

Załącznik do uchwały nr LII/473/18  
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu  
z dnia 20 czerwca 2018 r.

**OCENA AKTUALNOŚCI  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
NA TERENIE GMINY MIĘDZYRZECZ**



**maj, 2018 r.**

## SPIS TREŚCI

<b>1. Wstęp .....</b>	<b>3</b>
1.1. Podstawy formalno-prawne .....	3
1.2. Cel opracowania .....	3
1.3. Metodologia, zakres opracowania i dane wejściowe .....	4
<b>2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....</b>	<b>5</b>
2.1. Sytuacja formalno-prawna .....	5
2.2. Analiza zgodności studium z obowiązującymi przepisami prawa .....	6
2.3. Analiza zgodności studium z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego .....	12
2.4. Analiza techniczna studium .....	14
2.5. Analiza wniosków w sprawie zmiany studium .....	15
<b>3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego... 16</b>	<b>16</b>
3.1. Sytuacja formalno-prawna .....	16
3.2. Charakterystyka planów miejscowych w trakcie opracowania.....	27
3.3. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa.....	27
3.4. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującym studium .....	31
3.5. Analiza techniczna planów miejscowych .....	35
3.6. Analiza wniosków w sprawie zmiany lub sporządzenia planów miejscowych .....	38
<b>4. Analiza decyzji administracyjnych .....</b>	<b>41</b>
4.1. Decyzje o warunkach zabudowy.....	41
4.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	48
4.3. Decyzje o pozwoleniu na budowę .....	54
<b>5. Podsumowanie.....</b>	<b>62</b>
5.1. Wnioski z dokonanych analiz.....	62
5.2. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych .....	63
6. Spis tabel .....	65
7. Spis rycin.....	65
8. Spis załączników graficznych .....	66

## **1. Wstęp**

### **1.1. Podstawy formalno-prawne**

Podstawą prawną niniejszego opracowania jest art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), zwanej dalej u.p.z.p, zgodnie z którym burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Po sporządzeniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, burmistrz przekazuje radzie miejskiej wyniki analiz, co najmniej raz w czasie kadencji rady. 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 (art. 32 ust. 2 u.p.z.p.).

Przy podejmowaniu uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych rada miejska bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 u.p.z.p.

### **1.2. Cel opracowania**

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy (art. 3 ust. 1 u.p.z.p.).

Przeprowadzenie oceny aktualności dokumentów planistycznych wynika nie tylko z dyspozycji ustawowej, lecz także z potrzeby uzyskania wiedzy na temat aktualnego stanu zagospodarowania terenów w granicach gminy Międzyrzecz.

Celem niniejszego opracowania jest więc weryfikacja i ewentualna korekta dotychczasowej polityki przestrzennej prowadzonej przez gminę. Planowanie przestrzenne na poziomie lokalnym wykorzystuje kilka rodzajów narzędzi planistycznych, które często istotnie różnią się poziomem szczegółowości oraz zakresem zastosowań. Zmieniająca się sytuacja społeczno-ekonomiczna, ciągłe procesy legislacyjne, a także dynamika uwarunkowań zewnętrznych sprawiają, że ustalenia zawarte w poszczególnych dokumentach mogą ulec dezaktualizacji i w efekcie wymagają wprowadzenia zmian. Ponadto specyfika poszczególnych narzędzi planistycznych niejednokrotnie prowadzi do ich wzajemnej sprzeczności oraz braku spójności prowadzonej polityki przestrzennej. Stąd już bardzo blisko do ryzyka wystąpienia, a nawet pogłębiania się chaosu urbanistycznego.

Dlatego istotne jest zdiagnozowanie koniecznych zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych, tj. studium i planach miejscowych, a także określenie potrzeb w zakresie sporządzenia nowych planów miejscowych.

Efektem finalnym analiz są wnioski generalne oraz wieloletni plan sporządzania lub zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **1.3. Metodologia, zakres opracowania i dane wejściowe**

Niniejsza analiza obejmuje swoim zakresem okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r., w której scharakteryzowane zostały trzy główne grupy zagadnień:

▪ ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

W pierwszej kolejności dokonano charakterystyki obowiązującego studium oraz przedstawiono historię jego dotychczasowych zmian. Następnie dokonano analizy zgodności dokumentu z obowiązującymi przepisami prawa, biorąc pod uwagę w szczególności zakres określony przepisami u.p.z.p., a także wszystkie istotne zmiany prawa jakie miały wpływ na zakres ustaleń studium.

W dalszej kolejności zbadano zgodność studium z dokumentem planistycznym wyższego rzędu jakim jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego (PZPWL).

Uzupełnieniem jest techniczna analiza dokumentu uwzględniająca aktualność danych oraz jego ergonomię i jakość. Ostatnim elementem analiz w tej grupie jest ocena wniosków złożonych w sprawie zmiany studium.

▪ ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Podstawą analiz było sporządzenie pełnej charakterystyki wszystkich planów miejscowych sporządzonych po 1994 r. Opisano cechy poszczególnych dokumentów, tj. położenie, powierzchnia, dokonane zmiany, dominujące przeznaczenie terenu oraz zakres realizacji przyjętych założeń. Scharakteryzowano również plany miejscowe będące w opracowaniu. Następnie dokonano analiz zgodności planów z obowiązującymi przepisami prawa, biorąc pod uwagę te same kryteria, co w przypadku studium.

Kolejnym elementem było zbadanie zgodności planów z obowiązującym dokumentem studium. Podobnie, jak w przypadku studium dokonano analizy technicznej dokumentów, zwłaszcza w aspekcie poprawności techniki zapisu legislacyjnego oraz jakości i poprawności załączników graficznych. Ostatnim elementem była analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany lub sporządzenia planów.

Lokalizacje wszystkich charakteryzowanych planów zostały przedstawione na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej analizy.

▪ analiza decyzji administracyjnych:

Trzecią grupą zagadnień była analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie wydanych decyzji lokalizacyjnych, tj. decyzji o warunkach zabudowy (wz), decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (cp), a także decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego (pb) i udzieleniu pozwolenia na budowę.

Analizy zostały dokonane na podstawie rejestrów decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o lokalizacji inwestycji celu oraz decyzji o pozwoleniu na budowę przekazanych przez Starostę Międzyrzeckiego, w okresie 2014 – 2017, a wyniki przedstawiono w ujęciu dynamicznym i strukturalnym (w lokalizacji, zakresie prac i kategorii obiektu).

Lokalizacja decyzji mogących mieć wpływ na kształt przestrzeni (politykę przestrzenną gminy), została wskazana na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej analizy.

Analiz dokonano na podstawie danych wejściowych znajdujących się w zasobie Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu, za wyjątkiem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskanych od Starosty Międzyrzeckiego, a wyniki przedstawiono w ujęciu dynamicznym i strukturalnym (w lokalizacji, zakresu prac i kategorii obiektu).

Należy zauważyć, że analizowane i oceniane dokumenty oraz materiały wejściowe są aktualne na dzień 31 grudnia 2017 r., a więc dla okresu, dla którego niniejsza analiza została sporządzona.

Podkład kartograficzny stanowi mapa odwzorowana z Systemu Informacji Przestrzennej Powiatu Międzyrzeckiego.

Poprzednia „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Międzyrzecz”, podjęta uchwałą Nr XLV/412/14 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 30 września 2014 r., sporządzona została dla okresu od 1 maja 2007 r. do 30 czerwca 2014 r.

Sformułowane w niej wnioski wskazywały konieczność zmiany dokumentu studium. Określała ona obszary, które mogłyby być objęte zmianą studium w zakresie uzupełnienia o nowo ujawnione obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz dwie zmiany w kierunkach zagospodarowania terenu w związku z wnioskami podmiotów zainteresowanych.

Rekomendowała ponadto sześć uzasadnionych obszarów do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz cztery obszary do zmiany ustaleń planów miejscowych. Tylko w jednym wskazanym przypadku rozpoczęto procedurę planistyczną, która została zakończona podjęciem uchwały Nr XXIII/205/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 22 czerwca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Głębokie na terenie gminy Międzyrzecz.

## **2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

### **2.1. Sytuacja formalno-prawna**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwane dalej „studium”, jest podstawowym i jednocześnie najszerszym dokumentem planistycznym służącym realizacji polityki przestrzennej na poziomie lokalnym. Ponieważ studium nie ma statusu aktu prawa miejscowego, stanowi dokument kształtowania polityki przestrzennej.

Zgodnie z u.p.z.p. studium sporządza się dla obszaru całej gminy. Z powyższego względu dokument ten zawiera z założenia kompletną informację przestrzenną, dotyczącą danej jednostki terytorialnej. Podstawowym celem studium jest określenie kierunków zagospodarowania terenu, które są wiążące dla ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie studium cechuje się znacznym stopniem ogólności i jest dokumentem zdecydowanie mniej precyzyjnym aniżeli plan miejscowy.

Prawo dopuszcza dokonywanie zmian studium o charakterze całościowym (nowy dokument) lub częściowym (nowelizacja w odniesieniu do danego terenu lub zagadnienia). Każda zmiana częściowa zostaje wcielona do zapisów pierwotnego dokumentu (ujednolicony tekst i rysunek z wyróżnieniem zmian), i staje się tym samym aktualnie obowiązującym dokumentem.

Pierwotny dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Międzyrzecz przyjęty został uchwałą Nr LXXXVII/289/10 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 11 lutego 2010 r., na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

W 2014 r. dokument został częściowo zmieniony uchwałą Nr XLIII/380/14 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 24 czerwca 2014 r., na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

Zmiana dotyczyła obszaru zlokalizowanego w zachodniej części miasta Międzyrzecz, o powierzchni około 10,6 ha. Jej celem było usankcjonowanie w dokumencie studium dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Wodnik” w Międzyrzeczu. Wprowadzone zmiany nie wpłynęły na główne kierunki kształtowania polityki przestrzennej gminy Międzyrzecz.

## **2.2. Analiza zgodności studium z obowiązującymi przepisami prawa**

Jednym z podstawowych wyznaczników aktualności studium jest jego zgodność ze znowelizowaną i obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zgodność z art. 10 ust. 1, 2, 2a i 3a, a także z 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).

W poniższych tabelach została dokonana ocena zgodności treści obecnego studium z zakresem określonym przez obowiązujące prawo.

Tabela 1. Analiza uwzględnienia w studium uwarunkowań wymaganych zapisów art. 10 ust. 1 u.p.z.p.

Pkt ustawy	Wymagane uwarunkowania	Stopień uwzględnienia w studium
1)	dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	średni – dokument nie uwzględnia struktur przestrzennych ukształtowanych po 2009 r.
2)	stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony	średni – brak diagnozy stanu ładu przestrzennego, w szczególności w odniesieniu do nowo ukształtowanych struktur przestrzennych, w tym zachodzących procesów i zjawisk, a także brak analizy ruchu budowlanego po 2009 r.
3)	stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	średni – wymaga aktualizacji informacji określających stan środowiska, w szczególności stan jakości zasobów wodnych, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, a także wymogów ochrony środowiska
4)	stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	średni – wymaga aktualizacji informacji w zakresie stanowisk archeologicznych
4a)	rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych	nie dotyczy – Zarząd Województwa Lubuskiego nie podjął uchwały w sprawie wykonania audytu krajobrazowego województwa lubuskiego, o którym mowa w art. 38a u.p.z.p.)
5)	warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	średni – wymaga aktualizacji o dane po 2008 r.
6)	zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia	średni – wymaga aktualizacji o dane po 2008 r.
7)	potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:	niski – stanowi wyłącznie bardzo ogólną syntezę ograniczeń naturalnych i antropogenicznych rozwoju gminy
	a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	brak analizy zagadnienia
	b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego	brak analizy zagadnienia
	c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy	brak analizy zagadnienia
	d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	brak analizy zagadnienia
8)	stan prawny gruntów	średni – wymaga aktualizacji o dane po 2008 r.

9)	występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	średni – dokument nie uwzględnia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, ustanowionych bądź zmienionych po 2008 r., w szczególności pomników przyrody (w części), użytków ekologicznych (w części), obszarów chronionego krajobrazu, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Uroczyska Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego”, w tym ich granic
10)	występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	nie dotyczy – na terenie gminy nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych
11)	występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	średni – wymaga aktualizacji o złoża kruszywa naturalnego: Bukowiec – Krzysztof, Kalsko I, Kalsko II, Kalsko III, Kwiecie BDX, Święty Wojciech, Wyszanowo I, Wyszanowo II; na rysunku studium występują rozbieżności z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego w zakresie granic udokumentowanych złóż kopalin; zasoby wód podziemnych – na terenie gminy nie występują główne zbiorniki wód podziemnych, dokument wymaga aktualizacji w zakresie stref ochronnych podziemnych ujęć wody; kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla – nie dotyczy (nie występują na terenie gminy);
12)	występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy – na terenie gminy nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych
13)	stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	średni – wymaga aktualizacji o dane po 2007 r. (np. oznaczeń dróg zrealizowanych - droga ekspresowa S3, danych dotyczących stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej)
14)	zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	średni – nie uwzględnia wszystkich zadań wskazanych między innymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego (zagadnienie omówiono szerzej w pkt 2.3 niniejszej analizy)
15)	wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej	niski – brak analizy zagadnienia obszarów wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego oraz na mapach ryzyka powodziowego

Źródło: opracowanie własne.



Tabela 2. Analiza uwzględnienia w studium ustaleń kierunkowych wymaganych zapisami art. 10 ust. 2, 2a i 3a u.p.z.p.

Ust. 2 pkt (...) ustawy	Wymagane ustalenia kierunkowe	Stopień uwzględnienia w studium
1)	uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	zerowy – bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę nie został sporządzony
	a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	średni – ustalone kierunki w dokumencie studium wymagają ponownego przeanalizowania w odniesieniu do zaistniałych zmian funkcjonalnych i przestrzennych, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, a także wymogów przepisów odrębnych
	b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	średni – parametry i wskaźniki urbanistyczne określone w dokumencie studium wymagają ponownej oceny w odniesieniu do zaistniałych zmian funkcjonalnych i przestrzennych, w niektórych przypadkach należy określić maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, a także dokonać analizy i ewentualnego wyznaczenia terenów wyłączonych spod zabudowy
2)	<i>przepis uchylony</i>	-
3)	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	średni – dokument wymaga między innymi korekty granic obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry”, uzupełnienia o zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Uroczyska Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego”, pomniki przyrody i użytki ekologiczne; korekty granic stref ochronnych ujęć wody; a także aktualizacji w oparciu o bieżące uwarunkowania i potrzeby zmian w tym zakresie
4)	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wysoki – dokument zawiera relatywnie szerokie zasady ochrony konserwatorskiej, przy czym aktualizacji w oparciu o bieżące uwarunkowania i potrzeby wymagają układy ruralistyczne
5)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	średni – wymagają aktualizacji w oparciu o bieżące uwarunkowania i potrzeby zmian w tym zakresie

6)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	średni – wymagają aktualizacji w oparciu o bieżące uwarunkowania i potrzeby zmian w tym zakresie, w szczególności o cele strategiczne określone w Strategii Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Gminy Międzyrzecz na lata 2011 -2020
7)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 u.p.z.p.	średni – wymagają aktualizacji w oparciu o bieżące uwarunkowania i cele określone w planach i strategiach regionalnych, np. o inwestycje infrastrukturalne, turystyczne
8)	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	zerowy - w dotychczasowym dokumencie takie obszary nie zostały wyznaczone; przy czym zagadnienie wymaga weryfikacji w oparciu o bieżące uwarunkowania i potrzeby zmian
9)	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	średni – wymaga weryfikacji przyjętych założeń w oparciu o bieżące uwarunkowania i potrzeby zmian oraz obowiązujące przepisy prawa
10)	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	wysoki
11)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	zerowy – dokument wymaga uwzględnia obszarów wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego oraz na mapach ryzyka powodziowego
12)	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochrony	nie dotyczy – na terenie gminy nie zostały wyznaczone filary ochronne złóż kopalin
13)	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r., poz. 2120)	nie dotyczy – na terenie gminy brak jest zewidencjonowanych pomników zagłady i ich stref ochronnych
14)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	średni - wymaga weryfikacji przyjętych założeń w oparciu o bieżące uwarunkowania i potrzeby zmian oraz obowiązujące przepisy prawa
14a)	obszary zdegradowane	niski – zagadnienie poruszone bardzo ogólnie w dokumencie studium
15)	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	średni – zagadnienie wymaga weryfikacji przyjętych założeń w oparciu o bieżące uwarunkowania oraz obowiązujące przepisy prawa

16)	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	średni – zagadnienie wymaga weryfikacji przyjętych założeń w oparciu o bieżące uwarunkowania i potrzeby zmian
Ust. 2a ustawy	obszary, 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	nie dotyczy – na terenie gminy nie zostały wyznaczone obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne
Ust. 3a ustawy	obszary, na których mogą być usytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	nie dotyczy – na terenie gminy nie zostały wyznaczone obszary, na których mogą być usytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>

Źródło: opracowanie własne.

Jak wynika z powyższych tabeli stopień uwzględnienia w treści studium uwarunkowań wymaganych w art. 10 ust. 1 u.p.z.p. jest średni lub niski. Przyczyną takiego stanu jest dezaktualizacja danych wejściowych. Podobnie kształtuje się stopień uwzględnienia kierunków w zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy zwrócić uwagę, że kolejne nowelizacje przepisów u.p.z.p. sprecyzowały wymagany zakres dokumentu studium, stając się przez to dokumentem opisującym zarówno uwarunkowania danej gminy i wyznaczającym kierunki jej rozwoju nie tylko biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne, ale również zmieniające się uwarunkowania na poziomie ponadlokalnym, jak i w skali kraju.

Tym samym nie bez znaczenia dla aktualności analizowanego dokumentu mają zmiany u.p.z.p., w tym przepisów odrębnych powiązanych bezpośrednio z nią, wśród których do najbardziej kluczowych należą:

- obowiązek formułowania uwarunkowań w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy na podstawie: analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych; prognoz demograficznych; możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy; bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (art. 10 ust. 1 pkt 7 u.p.z.p.),
- obowiązek uwzględnienia udokumentowanych złóż kopalin w okresie dwóch lat od daty ich udokumentowania (art. 10 ust. 1 pkt 11 u.p.z.p., w związku z art. 95 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2126 z późn. zm.),
- obowiązek wyznaczania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, formułowane na podstawie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w tym wynikające z audytu krajobrazowego (art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. a u.p.z.p.),
- obowiązek uwzględnienia w kierunkach zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (art. 10 ust. 2 pkt 11 u.p.z.p., w związku z art. 166 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2180 z późn. zm.),

- obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.),
- wzmocnienie narzędzi ochrony krajobrazu w myśl ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774).

### 2.3. Analiza zgodności studium z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego (zwany dalej PZPWL), przyjęty został uchwałą Nr XXII/191/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 21 marca 2012 r. i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Lubuskiego z dnia 7 sierpnia 2012 r., poz. 1533. Jest to druga edycja dokumentu.

Zaznaczyć należy, że Zarząd Województwa Lubuskiego uchwałą Nr 145/1921/16 z dnia 15 listopada 2016 r. przystąpił do opracowania nowego PZPWL. Projekt dokumentu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 maja 2017 r. do 5 czerwca 2017 r. Ponieważ nadal nie jest to dokument obowiązujący, w niniejszym podrozdziale dokonano oceny zgodności studium z zapisami PZPWL z 2012 r.

W tabeli nr 3 zaprezentowano spójność założeń obu dokumentów.

Tabela 3. Wykaz najistotniejszych uwarunkowań przestrzennych gminy Międzyrzecz zapisanych w PZPWL oraz ich uwzględnienie w treści studium.

Lp.	Uwarunkowania w zagospodarowaniu przestrzennym zapisane w PZPWL	Uwzględnienie w studium	
		część tekstowa	rysunek
1	Szlak rowerowy EuroVelo (określony w części „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego. Diagnoza systemu powiązań zewnętrznych”)	opisany został jako „Międzynarodowy szlak rowerowy R-1 Pieski – Międzyrzecz – Bobowicko”	NIE
2	Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Uroczyska Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego (określony w części „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego. Diagnoza systemu powiązań wewnętrznych – strefa przyrodnicza”)	TAK	przebieg granic strefy wyznaczony w PZPWL odbiega od przebiegu granic w studium
3	Szlak kajakowy (określony w części „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego. Diagnoza systemu powiązań zewnętrznych – strefa kulturowa”)	NIE	NIE
4	Strefa intensywnej rekreacji (określona w części „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego. Diagnoza systemu powiązań wewnętrznych – strefa ekonomiczno-gospodarcza”)	NIE	NIE

5	Strefa przyspieszonego rozwoju usytuowana wzdłuż drogi ekspresowej nr S3 (określona w części „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego. Diagnoza systemu powiązań wewnętrznych – strefa ekonomiczno-gospodarcza”)	NIE	NIE
6	Tereny predysponowane do gospodarki łąkarskiej (określone w części „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego. Diagnoza systemu powiązań wewnętrznych – strefa ekonomiczno-gospodarcza”)	NIE	NIE
7	Tereny predysponowane do gospodarki rolnej (określone w części „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego. Diagnoza systemu powiązań wewnętrznych – strefa ekonomiczno-gospodarcza”)	NIE	NIE
8	Linia elektroenergetyczna 220 kV (określona w części „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego. Diagnoza systemu powiązań wewnętrznych – infrastruktura techniczna”)	NIE	NIE
9	Postulowana droga turystyczna (określona w części „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego. Diagnoza systemu powiązań wewnętrznych – obszary problemowe”)	NIE	NIE
Lp.	Kierunki/zadania w zagospodarowaniu przestrzennym zapisane w PZPWL	Uwzględnienie w studium	
		część tekstowa	rysunek
1	Strefa intensywnego rozwoju wymagające uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej na obszarach niedoinwestowania w sieci (określona w części „Kierunki – strefa przyrodnicza”)	NIE	NIE
2	Szlak zabytkowych organów (określony w części „Kierunki – strefa kulturowa”)	NIE	NIE
3	Szlak architektury barokowej (określony w części „Kierunki – strefa kulturowa”)	NIE	NIE
4	Szlak najcenniejszych zespołów urbanistycznych o średniowiecznym rozplanowaniu i zachowanym układzie urbanistycznym (określony w części „Kierunki – strefa kulturowa”)	NIE	NIE
5	Szlak cysterski (określony w części „Kierunki – strefa kulturowa”)	NIE	NIE
6	Projektowany gazociąg tranzytowy o znaczeniu międzynarodowym z kablem światłowodowym Jamał – Europa (określony w części „Kierunki – infrastruktura techniczna”)	NIE	NIE

7	Modernizacja i poprawa parametrów linii kolejowej 367 relacji Zbąszynek – Skwierzyna – Gorzów Wlkp., z uzyskaniem prędkości do 100 km/h na odcinku Zbąszynek – Gorzów Wlkp.	NIE	NIE
8	Projektowana droga turystyczna (określona w części „Kierunki – komunikacja i transport”)	NIE	NIE
9	Strefa o wysokiej atrakcyjności dla rozwoju funkcji wypoczynku i rekreacji – obszar Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego (określony w części „Kierunki – polityki przestrzennej”)	NIE	NIE

Źródło: opracowanie własne.

Pośród uwarunkowań ujętych w PZPWL tylko dwa z dziewięciu z nich znalazły odzwierciedlenie w dokumencie studium, przy czym nie zostały one nazwane lub oznaczone precyzyjnie.

W przypadku kierunków zapisanych w PZPWL żadne z dziewięciu z nich nie zostało wyrażone w dokumencie studium.

Powyższe wynika z faktu, że PZPWL został przyjęty już w trakcie obowiązywania obecnego dokumentu studium, wskutek czego brak było podstaw dla korelacji poruszanych zagadnień w obu dokumentach. Zmiana studium w 2014 r. również nie uwzględniła aspektów poruszanych w PZPWL, bowiem dotyczyła wybranego fragmentu obszaru gminy o niewielkiej powierzchni.

Zaznaczyć należy, że o ile brak w studium części uwarunkowań wynikających z PZPWL nie ma istotnego znaczenia dla rozwoju gminy Międzyrzecz, o tyle szczególnie rażąco jest brak zapisów dotyczących inwestycji infrastrukturalnych w zakresie gazownictwa oraz transportu.

## 2.4. Analiza techniczna studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz cechuje się średnim poziomem technicznym i w chwili obecnej jako podstawowy dokument polityki przestrzennej jest mało efektywne. Wynika to z szeregu aspektów, które zostały przytoczone poniżej:

### ▪ aktualność i poprawność danych:

Jednym z głównych mankamentów obowiązującego studium jest niska aktualność danych charakteryzujących poszczególne uwarunkowania. Na przykład dane statystyczne w zakresie sfery społecznej, gospodarczej i infrastrukturalnej odnoszą się do lat 1995 – 2009 r. Ponadto część danych nieodpowiada stanowi faktycznemu, np. w sferze uwarunkowań przyrodniczych, a wynikających ze zmian obowiązujących regulacji prawnych. W efekcie wartość części diagnostycznej jest niska, lub może wprowadzać odbiorcę w błąd.

### ▪ czytelność i poprawność tekstu studium:

Tekst studium charakteryzuje się średnią przejrzystością prezentowanych treści, dość często w postaci obszernych tabel, których syntezy można by dokonać poprzez zastosowanie wykresów lub diagramów. Niektóre zagadnienia z tej samej grupy rozmieszczone są

w różnych częściach dokumentu studium przez co zmuszają czytelnika do wyszukiwania i łączenia treści.

▪ czytelność i poprawność rysunku studium:

Rysunek studium został sporządzony w technice analogowej na mapie topograficznej w skali 1:25000. Jego czytelność jest relatywnie średnia, i wynika z mało dokładnego podkładu mapowego użytego do jego opracowania, pomimo zastosowania wysokiej jakości sposobu prezentacji zagadnień poruszanych w studium. Co więcej, podkład rastrowy nie pokrywa się z aktualnym podkładem wektorowym w Systemie Informacji Przestrzennej gminy Międzyrzecz, co utrudnia odbiorcy właściwą interpretację wskazanych w dokumencie studium kierunków w zagospodarowaniu poszczególnych terenów.

Podkreślenia wymaga, że część sygnatur nie odpowiada prezentowanym treściom, np. użyta sygnatura w legendzie dotycząca strefy zabudowy mieszkaniowej z usługami dla strefy wiejskiej nie odpowiada kolorystyce określonej na rysunku studium. Poszczególne strefy polityki przestrzennej dla obszaru miasta i obszarów wiejskich nakładają się na siebie i mają odmienne wskazania w zagospodarowaniu.

## **2.5. Analiza wniosków w sprawie zmiany studium**

W analizowanym okresie wpłynęły cztery wnioski o zmianę dokumentu studium, tj.:

- wniosek z dnia 08.07.2014 r. podmiotu prywatnego w odniesieniu do terenu działki o nr ewid. 11/5 obręb ewidencyjny Rojewo, o powierzchni 49,7887 ha, o zmianę dotychczasowego przeznaczenia z ustalonej strefy zabudowy lotniskowej i mieszkaniowej na funkcję rolniczą,
- wniosek z dnia 30.03.2015 r. podmiotu prywatnego w odniesieniu do terenu działki o nr ewid. 407/1 obręb ewidencyjny Kursko, o powierzchni 0,1306 ha, o zmianę dotychczasowego przeznaczenia z ustalonej strefy zorganizowanej działalności inwestycyjnej i usługowej na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- wniosek z dnia 12.01.2016 r. podmiotu prywatnego w odniesieniu do terenu działki o nr ewid. 318/4 obręb ewidencyjny Nietoperek, o powierzchni 13,5864 ha, o zmianę dotychczasowego przeznaczenia z ustalonej strefy zieleni otwartej na funkcję zabudowy produkcyjnej, usługowej i magazynowej oraz pozostałą aktywizację gospodarczą,
- wniosek z dnia 25.04.2017 r. jednostki samorządu województwa w odniesieniu do terenu działki o nr ewid. 667/63, 667/70, 34/141, 667/69 i 667/71 obręb ewidencyjny Międzyrzecz, o zmianę dotychczasowego przeznaczenia na funkcję zabudowy rekreacyjnej.

W odpowiedzi na w/w wnioski nie podjęto prac w zakresie zmiany studium zgodnie z oczekiwaniami wnioskujących, co podyktowane było względami merytorycznymi lub przestrzennymi (np. zbyt mały zakres obszaru opracowania, proponowane kierunki w zagospodarowaniu).

### 3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

#### 3.1. Sytuacja formalno-prawna

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym” lub „planem”, posiadając status aktu prawa miejscowego jest najlepszym i najsilniejszym narzędziem polityki przestrzennej. Stanowi on doprecyzowanie założeń sformułowanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Plan operuje szeregiem parametrów urbanistycznych, takich jak: powierzchnia i intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, wysokość zabudowy, geometria dachu oraz wiele innych. Jednocześnie reguluje lokalizację zabudowy, wprowadzając obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy. Dobrze skonstruowany plan miejscowy pozwala na skuteczną ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, jednocześnie służąc realizacji potrzeb gminy i społeczności lokalnej.

Na terenie gminy Międzyrzecz obowiązuje 48 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym 7 zmian niektórych z nich, o łącznej powierzchni 962,3830 ha. Stopień pokrycia planami miejscowymi obszaru gminy wynosi 3,06%.

Dla porównania, do 1 stycznia 2014 r., czyli do daty określającej początek okresu analizowanego na obszarze gminy, jako akty prawa miejscowego obowiązywały 42 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W analizowanym okresie, tj. od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2017 roku uchwalono 7 planów miejscowych, w tym 5 zmian, o łącznej powierzchni 47,7733 ha.

Największą liczbą planów miejscowych charakteryzują się tereny położone w obrębach ewidencyjnych Święty Wojciech (12 planów miejscowych) oraz Międzyrzecz-2 (9 planów miejscowych). Średnim udziałem opracowań charakteryzują się obręby ewidencyjne Międzyrzecz-1 oraz Kęszyca (po 6 planów miejscowych).

Zaznaczyć należy, że największym stopniem pokrycia planami miejscowymi, odzwierciedlającym realny zasięg przestrzenny w przełożeniu na poszczególne jednostki ewidencyjne, o bardzo zróżnicowanej wielkości, cechuje się obręb Międzyrzecz-2 (30,87%). Średnim stopniem pokrycia charakteryzują się obręby ewidencyjne Międzyrzecz-1 (13,98%), Kalsko (12,04%) i Święty Wojciech (9,12%). Pozostałe obręby ewidencyjne cechuje relatywnie niski odsetek terenów pokrytych planami miejscowymi.

Charakterystykę ilościową, wielkościową oraz stopień pokrycia poszczególnych terenów planami miejscowymi zawiera tabela nr 4.

Tabela 4. Struktura ilościowa, wielkościowa oraz stopień pokrycia planami miejscowymi obszaru gminy Międzyrzecz.

Nazwa obrębu ewidencyjnego (nr obrębu)	Liczba planów miejscowych	Łączna powierzchnia planów miejscowych [ha]	Powierzchnia obrębu ewidencyjnego [ha]	Stopień pokrycia planami miejscowymi poszczególnych obrębów ewidencyjnych [%]
Międzyrzecz (1)	6	71,6315	512,1623	13,98
Międzyrzecz (2)	9	158,5607	513,5909	30,87
Rojewo (1)	1	45,6072	877,1898	5,19
Kalsko (2)	2	262,5958	2179,6569	12,04
Gorzyca (3)	4	26,0895	3066,3582	0,85

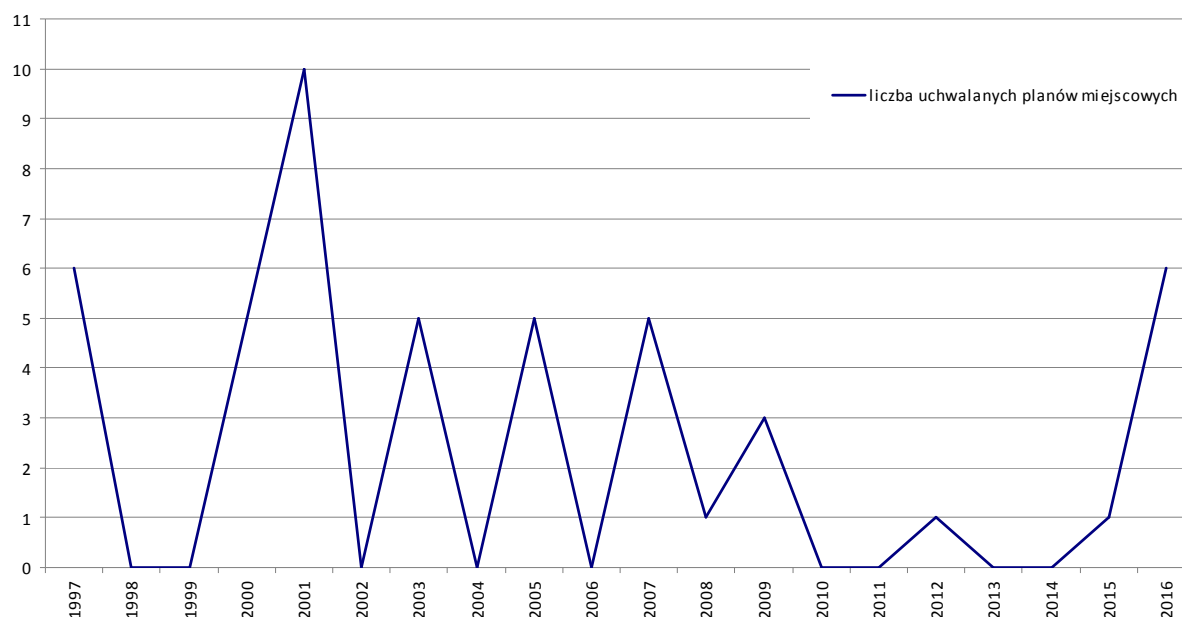


Święty Wojciech (4)	12	202,6009	2219,6342	9,12
Kwiecie (5)	0	0,0000	342,1130	0,00
Żółwin (6)	1	22,8195	1687,2459	1,35
Kuligowo (7)	1	0,4634	1031,1374	0,04
Kursko (8)	3	18,5512	1486,4124	1,24
Pieski (9)	0	0,0000	966,9791	0,00
Kęszycza (10)	6	96,8146	2637,8000	3,67
Nietoperek (11)	0	0,0000	2833,7480	0,00
Kuźnik (13)	2	7,4778	794,4116	0,94
Bobowicko (14)	2	9,4185	1943,0073	0,48
Bukowiec (15)	1	0,6821	3603,0159	0,02
Wysoka (16)	2	39,0703	615,9378	6,34
Kaława (17)	0	0,0000	1849,9622	0,00
Szumiąca (18)	0	0,0000	1053,6375	0,00
Wyszwanowo (19)	0	0,0000	1236,4648	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>48</b>	<b>962,3830</b>	<b>31450,4652</b>	<b>3,06</b>

**Uwaga!** Liczba planów miejscowych wg poszczególnych obrębów ewidencyjnych nie pokrywa się z ogólną liczbą obowiązujących planów miejscowych z uwagi, że niektóre z nich obejmują swoim opracowaniem dwie graniczące ze sobą lokalizacje.

Analizując dynamikę sporządzania opracowań planistycznych wskazać należy, że względnie stała i wysoka tendencja przyjmowania planów miejscowych przypadająca na okres w latach 1997 – 2007 (uchwalono 36 planów miejscowych). W latach 2008 – 2015 przyjęto zaledwie 5 planów miejscowych, w tym 1 zmianę, zaś w roku 2016 r. uchwalono 6 zmian planów miejscowych. Dynamikę postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia wykres 1.

Wykres 1. Dynamika opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Międzyrzecz w latach 1997 – 2017.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu.

Obowiązujące plany miejscowe to plany uchwalone po 1 stycznia 1995 r. i opracowane zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (26 planów miejscowych), oraz na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (22 plany miejscowe).

Wśród obowiązujących planów miejscowych znajdują się opracowania wielofunkcyjne o małej i średniej powierzchni oraz dużej złożoności, ale także wielkoobszarowe plany monofunkcyjne. Największą liczbę stanowią opracowania małe, o powierzchni do 20 ha, których obowiązuje 36. Opracowań średnich o powierzchni od 20 ha do 100 ha obowiązuje 10, zaś plany o powierzchni powyżej 100 ha obowiązuje 2.

Analizując stopień realizacji ustaleń poszczególnych planów miejscowych w 14 przypadkach spośród 48 opracowań zauważono całkowity ich brak. W 6 przypadkach stopień zainwestowania oceniono na poziomie do 25%, w 7 przypadkach na poziomie od 25,1% do 50%, w 10 przypadkach na poziomie od 50,1% do 75%, w 5 przypadkach na poziomie od 75,1% do 99,9% oraz w 6 przypadkach na poziomie 100%.

Szczegółowa charakterystyka wszystkich planów miejscowych uchwalonych w gminie Międzyrzecz została przedstawiona w tabeli nr 5. Wszystkim planom nadano numery, które są konsekwentnie stosowane w dalszej części niniejszej analizy. Wykaz zawiera takie informacje jak: uchwała przyjmująca, publikator, obręb ewidencyjny (lokalizacja), powierzchnia opracowania, główne przeznaczenie terenu, zgodność z dokumentem studium, stopień realizacji ustaleń planu miejscowego, pozostałe informacje takie, jak podstawa prawna sporządzenia planu oraz dokonane zmiany. Granice opracowania wszystkich planów miejscowych zostały przedstawione na załączniku graficznym nr 1, i odpowiadają one numeracji ustalonej w tabeli nr 5.

Tabela 5. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Międzyrzecz.

Nr	Nr uchwały przyjmującej	Publikacja	Obszary ewidencyjne	Powierzchnia opracowania [ha]	Główne funkcje	Zgodność ze studium (funkcja wyznaczona w studium)	Stopień realizacji [%]	Uwagi
1	XXIX/221/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r.	Dz. U. Woj. Gorzowskiego z 1997 r. Nr 6, poz. 73	Międzyrzecz-2	0,9347	MR, ZI – tereny przeznaczone pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze, zieleni wysoką oraz zabudowę siedliskową	<b>nie</b> (strefa zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
2	XXIX/222/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r.	Dz. U. Woj. Gorzowskiego z 1997 r. Nr 6, poz. 74	Kęszycza	0,0908	EE – tereny przeznaczone pod elektrownię wodną, zabudowę mieszkalną towarzyszącą elektrowni wodnej	<b>nie</b> (strefa sportowo-rekreacyjna)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
3	XXIX/223/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r.	Dz. U. Woj. Gorzowskiego z 1997 r. Nr 6, poz. 75	Międzyrzecz-2	0,1132	MNU – tereny mieszkalno-usługowe	tak (strefa zabudowy mieszanej usługowej z mieszkaniową wielorodzinną)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
4	XXIX/224/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r.	Dz. U. Woj. Gorzowskiego z 1997 r. Nr 6, poz. 76	Wysoka	7,3651	UTL – tereny zabudowy lotniskowej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nie – w części dotyczącej zabudowy lotniskowej (strefa osadnictwa wiejskiego)	6	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
5	XXIX/225/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r.	Dz. U. Woj. Gorzowskiego z 1997 r. Nr 6, poz. 77	Międzyrzecz-1	4,0226	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, U – usługi, UR – rzemiosło	tak (strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	82	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
6	XXXII/240/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27.06.1997 r.	Dz. U. Woj. Gorzowskiego z 1997 r. Nr 9, poz. 113	Święty Wojciech	2,9362	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MR – tereny zabudowy zagrodowej, UT – tereny usług turystycznych – pensjonaty, hotele oraz obiekty lotniskowe, US – tereny sportu i rekreacji	<b>nie – w części dotyczącej usług turystycznych - pensjonaty, hotele oraz obiekty lotniskowe</b> (strefa osadnictwa wiejskiego)	60	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
7	XXIII/185/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2000 r. Nr 32, poz. 366	Święty Wojciech	1,8549	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	tak (strefa zabudowy mieszanej mieszkaniowej z usługami)	90	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
8	XXIII/186/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2000 r. Nr 32, poz. 367	Święty Wojciech	9,8421	ZC – teren cmentarza, KS – tereny parkingów, Z – tereny zieleni	<b>nie – w części dotyczącej terenu cmentarza, który zawiera się w strefie osadnictwa wiejskiego i w strefie produkcji rolnej</b> (strefa zieleni cmentarnej, strefa osadnictwa wiejskiego, strefa produkcji rolnej)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

9	XXIII/187/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2000 r. Nr 32, poz. 368	Bobowicko	2,0694	MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, US - tereny sportu i rekreacji, ZP- tereny zieleni urządzonej, UTP – tereny plaż	tak (strefa osadnictwa wiejskiego)	25	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
10	XXIII/188/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2000 r. Nr 32, poz. 369	Międzyrzecz-1	0,2385	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	tak (strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
11	XXIII/190/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2000 r. Nr 32, poz. 371	Kęszyca	0,8270	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, U, UT – tereny zabudowy usługowej, zakwaterowania zbiorowego – hotel	<b>nie – w części dotyczącej usług zakwaterowania zbiorowego</b> (strefa osadnictwa wiejskiego)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
12	XXXI/251/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.05.2001 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2001 r. Nr 40, poz. 369	Bukowiec	0,6821	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<b>nie – część terenu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zawiera się w strefie produkcji rolnej</b> (strefa osadnictwa wiejskiego, strefa produkcji rolnej)	50	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
13	XXXI/252/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.05.2001 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2001 r. Nr 40, poz. 370	Kalsko	261,7165	RL – tereny przeznaczone pod zalesienie, R – tereny rolne	tak (strefa produkcji rolnej, strefa kompleksów leśnych, strefa terenów zieleni otwartej, grunty rolne przeznaczone do zalesienia, pozostałe tereny przeznaczone do zalesienia)	70	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
14	XXXI/253/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.05.2001 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2001 r. Nr 40, poz. 371	Rojewo	45,6072	RL – tereny przeznaczone pod zalesienie	<b>nie – część terenu przeznaczona pod zalesienie zawiera się w terenie przewidzianym pod drogę ekspresową S3</b> (strefa kompleksów leśnych, strefa terenów zieleni otwartej, droga ekspresowa S3)	55	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
15	XXXIII/272/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.08.2001 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2001 r. Nr 93. poz. 668	Kuligowo	0,4634	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	tak (strefa zabudowy letniskowej i mieszkaniowej)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
16	XXXIII/273/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.08.2001 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2001 r. Nr 93. poz. 669	Kursko	2,3470	UTL – tereny zabudowy letniskowej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<b>nie – w części dotyczącej zabudowy letniskowej</b> (strefa osadnictwa wiejskiego)	70	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

17	XXXIII/274/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.08.2001 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2001 r. Nr 93, poz. 670	Kęszycza	1,5611	US – teren usług sportu i rekreacji, ZP – tereny zieleni	tak (strefa osadnictwa wiejskiego)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
18	XXXIV/282/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 02.10.2001 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2001 r. Nr 108, poz. 777	Kęszycza	85,5968	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, U/US – tereny zabudowy usługowej, w tym sportu, UR/P – tereny rzemiosła i zabudowy przemysłowej, Z – tereny zieleni, IT – tereny infrastruktury technicznej	nie (strefa produkcji rolnej, pozostałe tereny przeznaczone pod zalesienie)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
19	XXXVII/310/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.12.2001 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2002 r. Nr 22, poz. 222	Gorzycza	18,2029	UTL – tereny zabudowy lotniskowej, UT – tereny zabudowy turystycznej, Z – tereny zieleni, US – tereny sportu i rekreacji	tak (strefa zabudowy lotniskowej i mieszkaniowej)	8	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
20	XXXVII/311/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.12.2001 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2002 r. Nr 22, poz. 223	Gorzycza	6,8826	UTL – tereny zabudowy lotniskowej, U – tereny usług, UT – tereny zabudowy turystycznej, Z – tereny zieleni, US – tereny sportu i rekreacji	tak (strefa zabudowy lotniskowej i mieszkaniowej)	12	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
21	XXXVII/312/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.12.2001 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2002 r. Nr 22, poz. 224	Gorzycza	0,2541	UTL – tereny zabudowy lotniskowej	tak (strefa zabudowy lotniskowej i mieszkaniowej)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
22	IV/42/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25.02.2003 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2003 r. Nr 22, poz. 414	Kuźnik	3,7390	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	tak (strefa osadnictwa wiejskiego)	90	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
23	V/47/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25.03.2003 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2003 r. Nr 27, poz. 550	Międzyrzecz-2	0,1516	MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, U – tereny zabudowy usługowej	tak (strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
24	V/48/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25.03.2003 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2003 r. Nr 27, poz. 551	Gorzycza	0,7499	M – tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług elementarnych	tak (strefa osadnictwa wiejskiego)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
25	V/49/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25.03.2003 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2003 r. Nr 27, poz. 552	Kalsko	0,8793	MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, Z – tereny zieleni, US – tereny sportu i rekreacji, RL – teren leśny	tak (strefa osadnictwa wiejskiego)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

26	V/50/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25 marca 2003 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2003 r. Nr 27, poz. 553	Kursko	0,5233	M – tereny zabudowy mieszkaniowej, K –tereny garaży	<b>nie</b> (strefa kompleksów leśnych)	50	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
27	XXIV/232/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 22 lutego 2005 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 18, poz. 336	Święty Wojciech	8,4765	MR – tereny zabudowy zagrodowej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, UT – tereny zabudowy turystycznej (pensjonat, ośrodek turystyczny, letnisko)	<b>nie – w części dotyczącej przeznaczenia terenu pod zabudowę turystyczną</b> (strefa osadnictwa wiejskiego)	60	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
28	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	0,0489	MNU – tereny przeznaczone pod mieszkalnictwo jednorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	tak (strefa osadnictwa wiejskiego)	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
29	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-2, Święty Wojciech	42,2214 (10,9894 ha obręb Międzyrzecz-2/ 31,2320 ha obręb Święty Wojciech)	MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U – tereny zabudowy usługowej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, US – tereny sportu i rekreacji, MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, ZD – tereny ogrodów działkowych	<b>nie – część terenu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zawiera się w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</b> (strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, strefa ogrodów działkowych i upraw ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, strefa osadnictwa wiejskiego)	67	- sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - zmieniony w części uchwałą Nr XXI/173/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26 kwietnia 2016 r., - zmieniony w części uchwałą Nr XXVII/242/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25 października 2016 r.
30	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-1	50,9420	MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U – tereny zabudowy usługowej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, UMN – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, UO – tereny usług oświaty, UP – tereny usług publicznych, US – tereny sportu i rekreacji, Z – tereny zieleni	<b>nie – część terenu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zawiera się w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> (strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, strefa terenów zieleni otwartej)	9	- sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - zmieniony w części uchwałą Nr XXIX/190/09 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 3 marca 2009 r.

31	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	15,6809	ML – tereny zabudowy lotniskowej, UT – tereny usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, US – tereny sportu i rekreacji, ZP – tereny zieleni urządzonej	<b>nie</b> (strefa zabudowy mieszanej mieszkaniowej z usługami)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
32	V/48/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2007 r. Nr 40, poz. 662	Święty Wojciech	6,4769	UTR – tereny zabudowy turystyczno-rekreacyjnej	<b>nie – część terenu przeznaczona pod zabudowę turystyczno-rekreacyjną zawiera się w strefie zabudowy kompleksów leśnych</b> (strefa zabudowy lotniskowej i mieszkaniowej)	75	- sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - zmieniony w części uchwałą Nr XXIII/205/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 22 czerwca kwietnia 2016 r.
33	V/49/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2007 r. Nr 47, poz. 718	Święty Wojciech	37,2592	MN, U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej, U – tereny zabudowy usługowej, ZL – teren leśny, Zł – teren zieleni łęgowej	<b>nie – część terenu przeznaczona pod teren leśny zawiera się w strefie zabudowy mieszanej mieszkaniowej z usługami</b> (strefa zabudowy mieszanej mieszkaniowej z usługami, strefa terenów zieleni otwartej, strefa zorganizowanej działalności inwestycyjnej, usługowej)	30	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
34	V/50/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2007 r. Nr 47, poz. 719	Święty Wojciech	18,5068	ZL – tereny leśne, WK – tereny sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, KDW – tereny dróg wewnętrznych	tak (strefa produkcji rolnej, strefa kompleksów leśnych, strefa zabudowy lotniskowej i mieszkaniowej)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
35	V/51/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2007 r. Nr 47, poz. 720	Wysoka	31,7052	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, U – tereny zabudowy usługowej, US, ZP – tereny zabudowy sportowo-rekreacyjnej i zieleni urządzonej, WS – tereny wód powierzchniowych, Zł – tereny zieleni łęgowej	tak (strefa zabudowy mieszanej mieszkaniowej z usługami)	3	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

36	V/52/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2007 r. Nr 47, poz. 721	Międzyrzecz-2, Święty Wojciech	39,2141 (35,638 ha obręb Międzyrzecz-2 / 3,5761 ha obręb Święty Wojciech)	MN, U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej, U, KS – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem garaży, U – tereny zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji obiektów kulturalno-rozrywkowych oraz turystyczno-sportowych, U, ZP – tereny zabudowy usługowej i rekreacyjnej, KE – teren drogi ekspresowej S3 i węzła drogowego, Zł – tereny zieleni łąkowej	<b>nie – część terenu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zawiera się w strefie terenów zieleni otwartej</b> (strefa produkcji rolnej, tereny obsługi komunikacji, strefa zorganizowanej działalności inwestycyjnej, usługowej, strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, strefa terenów zieleni otwartej)	32	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
37	XXVII/184/08 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 19 grudnia 2008 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2009 r. Nr 44, poz. 602	Bobowicko	7,3491	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN, U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ZI – tereny zieleni izolacyjnej	tak (strefa osadnictwa wiejskiego)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
38	XXIX/190/09 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 3 marca 2009 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2009 r. Nr 47, poz. 651	Międzyrzecz-1	12,6484	MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U, MW – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U – tereny zabudowy usługowej, US, ZP – tereny zabudowy rekreacyjnej i zieleni urządzonej	<b>nie – część terenu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zawiera się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> (strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, projektowany północno-wschodni odcinek obwodnicy m. Międzyrzecz)	35	- sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - uchwała zmieniająca w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą Nr XXV/247/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r., - zmieniony w części uchwałą Nr XXIV/216/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 18 sierpnia 2016 r.
39	XXIX/191/09 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 3 marca 2009 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2009 r. Nr 44, poz. 603	Międzyrzecz-2, Święty Wojciech	45,6359 ha (13,8488 ha obręb Międzyrzecz-2, / 31,7871 ha obręb Święty Wojciech)	P – tereny zabudowy produkcyjnej, baz transportowych i budowlanych, składów i magazynów, PU – tereny zabudowy produkcyjnej, rzemieślniczej, baz transportowych i budowlanych, składów i magazynów, hurtowni oraz zabudowy usługowej,	tak (strefa zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, strefa zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów)	74	- sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - zmieniony w części uchwałą Nr XIX/138/12 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 kwietnia 2012 r.



40	LIX/242/09 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu – Komisarza Rządowego z dnia 30 października 2009 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2011 r. Nr 6, poz. 165	Międzyrzecz-2, Żółwin	112,5100 ha (89,6905 ha obręb Międzyrzecz-2 / 22,8195 ha obręb Żółwin)	P – tereny zabudowy produkcyjnej, rzemieślniczej, baz transportowych i budowlanych, składów i magazynów, PU – tereny zabudowy produkcyjnej, rzemieślniczej, baz transportowych i budowlanych, składów i magazynów, hurtowni oraz zabudowy usługowej, ZD – tereny ogrodów działkowych, ZL – tereny leśne, R- tereny rolnicze	tak (strefa zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, strefa zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, strefa produkcji rolnej, strefa ogrodów działkowych i upraw ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, strefa kompleksów leśnych)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
41	XIX/138/12 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 kwietnia 2012 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2012 r., poz. 1335	Święty Wojciech	26,2831	P – tereny zabudowy produkcyjnej, baz transportowych i budowlanych, składów i magazynów, PU – tereny zabudowy produkcyjnej, rzemieślniczej, baz transportowych i budowlanych, składów i magazynów, hurtowni oraz zabudowy usługowej,	tak (strefa zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów)	72	- sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - uchwała zmieniająca w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą Nr XXIX/191/09 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 3 marca 2009 r.
42	V/27/15 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 20 lutego 2015 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2015 r., poz. 365	Kuźnik	3,7388	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, Z – tereny zieleni urządzonej	tak (strefa osadnictwa wiejskiego)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
43	XXI/173/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26 kwietnia 2016 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2016 r., poz. 906	Międzyrzecz-2	1,0745	UK – tereny usług kultu religijnego, E – teren infrastruktury elektroenergetycznej	tak (strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami)	75	- sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - uchwała zmieniająca w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą Nr XXV/246/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r.

44	XXIII/205/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 22 czerwca kwietnia 2016 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2016 r., poz. 1294	Święty Wojciech	24,3700	ML – tereny zabudowy lotniskowej, U – tereny zabudowy usługowej, US- tereny sportu i rekreacji, WS – tereny wód powierzchniowych, KP – tereny parkingów, W – teren ujęcia wód podziemnych,	tak (strefa zabudowy lotniskowej i mieszkaniowej, strefa zorganizowanej działalności inwestycyjnej, usługowej, strefa wód powierzchniowych)	97	- sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - uchwała zmieniająca w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą Nr V/48/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2005 r., - uchwała zmieniająca w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą Nr V/50/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.
45	XXIV/216/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 18 sierpnia 2016 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2016 r., poz. 1697	Międzyrzecz-1	1,1000	U – tereny zabudowy usługowej	tak (strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	33	- sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - uchwała zmieniająca w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą Nr XXIX/190/2009 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 3 marca 2009 r.
46	XXVII/241/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25 października 2016 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2016 r., poz. 2088	Kęszyca	8,6900	US – tereny sportu, rekreacji i turystyki	tak (strefa produkcji rolnej, obiekty pofortyfikacyjne Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
47	XXVII/242/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25 października 2016 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2016 r., poz. 2133	Międzyrzecz-2	6,1200	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, TZ – teren zamknięty	tak (strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	27	- sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - uchwała zmieniająca w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą Nr XXV/246/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r.
48	XXIX/286/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28 grudnia 2016 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2017 r., poz. 14	Międzyrzecz-1	2,6800	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	tak (strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	83	- sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, - uchwała zmieniająca w całości miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą Nr XXIII/189/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26 września 2000 r.

Źródło: opracowanie własne.

### 3.2. Charakterystyka planów miejscowych w trakcie opracowania

W trakcie opracowania jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla którego uchwała o przystąpieniu do jego sporządzenia została podjęta przed analizowanym okresem, tj. uchwała Nr XI/72/11 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 września 2011 r. Obszar opracowania znajduje się w obrębie ewidencyjnym Bobowicko i obejmuje powierzchnię 17,83 ha.

Obecnie prace planistyczne dotyczą uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

### 3.3. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa

Zakres merytoryczny oraz forma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są ściśle określone w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Ustalenia planu miejscowego stanowią bezpośrednią podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, dlatego bardzo ważny jest zakres przedmiotowy dokumentu oraz dbałość o jakość i jednoznaczność jego zapisów.

Analiza aktualności planów miejscowych względem przepisów prawa została dokonana wg schematu określonego zapisami art. 15 u.p.z.p., w którym wymienione są elementy, jakie muszą lub powinny (w zależności od potrzeb) znaleźć się w planach miejscowych. Wyniki analizy wskazujące stopień aktualności planów w poszczególnych aspektach zostały przedstawione w tabeli nr 6.

Tabela 6. Analiza uwzględnienia w treści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p.

pkt (...) ustawy	Wymagane uwarunkowania	Uwzględnienie w planach miejscowych (numeracja planów zgodnie z tabelą nr 5)
ust. 2 w planie miejscowym określa się obowiązkowo:		
1)	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	TAK: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 TAK częściowo: 4, 17 NIE: brak
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	TAK: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 NIE: brak NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 13, 14
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	TAK: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 13, 14, 18, 19, 20, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 NIE: 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27

3a)	zasady kształtowania krajobrazu	TAK: brak NIE: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej	TAK: 3, 7, 8, 9, 10, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 NIE: 1, 2, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 25, 26
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	TAK: 8, 27, 29, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 42 NIE: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28, 30, 31, 32, 33, 40, 41 NIE DOTYCZY: 43, 44, 45, 46, 47, 48
6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	TAK: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48 NIE: 17 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 13, 14, 15, 34
	maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	TAK: 29, 30, 42, 43, 44, 45, 46, 47 TAK częściowo: 38 NIE: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 48 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 13, 14, 34
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	TAK: 5, 6, 7, 9, 10, 12, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 NIE: 1, 2, 3, 4, 8, 11, 17, 37 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej lub infrastruktura podziemna): 13, 14, 34
	maksymalna wysokość zabudowy	TAK: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 TAK częściowo: 25, 26 NIE: 1, 8, 17, 24 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 13, 14, 34
	minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji	TAK: 6, 11, 22, 27, 29, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 TAK częściowo: 19 NIE: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 33, 35, 36 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 13, 14, 34
	linie zabudowy	TAK: 2, 4, 6, 7, 9, 10, 12, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 NIE: 1, 3, 5, 8, 11 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 13, 14, 34
	gabaryty obiektów	TAK: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 NIE: 1, 8, 11, 17, 24 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 13, 14, 34
	7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych

		32, 34, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48
	granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych	TAK: brak NIE: 30, 33, 36, 38 NIE DOTYCZY: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	TAK: 32, 33, 35, 36, 37 NIE: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 38, 39, 40, 41 NIE DOTYCZY: 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	TAK: 33, 35, 36, 37, 39, 47 NIE: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 38, 40, 41, 43 NIE DOTYCZY: 42, 44, 45, 46, 48
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	TAK: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 NIE: 13, 14
11)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	TAK: 7, 8, 18, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 43, 44, 45 NIE: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 38, 39, 40, 41 NIE DOTYCZY: 42, 46, 47, 48
12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p.	TAK: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 NIE: brak
ust. 2a plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu		w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów
ust. 3 w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:		
1)	granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów
2)	granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów
3)	granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów
3a)	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	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów

	znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko	
4)	granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów
4a)	granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	TAK: brak NIE: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48
4b)	granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012	TAK: 36 NIE: brak NIE DOTYCZY: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48
5)	granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych	TAK: 4, 6, 9, 17, 18, 19, 20, 29, 30, 31, 32, 33, 38, 44, 46 NIE: 1, 2, 3, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 47, 48
6)	granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady	TAK: brak NIE: brak NIE DOTYCZY: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48
7)	granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych	TAK: 47 NIE: brak NIE DOTYCZY: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48
8)	sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości	TAK: 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 NIE: 2, 5, 13, 14, 17
	kolorystkę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów	TAK: 2, 3, 4, 6, 7, 11, 12, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 27, 29, 30, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 42, 43, 44, 45, 47, 48 TAK częściowo: 28, 32 NIE: 1, 5, 8, 10, 17, 23, 25, 26, 39, 40, 41, 46 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 13, 14, 34
9)	<i>przepis uchylony</i>	-
10)	minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych	TAK: 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48 NIE: 1, 3, 8, 11, 13, 14, 17, 23, 24, 25, 28, 34, 46

Źródło: opracowanie własne.

Analiza treści planów miejscowych wskazuje, niezależnie od rozważanego opracowania, na rozbieżności pomiędzy ich zawartością, a aktualnie wymaganym zakresem w myśl art. 15 ust. 2, 2a i 3 u.p.z.p.

Zdecydowanie mniejszą aktualność posiadają plany miejscowe sporządzone w latach 1997 – 2005 r., w szczególności opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, i które to różnice wynikają z kolejnych zmian u.p.z.p. oraz przepisów odrębnych.

Wśród istotnych braków, które wymagają aktualizacji w analizowanych opracowaniach wymienić należy:

- uzupełnienie o ustanowione formy ochrony przyrody (plany nr: 4, 6, 11, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 35),
- uzupełnienie o obszary szczególnego zagrożenia powodzią (plany nr: 30, 33, 36, 38),
- określenie podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu (np. plany nr: 1, 3, 5, 8, 11).

Pozostałe zidentyfikowane rozbieżności w planach miejscowych nie mają znaczącego wpływu na merytoryczny kształt rozstrzygnięć i dlatego nie mogą być podstawą do stwierdzenia ich nieaktualności. Należy podkreślić, że omawiane plany pod względem kryterium funkcjonalnego zachowują swoją aktualność i nadal są podstawą działań w zakresie prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy Międzyrzecz.

### **3.4. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującym studium**

Ocena zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego została dokonana w trzystopniowej opisowej skali:

- **tak** – zgodność występuje,
- **nie w części** – niezgodność występuje częściowo, np. tylko w tekście albo dla części danego ustalenia,
- **nie** – brak zgodności.

Analiza zgodności poszczególnych planów miejscowych z ustaleniami studium została przedstawiona wyżej w tabeli nr 5, zaś w tabeli nr 7 scharakteryzowano wyłącznie plany miejscowe, które są częściowo niezgodne lub niezgodne z dokumentem studium, i wobec których zaproponowano działania korygujące.

Rozważając możliwe działania naprawcze uwzględniono w szczególności obecny stan zainwestowania oraz kategorię przeznaczenia w planach miejscowych poszczególnych terenów, a także „złagodzenie” potencjalnie możliwych skutków ekonomicznych poniesionych przez gminę, o których mowa w art. 36 ust. 1 u.p.z.p., i w myśl którego, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty

nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Wyniki analizy wskazują, że blisko 1/3 wszystkich planów miejscowych (19 spośród 48), jest niezgodnych z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w dokumencie studium. W 5 przypadkach występuje całkowita niezgodność z funkcją określoną w studium, a w 14 przypadkach częściowa niezgodność.

Tabela 7. Ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wg kryterium częściowej zgodności lub niezgodności z ustaleniami studium.

Lp.	Nr uchwały przyjmującej	Ustalenia planu miejscowego	Ustalenia studium	Zgodność ustaleń planu miejscowego z ustaleniami studium	Proponowane działania korygujące w ramach zmiany planu miejscowego lub studium
1	XXIX/221/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r.	MR, ZI – tereny przeznaczone pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze, zieleni wysoką oraz zabudowę siedliskową	strefa zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	nie	nieruchomość niezainwestowana wobec czego proponuje się zmianę ustaleń planu zgodnie ze studium
2	XXIX/222/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r.	EE – tereny przeznaczone pod elektrownię wodną, zabudowę mieszkalną towarzyszącą elektrowni wodnej	strefa sportowo-rekreacyjna	nie	nieruchomość niezainwestowana wobec czego proponuje się zmianę ustaleń planu zgodnie ze studium
3	XXIX/224/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r.	UTL – tereny zabudowy letniskowej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	strefa osadnictwa wiejskiego	nie w części – dotyczy zabudowy letniskowej	zmiana studium
4	XXXII/240/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27.06.1997 r.	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MR – tereny zabudowy zagrodowej, UT – tereny usług turystycznych – pensjonaty, hotele oraz obiekty letniskowe, US – tereny sportu i rekreacji	strefa osadnictwa wiejskiego	nie w części – dotyczy usług turystycznych - pensjonaty, hotele oraz obiekty letniskowe	obszar objęty planem miejscowym nie został dotychczas zainwestowany w obiekty usług turystycznych wobec czego proponuje się zmianę ustaleń planu zgodnie ze studium
5	XXIII/186/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r.	ZC – teren cmentarza, KS – tereny parkingów, Z – tereny zieleni	strefa zieleni cmentarnej, strefa osadnictwa wiejskiego, strefa produkcji rolnej	nie w części – dotyczy terenu cmentarza, który zawiera się w strefie osadnictwa wiejskiego i w strefie produkcji rolnej	zmiana studium
6	XXIII/190/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r.	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, U, UT – tereny zabudowy usługowej, zakwaterowania zbiorowego – hotel	strefa osadnictwa wiejskiego	nie w części – dotyczy usług zakwaterowania zbiorowego	obszar objęty planem miejscowym nie został dotychczas zainwestowany w obiekty usług turystycznych wobec czego proponuje się zmianę ustaleń planu zgodnie ze studium



7	XXXI/251/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.05.2001 r.	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	strefa osadnictwa wiejskiego, strefa produkcji rolnej	nie w części – dotyczy terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, który zawiera się w strefie produkcji rolnej	zmiana studium
8	XXXI/253/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.05.2001 r.	RL – tereny przeznaczone pod zalesienie	strefa kompleksów leśnych, strefa terenów zieleni otwartej, droga ekspresowa S3	nie w części – dotyczy terenu przeznaczanego pod zalesienie, który zawiera się w terenie przewidzianym pod drogę ekspresową S3	zmiana planu miejscowego
9	XXXIII/273/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.08.2001 r.	UTL – tereny zabudowy letniskowej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	strefa osadnictwa wiejskiego	nie w części – dotyczy zabudowy letniskowej	zmiana studium
10	XXXIV/282/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 02.10.2001 r.	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, U/US – tereny zabudowy usługowej, w tym sportu, UR/P – tereny rzemiosła i zabudowy przemysłowej, Z – tereny zieleni, IT – tereny infrastruktury technicznej	strefa produkcji rolnej, pozostałe tereny przeznaczone pod zalesienie	nie	zmiana studium
11	V/50/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25 marca 2003 r.	M – tereny zabudowy mieszkaniowej, K – tereny garaży	strefa kompleksów leśnych	nie	zmiana studium
12	XXIV/232/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 22 lutego 2005 r.	MR – tereny zabudowy zagrodowej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, UT – tereny zabudowy turystycznej (pensjonat, ośrodek turystyczny, letnisko)	strefa osadnictwa wiejskiego	nie w części – dotyczy przeznaczenia terenu pod zabudowę turystyczną	zmiana studium
13	XXV/246/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r.	MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U – tereny zabudowy usługowej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, US – tereny sportu i rekreacji, MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, ZD – tereny ogrodów działkowych	strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, strefa ogrodów działkowych i upraw ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, strefa osadnictwa wiejskiego	nie w części – dotyczy terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, która zawiera się w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	część nieruchomości zabudowana budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wobec czego proponuje się zmianę ustaleń studium zgodnie z planem

14	XXV/247/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r.	MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U – tereny zabudowy usługowej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, UMN – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, UO – tereny usług oświaty, UP – tereny usług publicznych, US – tereny sportu i rekreacji, Z – tereny zieleni	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, strefa terenów zieleni otwartej	nie w części – dotyczy terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, która zawiera się w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	część nieruchomości zabudowana budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wobec czego proponuje się zmianę ustaleń studium zgodnie z planem
15	XXV/248/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r.	ML – tereny zabudowy letniskowej, UT – tereny usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, US – tereny sportu i rekreacji, ZP – tereny zieleni urządzonej	strefa zabudowy mieszanej mieszkaniowej z usługami	nie	zmiana studium
16	V/48/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.	UTR – tereny zabudowy turystyczno-rekreacyjnej	strefa zabudowy letniskowej i mieszkaniowej	nie w części – dotyczy terenu przeznaczonego pod zabudowę turystyczno-rekreacyjną, który zawiera się w strefie zabudowy kompleksów leśnych	zmiana planu miejscowego
17	V/49/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.	MN, U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej, U – tereny zabudowy usługowej, ZL – teren leśny, Zł – teren zieleni łąkowej	strefa zabudowy mieszanej mieszkaniowej z usługami, strefa terenów zieleni otwartej, strefa zorganizowanej działalności inwestycyjnej, usługowej	nie w części – dotyczy terenu przeznaczonego pod teren leśny, który zawiera się w strefie zabudowy mieszanej mieszkaniowej z usługami	zmiana studium
18	V/52/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.	MN, U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej, U, KS – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem garaży, U – tereny zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji obiektów kulturalno-rozrywkowych oraz turystyczno-sportowych, U, ZP – tereny zabudowy usługowej i rekreacyjnej, KE – teren drogi ekspresowej S3 i węzła drogowego, Zł – tereny zieleni łąkowej	strefa produkcji rolnej, tereny obsługi komunikacji, strefa zorganizowanej działalności inwestycyjnej, usługowej, strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, strefa terenów zieleni otwartej	nie w części – dotyczy terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zawiera się w strefie terenów zieleni otwartej	zmiana studium
19	XXIX/190/09 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 3 marca 2009 r.	MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U, MW – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U – tereny zabudowy usługowej, US, ZP – tereny zabudowy rekreacyjnej i zieleni urządzonej	strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, projektowany północno-wschodni odcinek obwodnicy m. Międzyrzec	nie w części – dotyczy terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zawiera się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	część nieruchomości zabudowana budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wobec czego proponuje się zmianę ustaleń studium zgodnie z planem

Źródło: opracowanie własne.

### 3.5. Analiza techniczna planów miejscowych

Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000 (art. 16 ust. 1 u.p.z.p.).

Załącznik graficzny jest niezwykle istotnym elementem każdego planu miejscowego, dlatego w niniejszym paragrafie dokonano krótkiej analizy jakości i czytelności poszczególnych rysunków. Dla uproszczenia przyjęto trzystopniową opisową skalę oceny:

- **wysoka** – bez trudności można zidentyfikować wszystkie elementy rysunku;
- **średnia** (wystarczająca) – dobra czytelność przy jednocześnie występującym innym braku (np. przesunięcie podkładu mapowego, czy też brak właściwego podkładu powodującego problemy w identyfikacji);
- **niska** – trudno zidentyfikować i rozróżnić poszczególne elementy, nieadekwatna skala podkładu mapowego do przepisów, lub bardzo słabej jakości podkład itp.

Analiza wykazała, że 17% rysunków planów miejscowych otrzymało oceną niską. Są to plany sporządzone przed 2003 rokiem, a więc na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Wśród nich jest plan, który opracowano na podkładzie o skali nie odpowiadającej ówczesnym regulacjom prawnym, tj. w skali 1:10000, i który to plan dotyczył przeznaczenia terenów pod zalesienie.

10% planów miejscowych otrzymało ocenę średnią. Pozostałe rysunki planów, w szczególności sporządzonych po 2003 roku, za wyjątkiem jednego, otrzymało oceną wysoką. Szczegółową analizę jakości i czytelności rysunków planów miejscowych przedstawiono w tabeli nr 8.

Tabela 8. Ocena techniczna załączników graficznych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Nr uchwały przyjmującej	Skala rysunku planu	Jakość rysunku planu	Uwagi
1	XXIX/221/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r.	1:5000	niska	nieadekwatna skala podkładu mapowego do przepisów prawnych
2	XXIX/222/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r.	1:1000	wysoka	-
3	XXIX/223/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r.	1:1000	średnia	nieczytelne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, które dodatkowo zawierają się poza granicami opracowania planu

4	XXIX/224/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r.	1:2000	niska	- brak niektórych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, - plan opracowany na podkładzie mapowym nieadekwatnym do obszerności opracowania, i który przez brak wymiarowania uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
5	XXIX/225/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r.	1:2000	niska	- nieczytelne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, - nieczytelna legenda, - brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
6	XXXII/240/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27.06.1997 r.	1:1000	wysoka	-
7	XXIII/185/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r.	brak podanej skali opracowania	średnia	brak informacji o skali opracowania rysunku planu czy też podziałki liniowej
8	XXIII/186/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r.	1:2000	niska	- nieadekwatna skala podkładu mapowego do przepisów prawnych, - częściowa trudność w precyzyjnej identyfikacji granic planu
9	XXIII/187/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r.	1:500	wysoka	-
10	XXIII/188/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r.	1:500	wysoka	-
11	XXIII/190/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r.	1:500	niska	- nieczytelne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, które dodatkowo zawierają się poza granicami opracowania planu, - brak możliwości precyzyjnej identyfikacji granic planu
12	XXXI/251/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.05.2001 r.	1:1000	wysoka	-
13	XXXI/252/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.05.2001 r.	1:10000	niska	- nieadekwatna skala rysunku planu miejscowego względem przepisów prawnych, - nieczytelne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
14	XXXI/253/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.05.2001 r.	1:5000	wysoka	-
15	XXXIII/272/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.08.2001 r.	1:500	wysoka	-
16	XXXIII/273/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.08.2001 r.	1:500	wysoka	-
17	XXXIII/274/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.08.2001 r.	1:500	średnia	brak niektórych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu
18	XXXIV/282/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 02.10.2001 r.	1:2000	średnia	plan opracowany na podkładzie mapowym nieadekwatnym do obszerności opracowania, i który przez brak konsekwentnego zastosowania wymiarowania uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych

19	XXXVII/310/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.12.2001 r.	1:1000	niska	- nieczytelne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, które dodatkowo zawierają się poza granicami opracowania planu oraz poza granicami gminy Międzyrzecz, - brak możliwości precyzyjnej identyfikacji granic planu
20	XXXVII/311/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.12.2001 r.	1:1000	niska	- nieczytelne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, które dodatkowo zawierają się poza granicami opracowania planu, - brak możliwości precyzyjnej identyfikacji granic planu
21	XXXVII/312/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.12.2001 r.	1:500	wysoka	-
22	IV/42/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25.02.2003 r.	1:1000	wysoka	-
23	V/47/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25.03.2003 r.	1:500	wysoka	-
24	V/48/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25.03.2003 r.	1:1000	wysoka	-
25	V/49/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25.03.2003 r.	1:500	wysoka	-
26	V/50/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25 marca 2003 r.	1:500	wysoka	-
27	XXIV/232/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 22 lutego 2005 r.	1:1000	wysoka	-
28	XXIV/233/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 22 lutego 2005 r.	1:500	wysoka	-
29	XXV/246/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r.	1:1000	wysoka	-
30	XXV/247/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r.	1:1000	wysoka	-
31	XXV/248/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r.	1:1000	średnia	podkład rastrowy nie zgadza się z aktualnym podkładem wektorowym
32	V/48/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.	1:1000	wysoka	-
33	V/49/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.	1:1000	wysoka	-
34	V/50/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.	1:2000	wysoka	-
35	V/51/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.	1:1000	wysoka	-
36	V/52/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.	1:1000	wysoka	-

37	XXVII/184/08 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 19 grudnia 2008 r.	1:1000	wysoka	-
38	XXIX/190/09 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 3 marca 2009 r.	1:1000	wysoka	-
39	XXIX/191/09 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 3 marca 2009 r.	1:1000	wysoka	-
40	LIX/242/09 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu – Komisarza Rządowego z dnia 30 października 2009 r.	1:2000	wysoka	-
41	XIX/138/12 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 kwietnia 2012 r.	1:1000	wysoka	-
42	V/27/15 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 20 lutego 2015 r.	1:1000	wysoka	-
43	XXI/173/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26 kwietnia 2016 r.	1:1000	wysoka	-
44	XXIII/205/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 22 czerwca kwietnia 2016 r.	1:1000	wysoka	-
45	XXIV/216/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 18 sierpnia 2016 r.	1:1000	wysoka	-
46	XXVII/241/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25 października 2016 r.	1:500	wysoka	-
47	XXVII/242/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25 października 2016 r.	1:500	wysoka	-
48	XXIX/286/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28 grudnia 2016 r.	1:500	wysoka	-

Źródło: opracowanie własne.

### 3.6. Analiza wniosków w sprawie zmiany lub sporządzenia planów miejscowych

W analizowanym okresie wpłynęło łącznie trzynaście wniosków, w tym pięć wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz osiem wniosków o zmianę dotychczas obowiązujących dokumentów planistycznych.

Spośród złożonych wniosków siedem z nich rozpatrzono pozytywnie, tzn. sporządzono lub zmieniono dla wnioskowanych terenów plany miejscowe. W przypadku pozostałych sześciu wniosków nie przewidziano przystąpienia do procedur planistycznych ze względów merytorycznych lub przestrzennych (np. istniejących uwarunkowań, proponowanych rozwiązań planistycznych, małego zakresu obszaru opracowania).

Szczegółowe zestawienie wniosków oraz ich rozstrzygnięć zestawiono w tabeli nr 9.

Tabela 9. Zestawienie wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2014 – 2018.

Lp.	Data wpływu wniosku	Wnioskodawca	Lokalizacja/nazwa obrębu ewidencyjnego, nr ewid. nieruchomości, powierzchnia opracowania	Przedmiot wniosku	Status rozpatrzenia wniosku
1	07.04.2014 r.	Stowarzyszenie Właścicieli Domków Letniskowych Głębokie	obręb ewidencyjny Święty Wojciech (Ośrodek Wypoczynkowy Głębokie), obszar o powierzchni około 17,8 ha	usankcjonowanie przeznaczenia terenów istniejącego ośrodka wypoczynkowego pod zabudowę letniskową i mieszkaniową jednorodzinną (dotyczy częściowo terenu objętego uchwałą Nr V/48/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2005 r. oraz uchwałą Nr V/50/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.)	sporządzenie zmiany planu miejscowego wyrażone uchwałą Nr XXIII/205/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 22 czerwca 2016 r.
2	24.09.2014 r.	Gmina Międzyrzecz	obręb ewidencyjny Międzyrzecz-1 (ul. Kwiatowa), obszar o powierzchni około 2,1 ha	zmiana ustaleń w zakresie odprowadzania wód opadowych (dotyczy terenu objętego uchwałą Nr XXIII/189/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26 września 2000 r.)	sporządzenie zmiany planu miejscowego wyrażone uchwałą Nr XXIX/286/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28 grudnia 2016 r.
3	01.10.2014 r.	podmiot prywatny	rejon Starego Miasta, obszar o powierzchni około 8,5 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową z założeniem odtworzenia historycznej zabudowy,</li> <li>- wyprowadzenie ruchu kołowego poza obszar Starego Miasta,</li> <li>- przeznaczenie terenów pod wielopoziomowy parking,</li> <li>- przeznaczenie terenów pod zieleni urządzoną</li> </ul>	nie przewiduje się przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego
4	18.12.2014 r.	Prowincja Zwiastowania Pańskiego Stowarzyszenia Apostolstwa Katolickiego	obręb ewidencyjny Międzyrzecz-2, działki nr ewid.: 794/13 i 794/11, obszar o powierzchni 0,22 ha	zmiana przeznaczenia terenu przewidzianego pod teren parkingu na teren zabudowy sakralnej (dotyczy terenu objętego uchwałą Nr XXV/246/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r.)	sporządzenie zmiany planu miejscowego wyrażone uchwałą Nr XXI/173/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26 kwietnia 2016 r.

5	13.02.2015 r.	podmiot prywatny	obręb ewidencyjny Wysoka, obszar o powierzchni 7,3651 ha	zmiana parametrów kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu	nie przewiduje się przystąpienia do zmiany planu miejscowego wyrażonego uchwałą XXIX/224/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r.
6	09.06.2015 r.	podmiot prywatny	obręb ewidencyjny Międzyrzecz-2 (Os. Zachodnie), obszar o powierzchni 6,1200 ha	zmiana ustaleń w zakresie realizacji infrastruktury technicznej na terenie objętym planem miejscowym (dotyczy terenu objętego uchwałą Nr XXV/246/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r.)	sporządzenie zmiany planu miejscowego wyrażone uchwałą Nr XXVII/242/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25 października 2016 r.
7	26.06.2015 r.	Międzyrzecki Rejon Umocniony – Muzeum – Fortyfikacji i Nietoperzy w Pniewie	obręb ewidencyjny Kęszyca, działki o nr ewid.: 47/1, 41/3, 59/1, 59/2 i 41/4, obszar o powierzchni 8,6900 ha	przeznaczenie terenów pod zabudowę związaną z kulturą i kulturą fizyczną związaną z działalnością statutową muzeum	sporządzenie planu miejscowego wyrażonego uchwałą Nr XXVII/241/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25 października 2016 r.
8	21.08.2015 r.	Gmina Międzyrzecz	obręb ewidencyjny Międzyrzecz-2 (Os. Zachodnie), obszar o powierzchni 6,1200 ha	zmiana ustaleń w zakresie realizacji infrastruktury technicznej na terenie objętym planem miejscowym (dotyczy terenu objętego uchwałą Nr XXV/246/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r.)	sporządzenie zmiany planu miejscowego wyrażone uchwałą Nr XXVII/242/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25 października 2016 r.
9	28.08.2015 r.	Gmina Międzyrzecz	obręb ewidencyjny Międzyrzecz-1, działka o nr ewid. 675/122, teren o powierzchni 0,3540 ha	zmiana ustaleń w zakresie odprowadzania wód opadowych (dotyczy terenu objętego uchwałą Nr XXIX/190/2009 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 3 marca 2009 r.)	sporządzenie zmiany planu miejscowego wyrażone uchwałą Nr XXIV/216/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 18 sierpnia 2016 r.



10	29.09.2015 r.	podmiot prywatny	obręb ewidencyjny Międzyrzecz-2, działka o nr ewid. 720/1, teren o powierzchni 0,1168 ha	- zmiana przeznaczenia terenu przewidzianego pod drogę wewnętrzną na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - zmiana parametrów kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu	nie przewiduje się przystąpienia do zmiany planu miejscowego wyrażonego uchwałą Nr V/52/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.
11	09.03.2017 r.	Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego	ul. Długa w Międzyrzeczu, działka o nr ewid. 667/63, teren o powierzchni 3,8867 ha	przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	nie przewiduje się przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego
12	18.04.2017 r.	Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego	ul. Długa w Międzyrzeczu, działki o nr ewid.: 667/70, 34/154, 34/141, 667/69, 667/71, obszar o powierzchni 14,2416 ha	przeznaczenie terenów pod zabudowę rekreacyjną	nie przewiduje się przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego
13	05.05.2017 r.	Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego	ul. Długa w Międzyrzeczu, działki o nr ewid.: 667/70, 34/154, 34/141, 667/69, 667/71, obszar o powierzchni 14,2416 ha	przeznaczenie terenów pod zabudowę rekreacyjną	nie przewiduje się przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego
14	14.09.2017 r.	podmiot prywatny	rejon Starego Miasta, obszar o powierzchni około 8,5 ha	przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową z założeniem odtworzenia historycznej zabudowy	nie przewiduje się przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu.

#### 4. Analiza decyzji administracyjnych

##### 4.1. Decyzje o warunkach zabudowy

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla innych inwestycji następuje w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p.).

Gmina Międzyrzecz posiada pokrycie planami miejscowymi na obszarze około 3,06% swojej powierzchni, stąd realizacja większości inwestycji budowlanych następuje w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

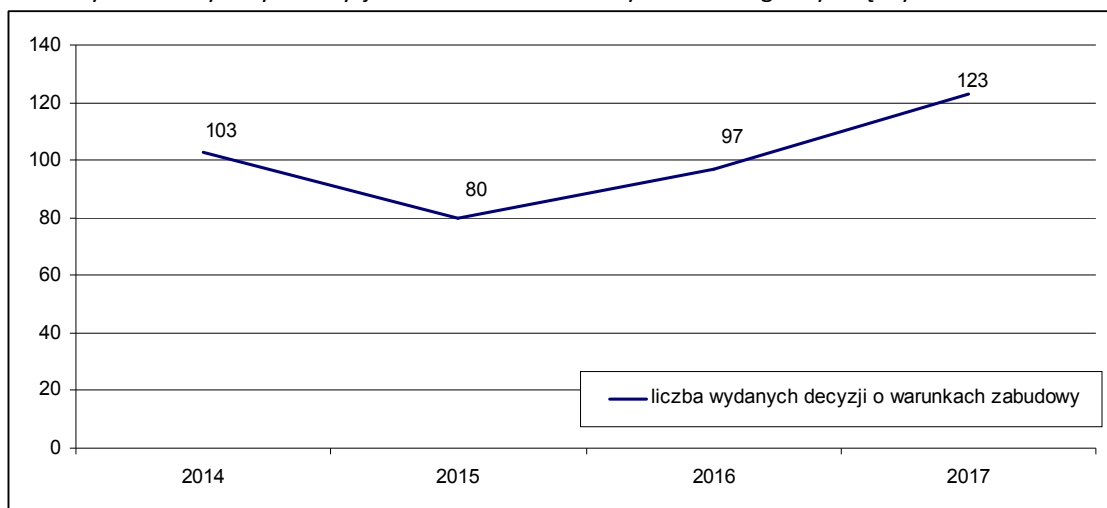
Z racji braku konieczności zachowania zgodności przeznaczenia terenu określonego w decyzji z ustaleniami studium, a także ze względu na swobodę w interpretacji zasady „dobrego sąsiedztwa”, decyzje o warunkach zabudowy stały się jednym z najbardziej niekorzystnych zjawisk w polskim systemie planowania przestrzennego. Niejednokrotnie odmowa wydania szkodliwej z punktu widzenia planistycznego decyzji nie jest możliwa,

co sprzyja rozpraszaniu zabudowy i stwarzaniu precedensów dla dalszych niepożądanych lokalizacji. Jedynym skutecznym sposobem uszczelnienia systemu planowania w gminie jest zatem sporządzanie planów miejscowych.

W analizowanym okresie, tj. od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r. na terenie gminy Międzyrzecz, w zależności od roku, wydano od 80 do 123 decyzji o warunkach zabudowy (por. wykres nr 2), nie wykazując przy tym jednostajnej i znaczącej tendencji spadkowej, ani wzrostowej. Świadczy to o atrakcyjności gminy oraz stałym zainteresowaniu zainwestowaniem.

Dla porównania z wynikami analizy zagadnienia zawartej w poprzedniej ocenie aktualności, tj. dla okresu od 2007 r. do 2013 r., liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy utrzymywał się na zbliżonym poziomie, gdzie: 133 decyzje wydano w 2007 r., 127 w 2008 r., 112 w 2009 r., 119 w 2010 r., 118 w 2011 r., 113 w 2012 r. i 87 w 2013 r.

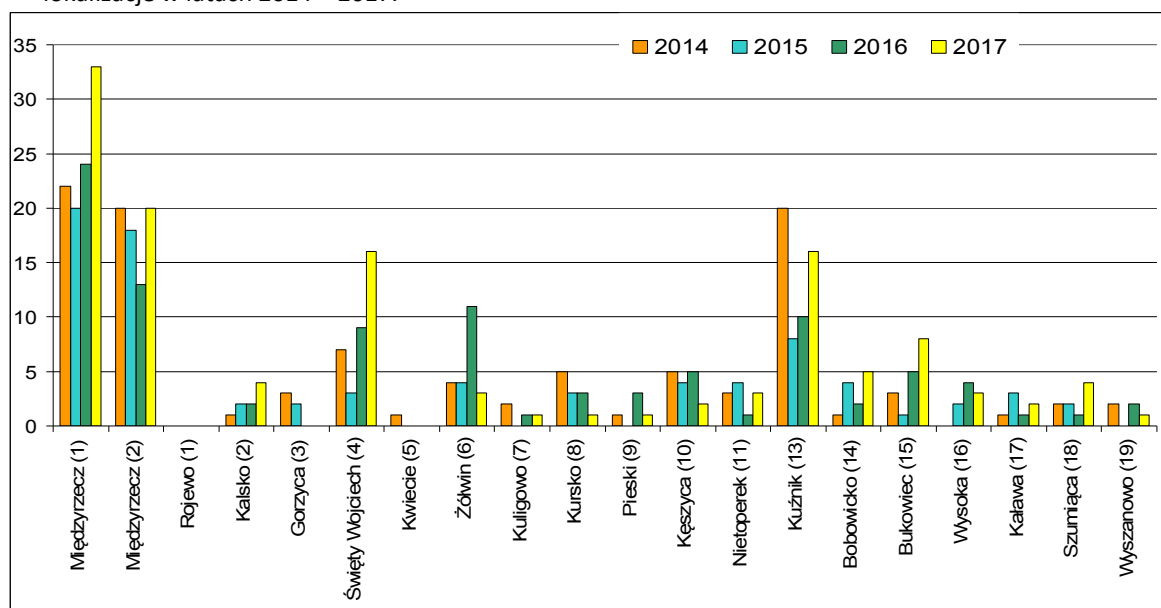
Wykres 2. Dynamika wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie gminy Międzyrzecz w latach 2014 – 2017.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu.

Analizując rozmieszczenie poszczególnych inwestycji należy stwierdzić, że przeważająca koncentracja następuje w granicach administracyjnych miasta Międzyrzecz, a dalej na terenie obrębu ewidencyjnego Kuźnik oraz Święty Wojciech. Pozostałe obręby ewidencyjne cechują się niskim zainteresowaniem inwestycyjnym, gdzie liczba wydawanych decyzji dla poszczególnych obrębów wynosi od 0 do 5 decyzji w skali roku, z małymi wyjątkami (por. wykres nr 3).

Wykres 3. Dynamika wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie gminy Międzyrzecz w podziale na lokalizacje w latach 2014 – 2017.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu.

Zdecydowana większość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczy przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (35% wszystkich inwestycji w 2014 r., 34% w 2015 r., 33% w 2016 r., i blisko 47% w 2017 r.). Znaczna część inwestycji zawiera się w obrębach ewidencyjnych: Kuźnik (43% wszystkich inwestycji dotyczącej mieszkalnictwa jednorodzinnego w 2014 r., 18,5% w 2015 r., 19% w 2016 r. i 19% w 2017 r.) oraz Międzyrzecz-1 (13,5% wszystkich inwestycji dotyczącej mieszkalnictwa jednorodzinnego w 2014 r., 30% w 2015 r., 12,5% w 2016 r. i 24% w 2017 r.).

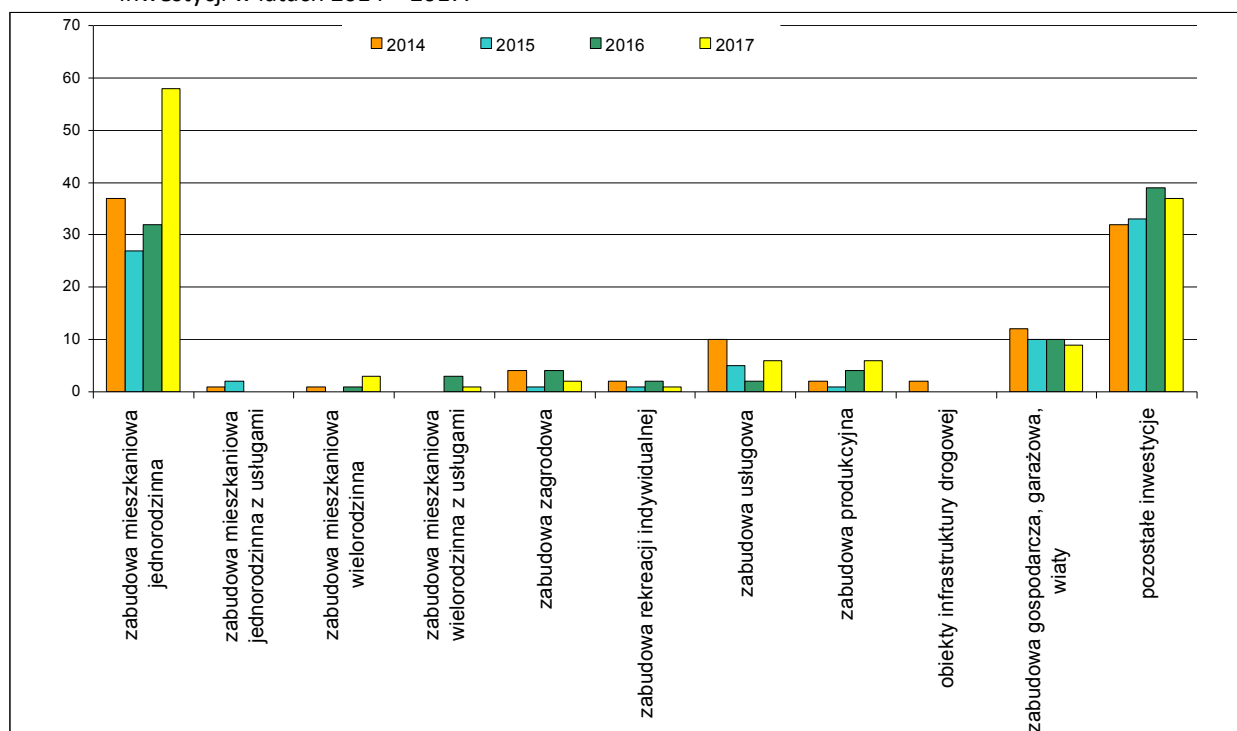
Na kolejnym miejscu znajdują się inwestycje dotyczące realizacji obiektów gospodarczych, garażowych i wiat w ramach uzupełnienia istniejącej zabudowy (12% wszystkich inwestycji w 2014 r., 13% w 2015 r., 10% w 2016 r., i 7% w 2017 r.). Pod względem zasięgu przestrzennego zauważalna jest przewaga lokalizacji inwestycji tego typu na terenie miasta, aniżeli na terenach wiejskich.

Odnaczającą się grupę stanowią również przedsięwzięcia dotyczące zabudowy usługowej (10% wszystkich inwestycji w 2014 r., 6% w 2015 r., 2% w 2016 r., i 5% w 2017 r.). Marginalny udział planowanych inwestycji stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej, zabudowa produkcyjna oraz obiekty infrastruktury drogowej. Pod względem zasięgu przestrzennego zauważalna jest przewaga lokalizacji inwestycji tego typu na terenie miasta, aniżeli na terenach wiejskich.

Lokalizacje wyżej wymienionych inwestycji wraz z podziałem na ich rodzaj zostały przedstawione na załączniku graficznym nr 2 do analizy.

Za marginalną grupę inwestycji uznać należy roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania istniejących obiektów kubaturowych, a także inwestycje niekubaturowe w zakresie np.: budowy infrastruktury technicznej, zalesienia terenu, itp. (por. wykres nr 4).

Wykres 4. Dynamika wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie gminy Międzyrzecz w podziale na rodzaj inwestycji w latach 2014 – 2017.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu.

Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy umożliwia płynność inwestycyjną na rzecz rozwoju gminy, z drugiej jednak strony stanowi zagrożenie dla realizacji założonej w studium świadomej polityki kształtowania przestrzeni, ochrony środowiska oraz walorów krajobrazu lokalnego.

Analizując poszczególne decyzje o warunkach zabudowy zauważalna jest zwiększająca się tendencja do ich wydawania na obszarach nieprzewidzianych do tego celu w studium. Odsetek decyzji niezgodnych ze studium w stosunku do wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy wyniósł 14% w 2014 r., 16% w 2015 r., 32% w 2016 r., oraz 28% w 2017 r.

Główne zagrożenie dla spójności polityki przestrzennej stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która koncentruje się na terenach wyznaczonych w studium pod produkcję rolniczą oraz pod zabudowę przemysłową i usługową. Pod względem rozmieszczenia tego inwestycji dominują tereny w granicach administracyjnych miasta Międzyrzecz, a także w obrębach ewidencyjnych Kuźnik, Żółwin, Święty Wojciech, Szumiąca i Wyszczanowo.

Lokalizacje nowych przedsięwzięć, które zostały wydane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, a niezgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w studium zostały przedstawione na załączniku graficznym nr 3 do analizy.

Szczegółową charakterystykę pod względem lokalizacji, ilości, rodzaju inwestycji, zgodności decyzji o warunkach zabudowy ze studium, a także liczby wydanych decyzji zmieniających obrazuje tabela nr 10.

Tabela 10. Struktura przestrzenna, rodzajowa i ilościowa wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2014 – 2017.

Nazwa obrębu ewidencyjnego (nr obrębu)	Zakres czasowy		Decyzje o warunkach zabudowy											Decyzje o warunkach zabudowy zgodne ze studium	Decyzje o warunkach zabudowy niezgodne ze studium	Decyzje zmieniające	
			Rodzaj inwestycji														RAZEM
			MN	MN/U	MW	MW/U	RM	ML	U	P	KD	GW	pozostałe inwestycje				
Międzyrzecz (1)	Rok	2014	5	1	0	0	0	0	2	1	1	3	9	<b>22</b>	20	2	brak danych
		2015	8	2	0	0	0	0	0	0	0	4	6	<b>20</b>	18	2	4
		2016	4	0	1	2	1	0	1	0	0	3	12	<b>24</b>	22	2	5
		2017	14	0	1	0	0	0	1	2	0	4	11	<b>33</b>	31	2	9
Międzyrzecz (2)	Rok	2014	1	0	0	0	0	0	6	1	1	4	7	<b>20</b>	17	3	brak danych
		2015	1	0	0	0	0	0	4	0	0	2	11	<b>18</b>	16	2	7
		2016	2	0	0	1	0	0	0	0	0	1	9	<b>13</b>	13	0	1
		2017	1	0	1	1	0	0	3	2	0	2	10	<b>20</b>	17	3	6
Rojewo (1)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	brak danych
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0
Kalsko (2)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	<b>1</b>	1	0	brak danych
		2015	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	<b>2</b>	2	0	0
		2016	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	<b>2</b>	2	0	1
		2017	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>4</b>	2	2	0
Gorzyca (3)	Rok	2014	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	<b>3</b>	3	0	brak danych
		2015	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	<b>2</b>	2	0	2
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0
Święty Wojciech (4)	Rok	2014	2	0	0	0	0	1	1	0	0	0	3	<b>7</b>	7	0	brak danych
		2015	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	<b>3</b>	1	2	1
		2016	2	0	0	0	0	2	0	1	0	0	4	<b>9</b>	6	3	2
		2017	9	0	0	0	1	0	0	0	0	0	6	<b>16</b>	14	2	3
Kwiecie (5)	Rok	2014	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	<b>1</b>	1	0	brak danych
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	1
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0

		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Żółwin (6)	Rok	2014	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	<b>4</b>	4	0	brak danych
		2015	3	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	<b>4</b>	4	0	2
		2016	4	0	0	0	1	0	0	2	0	0	4	<b>11</b>	7	4	1
		2017	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>3</b>	0	3	1
Kuligowo (7)	Rok	2014	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	<b>2</b>	2	0	brak danych
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0
		2016	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>1</b>	0	1	0
		2017	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>1</b>	0	1	0
Kursko (8)	Rok	2014	3	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	<b>5</b>	4	1	brak danych
		2015	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	<b>3</b>	2	1	2
		2016	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	<b>3</b>	2	1	4
		2017	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>1</b>	1	0	0
Pieski (9)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	<b>1</b>	1	0	brak danych
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0
		2016	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	<b>3</b>	2	1	0
		2017	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>1</b>	1	0	1
Kęszycza (10)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	<b>5</b>	5	0	brak danych
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	<b>4</b>	4	0	0
		2016	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	<b>5</b>	2	3	1
		2017	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	<b>2</b>	1	1	0
Nietoperek (11)	Rok	2014	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	<b>3</b>	3	0	brak danych
		2015	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2	<b>4</b>	3	1	1
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	1	0	0
		2017	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	<b>3</b>	2	1	0
Kuźnik (13)	Rok	2014	16	0	1	0	0	0	0	0	0	2	1	<b>20</b>	18	2	brak danych
		2015	5	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	<b>8</b>	7	1	2
		2016	6	0	0	0	1	0	0	1	0	0	2	<b>10</b>	7	3	3
		2017	11	0	1	0	0	0	0	0	0	1	3	<b>16</b>	11	5	4
Bobowicko (14)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	1	0	brak danych
		2015	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	<b>4</b>	3	1	1
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	<b>2</b>	2	0	3
		2017	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	<b>5</b>	4	1	3

Bukowiec (15)	Rok	2014	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3	3	0	brak danych	
		2015	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1
		2016	4	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	5	4	1	0	0
		2017	5	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	8	7	1	0	0
Wysoka (16)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	brak danych
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	2	0	0	0
		2016	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	4	3	1	2	2
		2017	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	3	2	1	1	1
Kaława (17)	Rok	2014	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	1	brak danych	
		2015	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3	3	0	1	1	
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0
		2017	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	2	1	1	1	3
Szumiąca (18)	Rok	2014	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	brak danych	
		2015	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	0	0	0
		2016	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0
		2017	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	4	2	2	2	1
Wyszanowo (19)	Rok	2014	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2	1	1	brak danych	
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2016	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	1	1
		2017	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	1
<b>RAZEM</b>	Rok	<b>2014</b>	37	1	1	0	4	2	10	2	2	12	32	<b>103</b>	91	12	brak danych	
		<b>2015</b>	27	2	0	0	1	1	5	1	0	10	33	<b>80</b>	69	11	25	
		<b>2016</b>	32	0	1	3	4	2	2	4	0	10	39	<b>97</b>	74	23	24	
		<b>2017</b>	58	0	3	1	2	1	6	6	0	9	37	<b>123</b>	96	27	33	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu.

Objaśnienia rodzaju inwestycji: **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, **MN/U** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, **MW/U** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, **RM** – zabudowa zagrodowa, **ML** – zabudowa rekreacji indywidualnej, **U** – zabudowa usługowa, **P** – zabudowa produkcyjna, **KD** – obiekty infrastruktury drogowej, **GWI** – zabudowa gospodarcza, garażowa, wiaty i inne obiekty uzupełniające podstawową funkcję terenu, **pozostałe inwestycje** – obejmuje roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania istniejących obiektów kubaturowych, oraz inwestycje niekubaturowe (np. zbiorniki ppoż., zbiorniki gazu, zalesienia).

**Uwaga!** Liczba obiektów na załączniku graficznym jest większa niż suma wydanych dla nich decyzji, ponieważ niektóre decyzje zostały wydane dla kilku obiektów (np. budynek mieszkalny i gospodarczy, więcej niż jeden budynek mieszkalny). Nie dotyczy to nowej zabudowy zagrodowej, gdzie cała zagroda traktowana jest wspólnie jako osobna kategoria.

#### 4.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla inwestycji celu publicznego następuje w drodze wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 4 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.).

Katalog przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego określa w szczególności art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.) oraz przepisy odrębne.

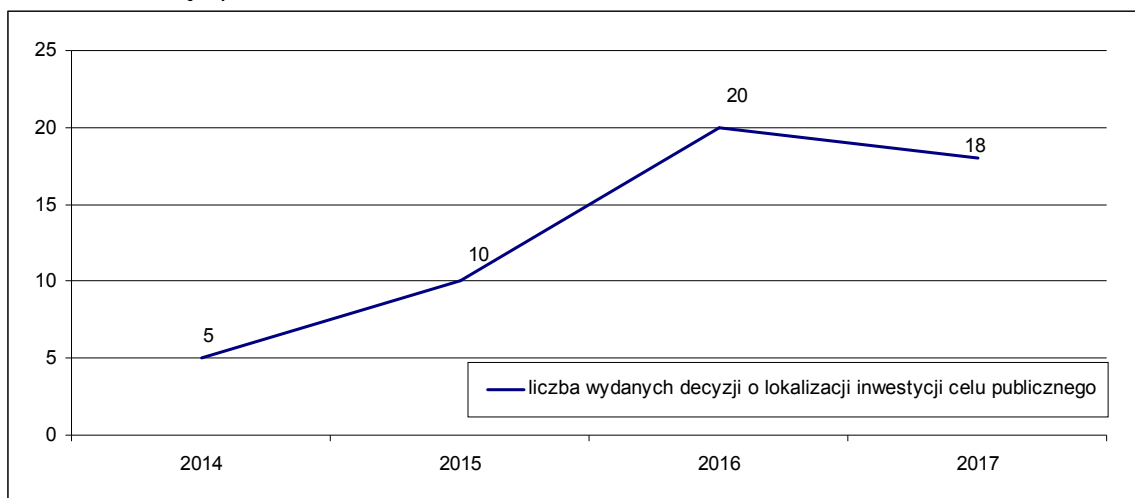
Ze względu na charakter tych inwestycji decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego w odróżnieniu od decyzji o warunkach zabudowy rzadko przyczyniają się do zachwiania ładu przestrzennego, bowiem z zasady służą zaspokajaniu potrzeb ogółu społeczności lokalnej.

W analizowanym okresie, tj. od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r. na terenie gminy Międzyrzecz, w zależności od roku, wydano od 5 do 20 decyzji lokalizacyjnych (por. wykres nr 5).

Dla porównania z wynikami analizy zagadnienia zawartej w poprzedniej ocenie aktualności, tj. dla okresu od 2007 r. do 2013 r., liczba wydawanych decyzji lokalizacyjnych utrzymywała się na zbliżonym poziomie, gdzie: 12 decyzji wydano w 2007 r., 13 w 2008 r., 15 w 2009 r., 7 w 2010 r., 8 w 2011 r., oraz po 11 w 2012 r. i 2013 r.

Porównując ilość decyzji lokalizacyjnych w zestawieniu rocznym w stosunku do ilości decyzji o warunkach zabudowy należy zwrócić uwagę, że ich liczba znacząco się różni. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest fakt, że decyzje lokalizacyjne mają charakter zmian jakościowych, których głównym celem jest podniesienie poziomu życia ogółu mieszkańców gminy, zaś decyzje o warunkach zabudowy mają charakter spersonalizowany, tzn. dotyczy wąskiego grona odbiorców.

Wykres 5. Dynamika wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie gminy Międzyrzecz w latach 2014 – 2017.



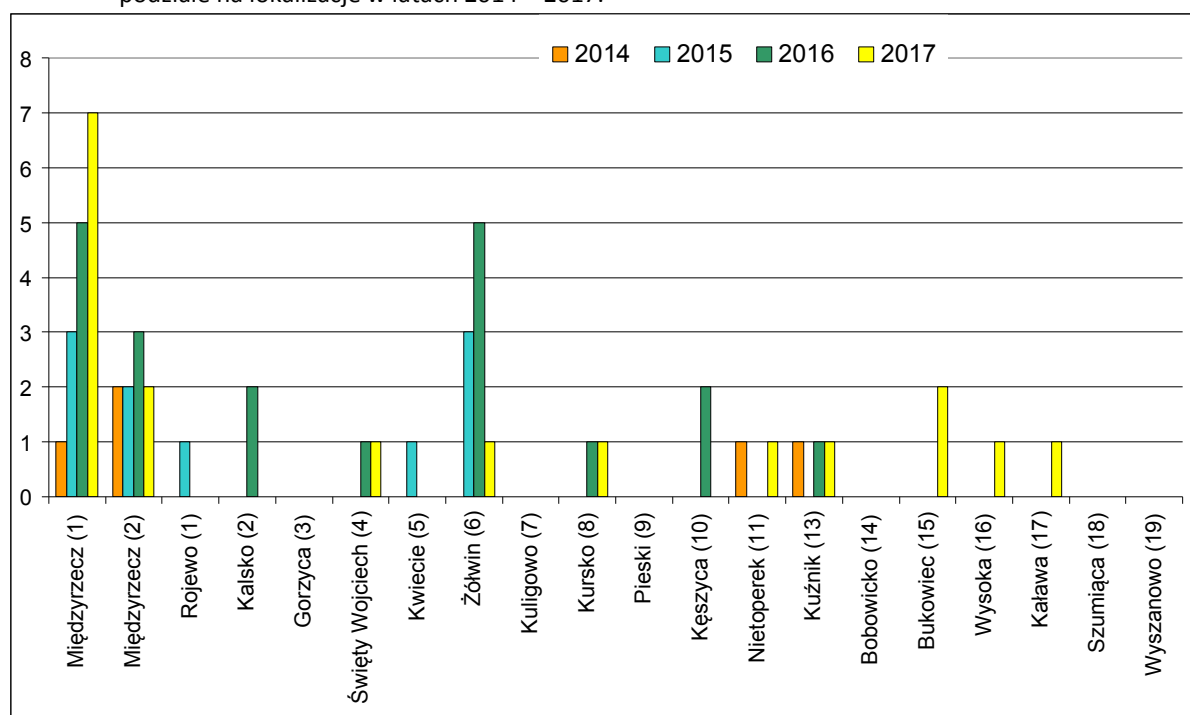
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu.



Rozpatrując rozmieszczenie poszczególnych inwestycji należy stwierdzić, że przeważająca koncentracja następuje w granicach administracyjnych miasta Międzyrzecz, a dalej w obrębie ewidencyjnym Żółwin. Intensyfikacja przedsięwzięć lokalizacyjnych w granicach miasta stanowi zjawisko naturalne i wynika przede wszystkim z rangi funkcjonalnej ośrodka w stosunku do pozostałych miejscowości, a także z większej intensywności zabudowy, a tym samym zwiększonych potrzeb w zakresie rozbudowy i modernizacji sieci infrastrukturalnych.

Pozostałe obręby ewidencyjne cechują się niskim poziomem inwestycyjnym w ramach decyzji lokalizacyjnych, gdzie liczba wydawanych decyzji dla poszczególnych obrębów wynosi od 0 do 2 decyzji w skali roku (por. wykres nr 6).

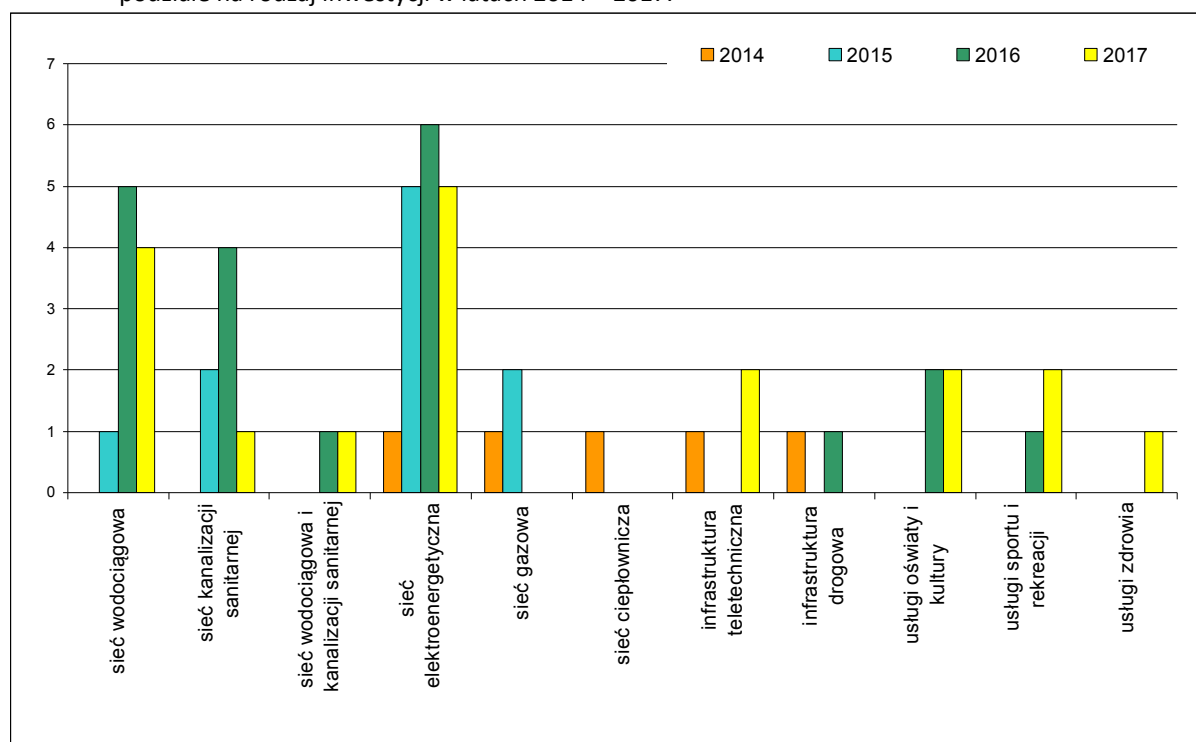
Wykres 6. Dynamika wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie gminy Międzyrzecz w podziale na lokalizacje w latach 2014 – 2017.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu.

Analiza struktury rodzajowej inwestycji wskazuje na dominację przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, przede wszystkim sieci elektroenergetycznych, sieci wodociągowych, sieci kanalizacji sanitarnej, nad inwestycjami z zakresu usług oświaty i kultury, usług sportu i rekreacji, oraz usług zdrowia (por. wykres nr 7).

Wykres 7. Dynamika wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie gminy Międzyrzecz w podziale na rodzaj inwestycji w latach 2014 – 2017.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu.

Analizując zgodność przedmiotowych decyzji ze studium należy wskazać, że z uwagi na nadrzędny zakres działań, których dotyczą, co do zasady są zgodne z ustaleniami lokalnej polityki przestrzennej gminy.

Szczegółową charakterystykę pod względem lokalizacji, rodzaju inwestycji, a także liczby wydanych decyzji lokalizacyjnych obrazuje tabela nr 11.

Tabela 11. Struktura przestrzenna, rodzajowa i ilościowa wydanych decyzji lokalizacyjnych w latach 2014 – 2017.

Nazwa obrębu ewidencyjnego (nr obrębu)	Zakres czasowy		Rodzaj inwestycji										RAZEM		
			W	K	W/K	E	G	C	T	KD	UOiK	US		UZ	
Międzyrzecz (1)	Rok	2014	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	
		2015	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	3	
		2016	1	0	1	0	0	0	0	0	1	1	1	0	5
		2017	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	2	1	7
Międzyrzecz (2)	Rok	2014	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	2	
		2015	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2	
		2016	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	3	
		2017	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2	
Rojewo (1)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2015	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kalsko (2)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2016	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gorzycza (3)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Święty Wojciech (4)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2016	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
		2017	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	

Kwiecie (5)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2015	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Żółwin (6)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2015	0	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	3
		2016	0	2	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	5
		2017	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Kuligowo (7)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kursko (8)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2016	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
		2017	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Pieski (9)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kęszycza (10)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2016	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nietoperek (11)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2017	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Kuźnik (13)	Rok	2014	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2016	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
		2017	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1

Bobowicko (14)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bukowiec (15)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2017	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	2
Wysoka (16)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2017	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Kaława (17)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Szumiąca (18)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Wyszanowo (19)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>RAZEM</b>	<b>Rok</b>	<b>2014</b>	0	0	0	1	1	1	1	1	0	0	0	5	
		<b>2015</b>	1	2	0	5	2	0	0	0	0	0	0	10	
		<b>2016</b>	5	4	1	6	0	0	0	1	2	1	0	20	
		<b>2017</b>	4	1	1	5	0	0	2	0	2	2	1	18	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Międzyzreczu.

Objaśnienia rodzaju inwestycji: **W** – sieć wodociągowa, **K** – sieć kanalizacji sanitarnej, **W/K** – sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej, **E** – sieć elektroenergetyczna, **G** – sieć gazowa, **C** – sieć ciepłownicza, **T** – infrastruktura teletechniczna, **KD** – infrastruktura drogowa, **UOiK** – usługi oświaty i kultury, **US** – usługi sportu i rekreacji, **UZ** – usługi zdrowia.

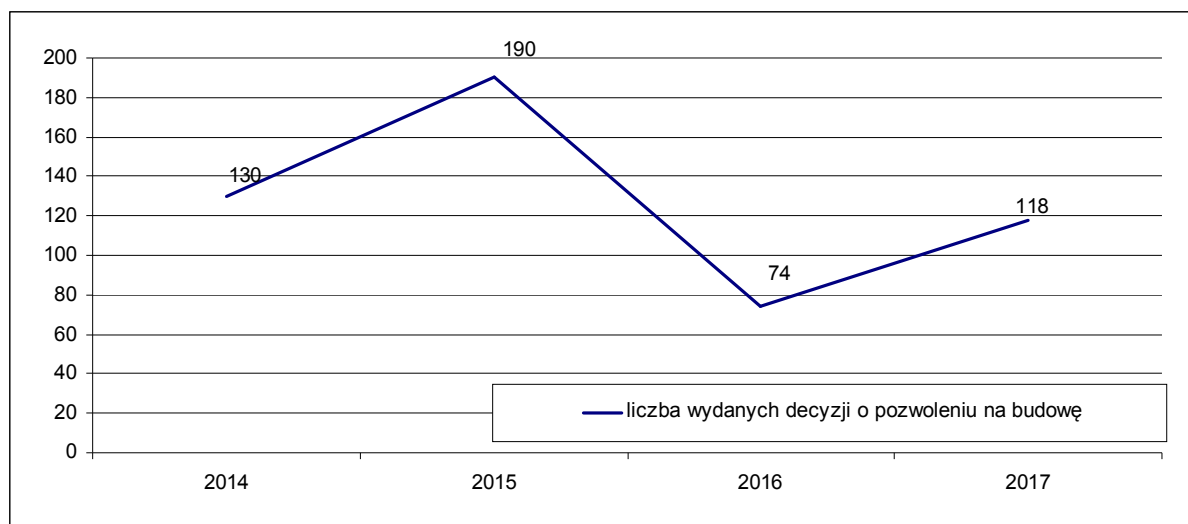
### 4.3. Decyzje o pozwoleniu na budowę

Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego mają charakter deklaracyjny, tzn. są wyrazem zainteresowania, co do możliwości lokalizacji danej inwestycji w przestrzeni, a ich uzyskanie nie obliguje do ich realizacji. Co więcej, większość decyzji o warunkach zabudowy służy dokonywaniu podziału i obrotu nieruchomościami.

Analiza rozmieszczenia decyzji o pozwoleniu na budowę najlepiej odzwierciedla natężenie „ruchu budowlanego” na terenie gminy i zmian w jej zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem ten rodzaj decyzji jest najbliższy realizacji danej inwestycji.

W analizowanym okresie, tj. od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r. na terenie gminy Międzyrzecz, w zależności od roku, wydano od 74 do 190 decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę (por. wykres nr 8). Najwięcej decyzji wydano w roku 2015 (190 decyzji), a najmniej (74) w roku kolejnym. Znaczny spadek liczby pozwoleń na budowę może mieć związek z uwarunkowaniami makroekonomicznymi, np. kryzysem gospodarczym, wzrostem stóp procentowych kredytów.

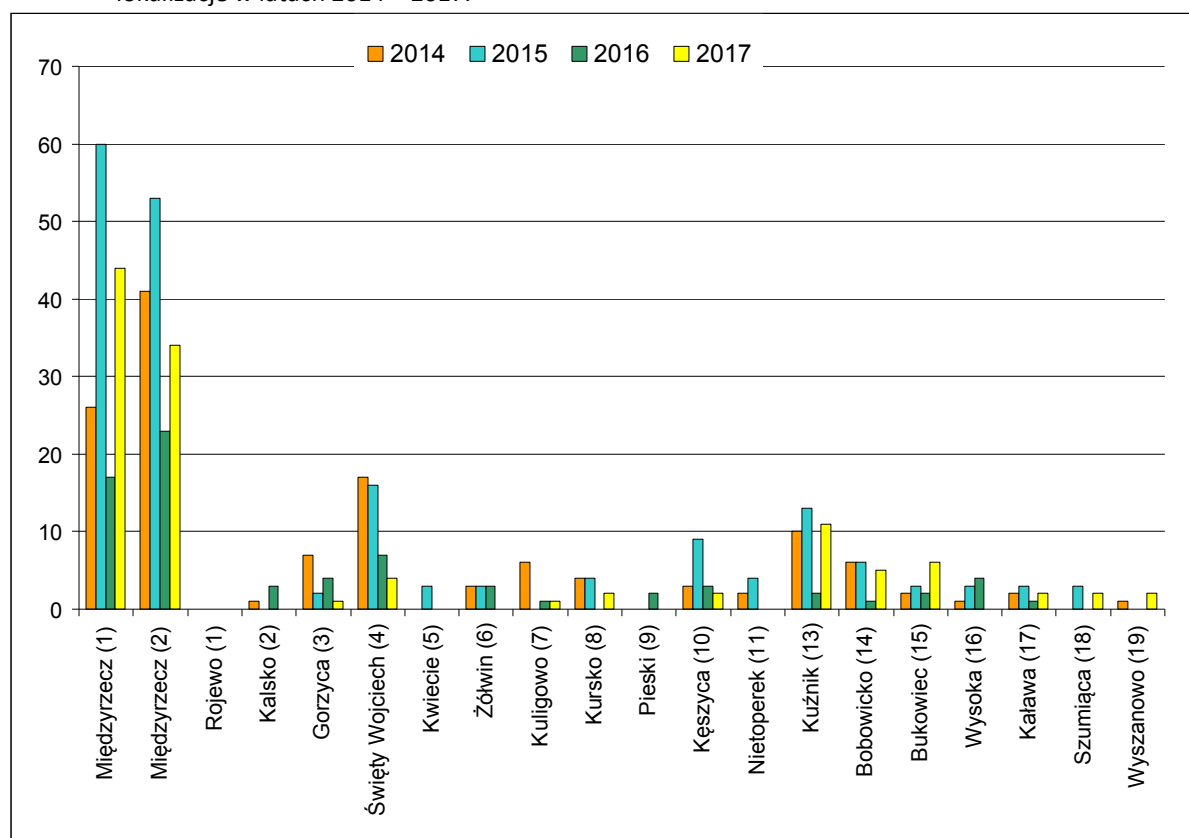
Wykres 8. Dynamika wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę na terenie gminy Międzyrzecz w latach 2014 – 2017.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu.

Rozpatrując rozmieszczenie poszczególnych inwestycji należy stwierdzić, że przeważająca koncentracja następuje w granicach administracyjnych miasta Międzyrzecz, a dalej na terenie obrębu ewidencyjnego Święty Wojciech oraz Kuźnik. Pozostałe obręby ewidencyjne cechują się niskim zainteresowaniem inwestycyjnym, gdzie liczba wydawanych decyzji dla poszczególnych obrębów wynosi od 0 do 9 decyzji w skali roku (por. wykres nr 9).

Wykres 9. Dynamika wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę na terenie gminy Międzyrzecz w podziale na lokalizacje w latach 2014 – 2017.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu.

Zdecydowana większość wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę dla nowych obiektów kubaturowych dotyczy realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych (21,5% wszystkich inwestycji w 2014 r., 23% w 2015 r., 20% w 2016 r. i 25% w 2017 r.). Pod względem zasięgu przestrzennego zauważalna jest przewaga lokalizacji inwestycji tego typu na terenie miasta, aniżeli na terenach wiejskich, za wyjątkiem obrębu ewidencyjnego Kuźnik oraz Święty Wojciech.

Na kolejnym miejscu znajdują się inwestycje dotyczące realizacji obiektów gospodarczych, garażowych i wiat w ramach uzupełnienia istniejącej zabudowy (6% wszystkich inwestycji w 2014 r., 25% w 2015 r., 0% w 2016 r. i 4% w 2017 r.), obiektów związanych z działalnością produkcyjną (7% wszystkich inwestycji w 2014 r., 1% w 2015 r., 3% w 2016 r. i 3% w 2017 r.), budynki usługowe (2% wszystkich inwestycji w 2014 r., 4% w 2015 r., 0% w 2016 r. i 4% w 2017 r.), oraz budynki rekreacji indywidualnej (4% wszystkich inwestycji w 2014 r., 1% w 2015 r., 4% w 2016 r. i 0% w 2017 r.).

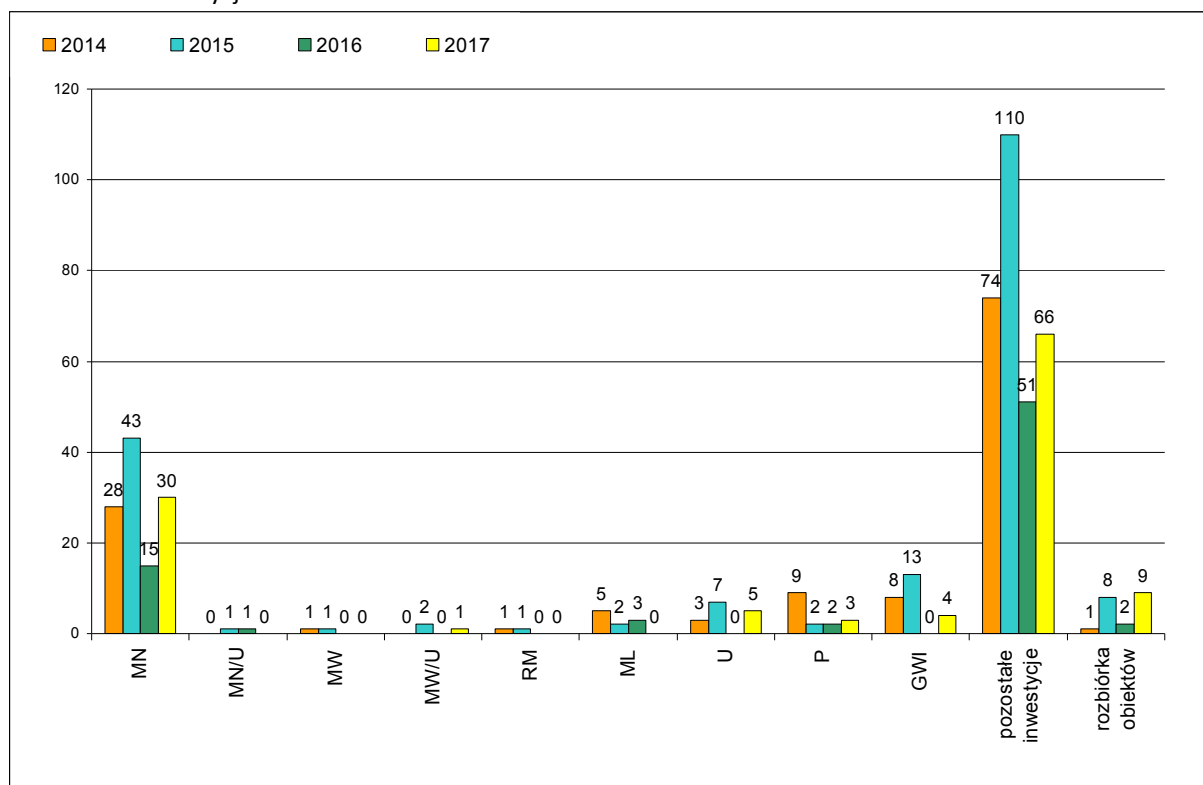
Najmniejszą grupę stanowiły pozwolenia na budowę wydane na realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, a także obiektów w zabudowie zagrodowej (por. wykres nr 10).

Lokalizacje wyżej wymienionych inwestycji (nowych obiektów kubaturowych), zostały przedstawione na załączniku graficznym nr 2 do analizy.

W niniejszej analizie za marginalną grupę przedsięwzięć, dla których wydane zostało pozwolenie na budowę, uznać należy roboty budowlane, polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania istniejących obiektów kubaturowych, remonty, termomodernizacje budynków, a także inwestycje niekubaturowe w zakresie np.: budowy infrastruktury technicznej, itp., oraz inwestycje dotyczące rozbiórki istniejących obiektów.

Szczegółową charakterystykę pod względem lokalizacji, rodzaju inwestycji, a także liczby wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę obrazuje tabela nr 12.

Wykres 10. Dynamika wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę na terenie gminy Międzyrzecz w podziale na rodzaj inwestycji w latach 2014 – 2017.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu.

Objaśnienia rodzaju inwestycji: **MN** – budynki mieszkalne jednorodzinne, **MN/U** – budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami, **MW** – budynki mieszkalne wielorodzinne, **MW/U** – budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami, **RM** – obiekty w zabudowie zagrodowej, **ML** – budynki rekreacji indywidualnej, **U** – budynki usługowe, **P** – obiekty związane z działalnością produkcyjną, **GWI** – budynki gospodarcze, budynki garażowe, wiaty i inne obiekty uzupełniające podstawową funkcję terenu, **pozostałe inwestycje** – obejmuje roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejących obiektów kubaturowych, remonty, termomodernizacje, inwestycje niekubaturowe (np. budowa zbiorników ppoż., zbiorników gazu, instalacji gazowych), budowę infrastruktury technicznej, w tym obiektów drogowych.

Ocena procesu realizacyjnego w oparciu o wydane pozwolenia na budowę dla nowych obiektów kubaturowych, pozwala stwierdzić, że w analizowanym okresie decyzje o warunkach zabudowy mają znaczny stopień odzwierciedlenia w decyzjach o pozwoleniu na budowę. W badanym okresie wydano 262 decyzje o warunkach zabudowy dla nowych



obiektów kubaturowych, spośród których w 102 przypadkach korelują one z wydanymi pozwoleniami na budowę, i których łączna liczba dla nowych obiektów kubaturowych wynosiła 191 (por. załączniki graficzne nr 1 i 2 do analizy).

Powyższa tendencja świadczy o dużym zainteresowaniu inwestycyjnym na terenie gminy Międzyrzecz, a wydane decyzje o warunkach zabudowy nie stanowią wyłącznie narzędzia do obrotu nieruchomościami.

Pod względem przestrzennym najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydanych zostało w obrębach ewidencyjnych: Kuźnik (w 29 przypadkach), Międzyrzecz-1 (w 20 przypadkach) oraz Międzyrzecz-2 (w 11 przypadkach).

Najwięcej pozwoleń na budowę, które korelują z decyzjami o warunkach zabudowy, dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w 76 przypadkach, przy czym pod względem przestrzennym w szczególności w obrębie ewidencyjnym Kuźnik – w 28 przypadkach oraz Międzyrzecz-1 – w 12 przypadkach).

Tabela 12. Struktura przestrzenna, rodzajowa i ilościowa wydanych decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę, decyzji zmieniających pozwolenie na budowę oraz pozostałych decyzji w latach 2014 – 2017.

Nazwa obrębu ewidencyjnego (nr obrębu)	Zakres czasowy	Decyzje o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę											Decyzje zmieniające pozwolenie na budowę	Pozostałe decyzje (odmowa wydania pozwolenia na budowę, przeniesienie pozwolenia na budowę, umorzenia)		
		Rodzaj inwestycji													RAZEM	
		MN	MN/U	MW	MW/U	RM	ML	U	P	GWI	pozostałe inwestycje	rozbiórka obiektów				
Międzyrzecz (1)	Rok	2014	1	0	1	0	0	0	2	2	3	16	1	<b>26</b>	3	6
		2015	9	1	0	0	0	0	3	0	5	41	1	<b>60</b>	7	5
		2016	3	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0	<b>17</b>	2	3
		2017	7	0	0	0	0	0	1	0	1	31	4	<b>44</b>	6	3
Międzyrzecz (2)	Rok	2014	5	0	0	0	0	0	0	4	3	29	0	<b>41</b>	6	0
		2015	4	0	0	2	0	0	2	1	1	41	2	<b>53</b>	9	9
		2016	2	1	0	0	0	0	0	1	0	19	0	<b>23</b>	2	3
		2017	3	0	0	1	0	0	2	2	2	23	1	<b>34</b>	2	1
Rojewo (1)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0
Kalsko (2)	Rok	2014	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>1</b>	0	0
		2015	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	<b>5</b>	0	0
		2016	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	<b>3</b>	0	0
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0
Gorzyca (3)	Rok	2014	1	0	0	0	0	1	0	0	0	5	0	<b>7</b>	1	0
		2015	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	<b>2</b>	0	0
		2016	1	0	0	0	0	2	0	0	0	1	0	<b>4</b>	0	0
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	<b>1</b>	0	0

Święty Wojciech (4)	Rok	2014	4	0	0	0	0	3	0	0	0	10	0	<b>17</b>	2	1
		2015	6	0	0	0	0	2	1	0	3	4	0	<b>16</b>	5	1
		2016	0	0	0	0	0	1	0	1	0	5	0	<b>7</b>	1	2
		2017	3	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	<b>4</b>	1	3
Kwiecie (5)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0
		2015	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	<b>3</b>	0	0
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0
Żółwin (6)	Rok	2014	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>3</b>	1	0
		2015	2	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	<b>3</b>	2	1
		2016	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	<b>3</b>	0	0
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	1	0
Kuligowo (7)	Rok	2014	3	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	<b>6</b>	1	0
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	<b>1</b>	0	0
		2017	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>1</b>	0	0
Kursko (8)	Rok	2014	2	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	<b>4</b>	0	0
		2015	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	<b>4</b>	0	0
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0
		2017	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	<b>2</b>	0	0
Pieski (9)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0
		2016	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	<b>2</b>	0	0
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0
Kęszycza (10)	Rok	2014	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>3</b>	0	0
		2015	0	0	0	0	0	0	0	1	0	8	0	<b>9</b>	1	1
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	<b>3</b>	0	0
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	2	2
Nietoperek (11)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	0	1
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	1	<b>4</b>	0	0
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0
		2017	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0

Kuźnik (13)	Rok	2014	3	0	0	0	0	0	1	0	0	6	0	<b>10</b>	1	3
		2015	10	0	1	0	0	0	0	0	1	1	0	<b>13</b>	1	1
		2016	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>2</b>	0	0
		2017	10	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	<b>11</b>	0	1
Bobowicko (14)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	0	<b>6</b>	0	0
		2015	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	<b>6</b>	0	0
		2016	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>1</b>	0	1
		2017	0	0	0	0	0	0	0	1	0	4	0	<b>5</b>	0	0
Bukowiec (15)	Rok	2014	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	<b>2</b>	0	0
		2015	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	<b>3</b>	2	0
		2016	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	<b>2</b>	0	0
		2017	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	<b>6</b>	0	0
Wysoka (16)	Rok	2014	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	<b>1</b>	0	0
		2015	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	<b>3</b>	0	1
		2016	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	<b>4</b>	0	0
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	1
Kaława (17)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>	0	0
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	<b>3</b>	1	1
		2016	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>1</b>	0	0
		2017	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	<b>2</b>	0	0
Szumiąca (18)	Rok	2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0
		2015	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	<b>3</b>	0	0
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0
		2017	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	<b>2</b>	0	0
Wyszanowo (19)	Rok	2014	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>1</b>	0	0
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0
		2017	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>2</b>	0	0
<b>RAZEM</b>	Rok	<b>2014</b>	28	0	1	0	1	5	3	9	8	74	1	<b>130</b>	15	11
		<b>2015</b>	43	1	1	2	1	2	7	2	13	110	8	<b>190</b>	28	20
		<b>2016</b>	15	1	0	0	0	3	0	2	0	51	2	<b>74</b>	6	9
		<b>2017</b>	30	0	0	1	0	0	5	3	4	66	9	<b>118</b>	12	11

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu.

Objaśnienia rodzaju inwestycji: **MN** – budynki mieszkalne jednorodzinne, **MN/U** – budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami, **MW** – budynki mieszkalne wielorodzinne, **MW/U** – budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami, **RM** – obiekty w zabudowie zagrodowej, **ML** – budynki rekreacji indywidualnej, **U** – budynki usługowe, **P** – obiekty związane z działalnością produkcyjną, **GWI** – budynki gospodarcze, budynki garażowe, wiaty i inne obiekty uzupełniające podstawową funkcję terenu, **pozostałe inwestycje** – obejmuje roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejących obiektów kubaturowych, remonty, termomodernizacje, inwestycje niekubaturowe (np. budowa zbiorników ppoż., zbiorników gazu, instalacji gazowych), budowę infrastruktury technicznej, w tym obiektów drogowych.

**Uwaga!** Liczba obiektów na załączniku graficznym jest większa niż suma wydanych dla nich decyzji, ponieważ niektóre decyzje zostały wydane dla kilku obiektów (np. budynek mieszkalny i gospodarczy, więcej niż jeden budynek mieszkalny). Nie dotyczy to nowej zabudowy zagrodowej, gdzie cała zagroda traktowana jest wspólnie jako osobna kategoria.

## 5. Podsumowanie

### 5.1. Wnioski z dokonanych analiz

Przeprowadzona analiza pozwala stwierdzić, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz wymaga kompleksowej aktualizacji, na całym obszarze jego obowiązywania. Wpływ na to ma przede wszystkim znaczny upływ czasu od momentu sporządzenia dokumentu studium, zmiany regulacji prawnych, w szczególności zawartość dokumentu w zestawieniu z wymogami określonymi w art. 10 ust. 1 i 2, 2a i 3a u.p.z.p., postępujące procesy urbanizacji, jak również zmiany w strukturze społecznej, uwarunkowaniach środowiskowych, gospodarczych, etc.

Ponadto bardzo wiele aspektów ujętych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego nie znalazło swojego odzwierciedlenia w studium.

Omawiany dokument cechuje się także średnim poziomem technicznym i w chwili obecnej jako podstawowy dokument polityki przestrzennej jest mało efektywny.

Zaznaczyć przy tym należy, że konieczność aktualizacji studium nie wpływa w żadnej mierze na status obecnie obowiązującego dokumentu, a tym bardziej nie oznacza jego nieważności. Do chwili sporządzenia nowego opracowania lub kolejnej zmiany obowiązującego opracowania, aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowuje swoją moc prawną, stanowiąc ramowy zbiór zasad dotyczących lokalnej polityki przestrzennej oraz pełnoprawną podstawę do opracowania planu miejscowego.

Analiza planów miejscowych wykazała, że większość z nich wymaga aktualizacji. W szczególności dotyczy to planów sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, i których to braki w świetle wymagań art. 15 ust. 2, 2a i 3 u.p.z.p. wynikają z kolejnych zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

Przeprowadzona analiza pozwala stwierdzić również, że w/w plany, w tym także niektóre opracowania sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, charakteryzują się znaczną ogólnością lub nieprecyzyjnością zapisów, skutkując możliwością ich nadinterpretacji przez inwestorów oraz utrudniając ich analizę odpowiednim organom, a w efekcie prowadząc do niewłaściwego kreowania ładu przestrzennego na terenach objętych tymi planami.

Zaznaczyć należy, podobnie jak w przypadku studium, że dezaktualizacja poszczególnych planów miejscowych nie wpływa w żadnej mierze na status ich obowiązywania.

Wyniki analizy wskazują ponadto, że przeznaczenie terenu w blisko 1/3 wszystkich planów miejscowych jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w dokumencie studium (w pięciu przypadkach występuje całkowita niezgodność, a w czternastu przypadkach częściowa niezgodność).

Zauważalna jest także, uwzględniając wyniki poprzedniej oceny, utrzymująca się niska dynamika w sporządzaniu planów miejscowych, która bezpośrednio przekłada się na mały

stopień pokrycia nimi terenu gminy Międzyrzecz, i uniemożliwiając tym samym zapewnienie racjonalnej gospodarki przestrzennej.

Biorąc pod uwagę realizację procedur planistycznych w odpowiedzi na wnioski dotyczące sporządzenia lub zmiany planów miejscowych wskazać należy na właściwy kierunek działań w tym zakresie. W siedmiu z czternastu przypadków podjęto prace projektowe, które zakończyły się uchwaleniem lub zmianą tych opracowań.

Z drugiej strony podkreślenia wymaga, że w większości przypadków były to opracowania o niewielkiej powierzchni lub zmiany dotyczyły korekt w zakresie ustaleń inwestycji infrastrukturalnych. Planami miejscowymi nie są zaś obejmowane obszary o największych predyspozycjach rozwojowych oraz o największym ruchu budowlanym, których przestrzeń kreowana jest poprzez decyzje o warunkach zabudowy, często niepokrywające się z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w studium. W szczególności problem ten dotyczy lokalizowania inwestycji mieszkaniowych na terenach do tego nieprzewidzianych w aktualnie obowiązującym dokumencie studium.

## **5.2. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych**

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych opiera swoje założenia na wnioskach z dokonanej oceny aktualności studium, planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Przyjęty schemat działań planistycznych nie jest wiążący dla organów gminy. Ze względu na mały stopień przewidywalności terminu zakończenia prac projektowych nad poszczególnymi opracowaniami, wynikający między innymi z ich specyfiki i zakresu, niestabilności otoczenia prawnego, czy też ograniczeń budżetowych gminy w ich procedowaniu, ustalenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych należy traktować jako wytyczne.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że najważniejszym działaniem powinna być aktualizacja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu całej gminy.

Równolegle władze gminy powinny przystąpić do:

- sporządzenia planu miejscowego dla obszaru o powierzchni około 72 ha, położonego w obrębach ewidencyjnych Kuźnik oraz Międzyrzecz-1.

W granicach wskazanego obszaru wydana została znaczna ilość decyzji o warunkach zabudowy, z których część jest niezgodnych z założeniami wyrażonymi w dokumencie studium, w tym także wydanych pozwoleń na budowę. Objęcie planem miejscowym przedmiotowego obszaru, o strategicznym położeniu - na obrzeżach miasta Międzyrzecz, umożliwi właściwe kreowanie omawianej przestrzeni.

- sporządzenia planu miejscowego dla obszaru o powierzchni około 26 ha, położonego w obrębach ewidencyjnych Międzyrzecz-1 oraz Kuźnik.

W granicach wskazanego obszaru obowiązuje znaczna ilość decyzji o warunkach zabudowy dla realizacji zabudowy produkcyjnej, usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Przytoczona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest niezgodna

z założeniami wyrażonymi w dokumencie studium, a jej zmieszanie z pozostałymi funkcjami może skutkować „konfliktami przestrzennymi”.

- zmiany planu miejscowego wyrażonego uchwałą Nr XXXVII/310/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.12.2001 r., położonego w obrębie ewidencyjnym Gorzyca.

Granice przedmiotowego opracowania zawierają się częściowo poza granicami administracyjnymi gminy Międzyrzecz. Z punktu prawnego jest to niedopuszczalne bowiem ustalenia przedmiotowego planu miejscowego ingerują i ograniczają władztwo planistyczne właściwej jednostki samorządu terytorialnego - w tym przypadku Gminy Bledzew.

Wyniki analizy wskazują również inne obszary do objęcia działaniami planistycznymi dotyczącymi sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub też zmiany studium. Wśród nich wymienić należy obszary, które:

- charakteryzują się znaczną koncentracją wydanych decyzji o warunkach zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem terenów, dla których zostały wydane decyzje niezgodne z założeniami studium. Są to tereny, które cechują się największym ruchem inwestycyjnym, a więc istotne z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego,
- wymagają korekty ustaleń planów miejscowych niezgodnych z wytycznymi zagospodarowania określonymi w studium, lub też wymagają zmiany samego dokumentu studium (wariant działania korygującego w odniesieniu do wyróżnionych obszarów zaproponowano między innymi w tabeli nr 7),
- są objęte planami miejscowymi, które nie uwzględniają obowiązujących przepisów prawa.

Zakres, kolejność i perspektywa czasowa podejmowania wyżej opisanych działań planistycznych wynikać będzie z możliwości finansowych gminy oraz aktualnych potrzeb.

Wszystkie wyżej opisane obszary przedstawiono na załączniku nr 3 do analizy.



## **6. Spis tabel**

Tabela nr 1. Analiza uwzględnienia w studium uwarunkowań wymaganych zapisami art. 10 ust. 1 u.p.z.p.

Tabela nr 2. Analiza uwzględnienia w studium ustaleń kierunkowych wymaganych zapisami art. 10 ust. 2, 2a i 3a u.p.z.p.

Tabela nr 3. Wykaz najistotniejszych uwarunkowań przestrzennych gminy Międzyrzecz zapisanych w PZPWL oraz ich uwzględnienie w treści studium.

Tabela nr 4. Struktura ilościowa, wielkościowa oraz stopień pokrycia planami miejscowymi obszaru gminy Międzyrzecz.

Tabela nr 5. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Międzyrzecz.

Tabela nr 6. Analiza uwzględnienia w treści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p.

Tabela nr 7. Ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wg kryterium częściowej zgodności lub niezgodności z ustaleniami studium.

Tabela nr 8. Ocena techniczna załączników graficznych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela nr 9. Zestawienie wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2014 – 2018.

Tabela nr 10. Struktura przestrzenna, rodzajowa i ilościowa wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2014 – 2017.

Tabela nr 11. Struktura przestrzenna, rodzajowa i ilościowa wydanych decyzji lokalizacyjnych w latach 2014 – 2017.

Tabela nr 12. Struktura przestrzenna, rodzajowa i ilościowa wydanych decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę, decyzji zmieniających pozwolenie na budowę oraz pozostałych decyzji w latach 2014 – 2017.

## **7. Spis wykresów**

Wykres 1. Dynamika opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Międzyrzecz w latach 1997 – 2017.

Wykres 2. Dynamika wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie gminy Międzyrzecz w latach 2014 – 2017.

Wykres 3. Dynamika wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie gminy Międzyrzecz w podziale na lokalizacje w latach 2014 – 2017.

Wykres 4. Dynamika wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie gminy Międzyrzecz w podziale na rodzaj inwestycji w latach 2014 – 2017.

Wykres 5. Dynamika wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie gminy Międzyrzecz w latach 2014 – 2017.

Wykres 6. Dynamika wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie gminy Międzyrzecz w podziale na lokalizacje w latach 2014 – 2017.

Wykres 7. Dynamika wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie gminy Międzyrzecz w podziale na rodzaj inwestycji w latach 2014 – 2017.

Wykres 8. Dynamika wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę na terenie gminy Międzyrzecz w latach 2014 – 2017.

Wykres 9. Dynamika wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę na terenie gminy Międzyrzecz w podziale na lokalizacje w latach 2014 – 2017.

Wykres 10. Dynamika wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę na terenie gminy Międzyrzecz w podziale na rodzaj inwestycji w latach 2014 – 2017.

## **8. Spis załączników graficznych**

Załącznik graficzny nr 1. Uwarunkowania w zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Załącznik graficzny nr 2. Uwarunkowania w zakresie wniosków o podjęcie procedur planistycznych oraz wydanych pozwoleń na budowę.

Załącznik graficzny nr 3. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych.