

Projekt

z dnia 19 października 2023 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU**

z dnia 2023 r.

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.¹⁾) uchwała się, co następuje:

§ 1. Dokonuje się oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz, jak w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Międzyrzeczu

Katarzyna Budyh

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029.

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Międzyrzeczu

z dnia.....2023 r.

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO ORAZ Miejscowych PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYRZECZ**



Międzyrzecz, maj 2023 r.

SPIS TREŚCI

1.	Wstęp	3
1.1.	Podstawy formalno-prawne	3
1.2.	Cel opracowania	3
1.3.	Metodologia i zakres opracowania	3
1.4.	Dane wejściowe	4
2.	Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	4
2.1.	Charakterystyka studium i historia dotychczasowych zmian	4
2.2.	Analiza zgodności studium z obowiązującymi przepisami prawa	5
2.3.	Analiza zgodności studium z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego	8
2.4.	Analiza techniczna studium	10
3.	Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	10
3.1.	Sytuacja formalno-prawna	10
3.2.	Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa	23
3.3.	Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującym studium	26
3.4.	Analiza techniczna planów miejscowych	26
3.5.	Charakterystyka planów miejscowych w trakcie opracowania	30
4.	Analiza decyzji administracyjnych	30
4.1.	Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego	30
4.2.	Decyzje o warunkach zabudowy	31
5.	Podsumowanie	38
5.1.	Wnioski z dokonanych analiz	38
5.2.	Wieloletni program sporządzania planów miejscowych	38
6.	Spis tabel	39
7.	Spis rycin	40
8.	Spis załączników graficznych	40

1. Wstęp

1.1. Podstawy formalno-prawne

Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządza się w oparciu o art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.; zwanej dalej upzp). Burmistrz w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 53 ust. 1 – 3 i art. 67 upzp, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania.

Wnioski z analiz przekazywane są radzie miejskiej, co najmniej raz w czasie kadencji po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej. Organ stanowiący gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 upzp, tj. przystępuje do ich zmian.

Równocześnie przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada miejska bierze pod uwagę zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z brzmienia przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 upzp.

1.2. Cel opracowania

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

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 administracyjnych gminy Międzyrzecz.

Ostatnia ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Międzyrzecz dotyczyła okresu od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r. Dokument ten został przyjęty uchwałą Nr LII/473/18 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 20 czerwca 2018 r.

Celem niniejszego opracowania jest więc ponowna weryfikacja i ewentualna rewizja dotychczasowej polityki przestrzennej prowadzonej przez Gminę Międzyrzecz za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2022 r.

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 dokonania 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 lub pogłębienia się chaosu urbanistycznego.

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

Efektym finalnym analiz są wnioski dotyczące zmian w zagospodarowaniu oraz wieloletni plan sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.3. Metodologia i zakres opracowania

Niniejsza analiza obejmuje swoim zakresem trzy główne grupy zagadnień:

1) Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

W pierwszej kolejności dokonano charakterystyki obowiązującego studium oraz przedstawiono historię jego dotychczasowych zmian. Następnie dokonano analiz zgodności dokumentu z obowiązującymi przepisami prawa, biorąc pod uwagę w szczególności zakres określony przepisami upzp, a także wszystkie istotne zmiany prawa, jakie mają wpływ na zakres ustaleń studium. Uzupełnieniem jest techniczna analiza dokumentu uwzględniająca aktualność danych oraz jego ergonometrię i jakość.

W dalszej kolejności zbadano zgodność studium z dokumentem planistycznym wyższego rzędu jakim jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp.

Ostatnim elementem analiz w tej grupie jest ocena wniosków złożonych w sprawie zmiany studium.

2) Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Podstawą analiz w tej grupie było sporządzenie pełnej charakterystyki wszystkich planów miejscowych, zwanych w dalszej części opracowania „planami”. Opisano m.in. następujące cechy poszczególnych dokumentów: 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 sporządzonych planów, a także będących w opracowaniu, zostały przedstawione na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej analizy.

3) Analiza decyzji administracyjnych:

Trzecią grupą zagadnień była analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, tj. decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy. Analizy zostały dokonane na podstawie prowadzonych rejestrów decyzji, a wyniki przedstawiono w ujęciu dynamicznym i strukturalnym (wg lokalizacji, przedmiotu inwestycji), w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2022 r.

