnętrznej: KDW (2,5748 ha),
- j) teren wód powierzchniowych: WS (1,9779 ha).

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. Zapisy planu wykazują ponadto zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778). Analiza powyższa została przyjęta uchwałą Nr XLV/412/14 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 30 września 2014 r. Należy również stwierdzić, że nie występuje konflikt pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszarów objętych planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Z kolei zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu nie wywoła kosztów dla budżetu gminy z tytułu budowy infrastruktury, przyniesie natomiast dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

<sup>1</sup> W nawiasach podane są wielkości poszczególnych terenów w hektarach.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy został uwzględniony w przedmiotowym planie w następujący sposób:**

**1. 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 ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

**2. 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.

Z uwagi na bardzo duże zalesienie obszaru planu, a także duże deniwelacje terenu oraz brak ekspozycji widokowych w sąsiedztwie obszaru objętego planem, walory krajobrazowe pozostaną bez zmian.

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

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. Ponadto w planie przyjęto szereg innych założeń służących ochronie środowiska przyrodniczego, tj. nakazy ograniczenia emisji i uciążliwości inwestycji, ochrona wód powierzchniowych, a także zapewnienie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Na terenie objętym planem występują grunty leśne objęte ochroną, dla których wydana została zgoda Ministra Środowiska z dnia 23 lutego 2007 r. (znak: ZS-D-2120/18/2007) na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Obszar planu nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody.

**4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W granicach planu brak jest obiektów objętych ochroną z uwagi na wartości zabytkowe lub historyczne.

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

Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania (tj. dominująca funkcja letniskowa), 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 rekreacyjno - wypoczynkowy, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

**6. 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. Poprawa jakości przestrzeni w dłuższym okresie może ewentualnie wpłynąć na podniesienie wartości i atrakcyjności gruntów.

**7. Prawo własności**

Ze względu na przewidywane zagospodarowanie i fakt, że przeważająca część gruntów w granicach planu jest własnością Gminy Międzyrzecz, a grunty stanowiące własność prywatną nie będą podlegały

przeznaczeniu na cele publiczne, należy przyjąć, że ustalenia planu nie wpłyną na zmianę wykonywania prawa własności.

#### **8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

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

#### **9. Potrzeby interesu publicznego**

Z uwagi na fakt, iż obszar planu w przeważającej części stanowi własność Gminy Międzyrzecz oraz, że zagospodarowany jest w kierunku letniskowo – rekreacyjnym, należy przyjąć, że plan służy szeroko pojętym potrzebom interesu publicznego. Jednocześnie zapisy planu nie wpływają negatywnie na interes publiczny w pozostałym zakresie.

#### **10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

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

#### **11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### **12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

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

#### **13. 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. W granicach planu jest również zlokalizowane indywidualne ujęcie wody (teren oznaczony symbolem W).

#### **14. 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.

#### **15. Zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy**

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ przede wszystkim regulują obecne formy zagospodarowania i zapobiegają nadmiernemu rozpraszaniu się zabudowy.

Z up. BURMISTRZA

*A. Śnieg*  
mgr Agnieszka Śnieg  
Zastępca Burmistrza