Lokalizacja decyzji o warunkach zabudowy będących przedmiotem badania została wskazana na załączniku graficznym Nr 2, natomiast szczegółowa metodologia została przedstawiona w paragrafie dotyczącym przedmiotowego zagadnienia.

1.4. **Dane wejściowe**

Niniejsze analizy dokonano na podstawie danych wejściowych znajdujących się w zasobie Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu. Podkład kartograficzny stanowi cyfrowa mapa ewidencyjna pozyskana w Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Międzyrzeczu.

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

2.1. **Charakterystyka studium i historia dotychczasowych zmian**

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 kierownictwa wewnętrznego.

Zgodnie z art. 9 ust. 3 upzp 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 został przyjęty uchwałą Nr LXXXVII/289/10 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 11 lutego 2010 r. Studium zostało sporządzone w świetle przepisów 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 kolejnych latach dokument ten podlegał fragmentarycznej zmianie, tj. uchwałą Nr XLIII/380/14 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz. 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 Rodzinych Ogrodów Działkowych „Wodnik” w Międzyrzeczu. Wprowadzone zmiany nie wpłynęły na główne kierunki kształtowania polityki przestrzennej gminy Międzyrzecz.

Dnia 29 maja 2018 r. Rada Miejska w Międzyrzeczu podjęła uchwałę intencyjną Nr LI/464/18 dotyczącą całościowej zmiany studium. Przedmiotowe spowodowane było tym, iż na przestrzeni czasu, od momentu uchwalenia studium w 2010 r., doszło do szeregu zmian w przepisach prawnych, które rozszerzyły zakres merytoryczny studium i spowodowały konieczność aktualizacji dokumentu.

Studium z roku 2010, w tym jego fragmentaryczna zmiana z 2014 r., wymagało ponadto weryfikacji zaistniałych zmian w uwarunkowaniach przestrzennych oraz określenia nowych, pożądanych założeń kierunkowych dla efektywnego zarządzania przestrzenią gminy.

W efekcie prac planistycznych uchwałą Nr XXVI/231/20 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 października 2020 r. przyjęto nowy dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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 z art. 10 ust. 1, 2, 2a i 3a teże ustawy, 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).

Art.10. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym reguluje zakres zagadnień, które powinny zostać uwzględnione w dokumencie studium, zarówno w części dotyczącej uwarunkowań, jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, określa co powinien zawierać podstawowy dokument polityki przestrzennej gminy.

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

Tab.1. Analiza uwzględnienia w studium uwarunkowań wymaganych zapisami art. 10 ust. 1 upzp.

Pkt (...) ustawy	Wymagane uwarunkowania	Stopień uwzględnienia w studium
1)	dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	wysoki (nie wymaga aktualizacji)
2)	stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony	wysoki (nie wymaga aktualizacji)
2a	diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy	wysoki (przy czym aktualnie trwają prace nad opracowaniem nowej Strategii Rozwoju Gminy Międzyrzecz 2030)
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	wysoki (nie wymaga aktualizacji)
4)	stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	średni (wymaga aktualizacji informacji w zakresie obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej)

4a)	rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	nie dotyczy (aktualnie trwają prace nad audytem krajobrazowym województwa lubuskiego, który zgodnie z przyjętym harmonogramem ma zostać przyjęty w 3 kwartale 2023 r.)
5)	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem	wysoki (nie wymaga aktualizacji)
6)	zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia	wysoki (nie wymaga aktualizacji)
7)	potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności: -analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, -prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, -możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, -bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	wysoki (nie wymaga aktualizacji)
8)	stan prawny gruntów	wysoki (nie wymaga aktualizacji)
9)	występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	wysoki (nie wymaga aktualizacji)
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	wysoki (nie wymaga aktualizacji)
12)	występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	wysoki (nie wymaga aktualizacji)
13)	stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	wysoki (nie wymaga aktualizacji)
14)	zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	wysoki (nie wymaga aktualizacji)
15)	wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej	wysoki (nie wymaga aktualizacji)

Źródło: opracowanie własne.

Tab.2. Analiza uwzględnienia w studium ustaleń kierunkowych wymaganych zapisami art. 10 ust. 2, 2a i 3a upzp.

Ust. 2 pkt (...) ustawy	Wymagane ustalenia kierunkowe	Stopień uwzględnienia w studium
-------------------------	-------------------------------	---------------------------------

1)	uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę: -kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, -kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	wysoki (nie wymaga aktualizacji – ustalone kierunki odpowiadają wynikom bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę)
2)	<i>przepis uchylony</i>	-
3)	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	wysoki (nie wymaga aktualizacji w oparciu o bieżące uwarunkowania)
4)	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	średni (wymagają aktualizacji w zakresie obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej)
5)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	wysoki (nie wymaga aktualizacji w oparciu o bieżące uwarunkowania)
6)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	wysoki (nie wymaga aktualizacji w oparciu o bieżące uwarunkowania)
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 upzp	wysoki (nie wymaga aktualizacji w oparciu o bieżące uwarunkowania)
8)	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scażeń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	wysoki (nie wymaga aktualizacji w oparciu o bieżące uwarunkowania)
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	wysoki (nie wymaga aktualizacji w oparciu o bieżące uwarunkowania)
10)	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	wysoki (nie wymaga aktualizacji w oparciu o bieżące uwarunkowania)
11)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	wysoki (nie wymaga aktualizacji w oparciu o bieżące uwarunkowania)
12)	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	nie dotyczy (na terenie gminy nie zostały wyznaczone filary ochronne złóż kopaliny)
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	wysoki (nie wymaga aktualizacji w oparciu o bieżące uwarunkowania)
14a)	obszary zdegradowane	średni (dokument studium wymaga aktualizacji o zagadnienia zawarte w Lokalnym programie rewitalizacji dla gminy Międzyrzecz na lata 2021–2023, przyjętym uchwałą Nr XL/392/21 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 3 sierpnia 2021 r.)
15)	granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa	wysoki (nie wymaga aktualizacji w oparciu o bieżące uwarunkowania)
16)	<i>przepis uchylony</i>	-
Ust. 2a ustawy	jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem: 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, 2) urządzeń innych niż wolnostojące	średni (wymaga weryfikacji – aktualny dokument studium odnosi się do urządzeń OZE o mocy przekraczającej 100 kV
Ust. 3a ustawy	obszary, na których mogą być usytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	wysoki (w aktualnym dokumencie studium wyznaczono obszar, na którym może być usytuowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ; jednocześnie nie zgłoszono nowych wniosków w tym zakresie przez podmioty zainteresowane)

Źródło: opracowanie własne.

Z powyższych zestawień wynika, iż stopień uwzględnienia w treści studium uwarunkowań wymaganych art. 10 ust. 1 upzp jest w głównej mierze wysoki. Podobnie kształtuje się stopień uwzględnienia kierunków w zagospodarowaniu przestrzennym w świetle art. 10 ust. 2, 2a i 3a tej ustawy. Reasumując dokument studium nie wymaga natychmiastowej aktualizacji danych w zakresie uwarunkowań czy przyjętych założeń kierunkowych.

2.3. Analiza zgodności studium z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego

Aktualnym dokumentem w zakresie planowania przestrzennego na szczeblu wojewódzkim jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp., zwany dalej „PZPWL”, który podjęty został uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23.04.2018 r.

Przedmiotowy dokument jest podstawowym narzędziem rozwoju przestrzennego województwa lubuskiego w długoletniej perspektywie, w tym także w rozwoju przestrzennym gminy Międzyrzecz. Wprowadzone elementy w dużej mierze nie znajdują potwierdzenia w dokumencie Studium.

W tabeli nr 3 zaprezentowano spójność założeń obu dokumentów.

Tab.3. Wykaz najistotniejszych uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz zapisanych w PZPWL oraz ich uwzględnienie w treści obowiązującego studium.

Lp.	Uwarunkowania w zagospodarowaniu przestrzennym zapisane w PZPWL	Uwzględnienie w studium	
		część tekstowa	rysunek
1.	System przyrodniczy – w zakresie form ochrony przyrody	TAK	TAK
2.	Zasoby naturalne – w zakresie zasobów wód podziemnych	NIE DOTYCZY (brak GZWP w granicach administracyjnych gminy)	NIE DOTYCZY (brak GZWP w granicach administracyjnych gminy)
3.	Zasoby naturalne – w zakresie zasobów surowców naturalnych	TAK	TAK
4.	Zagrożenie powodziowe	TAK	TAK
5.	Strefa kulturowa i turystyka	TAK	TAK
6.	Strefa ekonomiczno-gospodarcza	TAK	TAK
7.	Infrastruktura techniczna	TAK	TAK
8.	Ochrona zasobów naturalnych	TAK	TAK
9.	Strefa społeczna	TAK	TAK
10.	Ochrona dziedzictwa kulturowego i turystyka	TAK	TAK
Lp.	Kierunki zagospodarowania przestrzennego zapisane w PZPWL	Uwzględnienie w studium	
		część tekstowa	rysunek
1.	System przyrodniczy – w zakresie form ochrony przyrody	TAK	TAK
2.	Zasoby naturalne – w zakresie zasobów wód podziemnych	NIE DOTYCZY (brak GZWP w granicach administracyjnych gminy)	NIE DOTYCZY (brak GZWP w granicach administracyjnych gminy)
3.	Zasoby naturalne – w zakresie zasobów surowców naturalnych	TAK	TAK
4.	Zagrożenie powodziowe	TAK	TAK
5.	Strefa kulturowa i turystyka	TAK	TAK
6.	Strefa ekonomiczno-gospodarcza	TAK	TAK
7.	Strefa społeczna	TAK	TAK

Źródło: opracowanie własne.

W obecnie obowiązującym studium ujęte zostały zatem wszystkie istotne uwarunkowania i kierunki określone w PZPWL.

W ramach PZPWL opracowano dodatkowo karty dla poszczególnych gmin, które zawierają zestawienie inwestycji wymagających uwzględnienia przy opracowaniu dokumentów planistycznych na szczeblu gminnym. W odniesieniu do gminy Międzyrzecz PZPWL zakłada realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- przebudowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 137,
- przebudowa linii elektroenergetycznej 110kV relacji GPZ „Międzyrzecz” – GPZ „Zielomyśl” do parametrów linii dwutorowej,
- modernizacja stacji GPZ „Międzyrzecz”,
- przebudowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w miejscowości Święty Wojciech,
- tworzenie terenów inwestycyjnych,
- budowa nowego obiektu na potrzeby siedziby Muzeum Fortyfikacji i Nietoperzy w Pniewie i obsługi ruchu turystycznego w MRU,
- budowa ścieżki pieszo-rowerowej łączącej trasy turystyczne MRU w Boryszynie i Pniewie,
- ochrona/zwiększanie retencji leśnej w zlewniach,
- działania udrażniające w zakresie potrzeb przywracania ciągłości morfologicznej cieków województwa lubuskiego (Paklica, Struga Jeziorna),
- odtwarzanie retencji dolin rzek oraz renaturyzacja koryt cieków i ich brzegów,
- osiągnięcie właściwego stanu ochrony lub jego poprawę w odniesieniu siedlisk chronionych na obszarach Natura 2000.

Porównując inwestycje infrastrukturalne ujęte w PZPWL wskazuje się na zgodność z dokumentem obecnie obowiązującego studium.

2.4. Analiza techniczna studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz cechuje się wysokim poziomem technicznym i w chwili obecnej jako podstawowy dokument polityki przestrzennej jest efektywny:

1) Aktualność i poprawność danych:

Dane statystyczne w zakresie sfery społecznej, gospodarczej czy infrastrukturalnej odnoszą się w większości do stanu na koniec 2018 r., co powoduje że rzeczywistość opisana w dokumencie jest w miarę aktualna.

2) Czytelność i poprawność tekstu Studium:

Tekst studium charakteryzuje się przejrzystością i spójnością prezentowanych treści. Struktura i układ poszczególnych rozdziałów tworzy całość, co ułatwia odbiorcy odszukanie i powiązanie wszystkich treści w nim zawartych.

3) Czytelność i poprawność rysunków studium:

Rysunki studium, tj. plansza dotycząca uwarunkowań, jak i kierunków, zostały sporządzone w technice cyfrowej na mapie topograficznej w skali 1:25 000, a prezentacja danych jest czytelna i spójna z częścią tekstową dokumentu.

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 najsilniejszym narzędziem kształtowania świadomej polityki przestrzennej. Stanowi on doprecyzowanie założeń sformułowanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. 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, służąc jednocześnie realizacji potrzeb gminy i społeczności lokalnej.

Zawartość planów miejscowych określa art. 15 upzp. Z kolei wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń planu miejscowego określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Na terenie gminy Międzyrzecz obowiązuje 51 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o łącznej powierzchni 985,3830 ha. Stopień pokrycia planami miejscowymi obszaru gminy wynosi około 3,12%. Stwierdzić można, że dynamika sporządzania opracowań planistycznych w postaci planów miejscowych jest zmienna. W analizowanym okresie, tj. od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2022 r. uchwalono 3 plany miejscowe, w tym jedną zmianę obowiązującego aktu prawa miejscowego.

Obowiązujące plany miejscowe to plany uchwalone po 1 stycznia 1995 r. i w oparciu o przepisy ustawy 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 (25 plany miejscowe).

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

Wśród obowiązujących planów miejscowych znajdują się opracowania wielofunkcyjne lub jednorodne pod kątem przeznaczenia terenu oraz o małej powierzchni (do 20 ha), i których jest 28. Opracowań średnich o powierzchni od 20 ha do 100 ha obowiązuje 20, zaś plany o powierzchni powyżej 100 ha obowiązuje 2. Analizując stopień realizacji ustaleń poszczególnych planów miejscowych w 10 przypadkach spośród 50 opracowań zauważono całkowity ich brak. W 14 przypadkach stopień zainwestowania oceniono na poziomie na poziomie 100%.

Szczegółowa charakterystyka wszystkich planów miejscowych uchwalonych w gminie Międzyrzecz została przedstawiona w tabeli Nr 4. 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 planów miejscowych zostały przedstawione na załączniku graficznym Nr 1, i odpowiadają one numeracji ustalonej w tabeli Nr 4.

Tab.4. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Międzyrzecz.

Nr	Nr uchwały przyjmującej	Publikacja	Obręb ewidencyjny	Powierzchnia opracowania [ha]	Główne przeznaczenie terenu	Zgodność z kierunkiem zagospodarowania określonym 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, zieleń wysoką oraz zabudowę siedliskową	NIE (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	Kęszyca	0,0908	EE – tereny przeznaczone pod elektrownię wodną, zabudowę mieszkalną towarzyszącą elektrowni wodnej	TAK	100	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	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 letniskowej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	TAK	18	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	100	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 letniskowe, US – tereny sportu i rekreacji	TAK	50	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	100	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	TAK	20	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	40	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	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	TAK	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	RL – tereny przeznaczone pod zalesienie, R – tereny rolne, MJ – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	TAK	80	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	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	TAK/NIE (częściowo określono kierunek zagospodarowania w studium pod OZE)	70	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu

								przeznaczonym
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	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przeznaczonym
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	TAK	70	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przeznaczonym
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	20	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przeznaczonym
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 (określono kierunek zagospodarowania w studium pod strefę zieleni naturalnej i strefę leśną)	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przeznaczonym
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 letniskowej, UT – tereny zabudowy turystycznej, Z – tereny zieleni, US – tereny sportu i rekreacji	TAK	30	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przeznaczonym
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 letniskowej, U – tereny usług, UT – tereny zabudowy turystycznej, Z – tereny zieleni, US – tereny sportu i rekreacji	TAK	30	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przeznaczonym

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	70	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	100	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	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	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	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	TAK	100	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, lotnisko)	TAK	60	sporządzony na podstawie 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	Kęszyca	0,0489	MNU – tereny przeznaczone pod mieszkalnictwo jednorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	TAK	100	sporządzony na podstawie 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	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	TAK	80	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	TAK	50	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 letniskowej, UT – tereny usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, US – tereny sportu i rekreacji, ZP – tereny zieleni urządzonej	TAK/NIE (w studium zmniejszono powierzchnie terenu zabudowy letniskowej)	0	sporządzony na podstawie 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	TAK	80	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 łąkowej	TAK	70	sporządzony na podstawie 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	0	sporządzony na podstawie 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 łąkowej	TAK/NIE (dla część terenów określono kierunek zagospodarowania w studium jako strefa rolnicza i strefa leśna)	3	sporządzony na podstawie 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
36	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	1	sporządzony na podstawie 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
37	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	TAK	60	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

					i zieleni urządzonej			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.
38	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	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	70	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.
39	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	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	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
40	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	TAK	90	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

					magazynów, hurtowni oraz zabudowy usługowej			uchwała zmieniająca w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą Nr XXIX/191/09 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 3 marca 2009 r.
41	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	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
42	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	100	- 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
43	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 letniskowej, U – tereny zabudowy usługowej, US- tereny sportu i rekreacji, WS – tereny wód powierzchniowych, KP – tereny parkingów, W – teren ujęcia wód podziemnych	TAK	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; uchwała zmieniająca w części miejscowy plan zagospodarowania

								<p>przestrzennego podjęty uchwałą Nr V/48/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2005 r.;</p> <p>uchwała zmieniająca w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą Nr V/50/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r</p>
44	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	35	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
45	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	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

46	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	70	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.
47	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	90	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.
48	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	27,269	MN, U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej, U – tereny zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji obiektów kulturalnorozrywkowych oraz turystycznosportowych,	TAK	70	- sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym częściowo zmieniony uchwałą Nr XII/96/19 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 11 czerwca 2019 r.

49	XII/96/19 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 11 czerwca 2019 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2019 r., poz. 1723	Międzyrzecz-2	11,9451	U – usługi, UO – usługi oświaty, KDS – teren drogi ekspresowej, KDD – droga dojazdowa	TAK	40	- 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 V/52/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.
50	XLIX/482/22 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2022 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2022 r., poz. 793	Nietoperek	13,5	P – tereny zabudowy produkcyjnej	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
51	XLIX/483/22 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2022 r.	Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2022 r., poz. 794	Nietoperek	9,5	P – tereny zabudowy produkcyjnej	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Źródło: opracowanie własne.

3.2. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa

Zakres merytoryczny oraz forma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są ściśle określone w art. 15 upzp, a także w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu miejscowego stanowią bezpośrednią podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dlatego też 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 ust. 2, 2a i 3 upzp, w którym wymienione są elementy jakie muszą lub powinny (w zależności od potrzeb), znaleźć się w planach miejscowych.

Porównanie 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 ustawy o PiZP.

Zdecydowanie mniejszą aktualność posiadają plany miejscowe sporządzone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, i które to różnice wynikają z kolejnych zmian ustawy o PiZP oraz przepisów odrębnych.

Wśród istotnych braków, które wymagają aktualizacji w analizowanych opracowaniach wymienić należy ich uzupełnienie o: zasady ochrony środowiska; zasady kształtowania krajobrazu; określenie podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu, takich jak maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy. Korekty wymagają też niektóre plany miejscowe w zakresie obowiązujących form ochrony przyrody, zarówno pod kątem granic tych obszarów, jak i zakazów obowiązujących na ich terenie.

Analiza jednego z planów miejscowych wykazała, że został on częściowo przyjęty w granicach administracyjnych sąsiedniej gminy Bledzew. Jest to plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr XXXVII/310/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.12.2001 r. Granicą opracowania objęto teren działki o nr ewid. 206 obręb ewidencyjny Chycina, zaś w liniach rozgraniczających określono przeznaczenie m.in. pod plażę, zieleń urządzoną oraz możliwość realizacji urządzeń wodnych w postaci pomostów. Takie sformułowanie jest niedopuszczalne i stanowi przekroczenie uprawnień gminy w zakresie władztwa planistycznego przypisanego wg kompetencji miejscowej (wyłącznie do granic administracyjnych danej gminy).

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, i za wyjątkiem planu miejscowego przyjętego XXXVII/310/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.12.2001 r., który winien zostać uchylony w postępowaniu przeprowadzonym przez właściwy sąd administracyjny.

Wyniki analizy wskazujące stopień aktualności planów w poszczególnych aspektach zostały przedstawione w tabeli nr 5.

Tab.5. Analiza uwzględnienia w treści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów art. 15 ust. 2, 2a i 3 upzp.

Pkt (...) ustawy	Wymagane uwarunkowania	Uwzględnienie w planach miejscowych (numeracja planów zgodnie z tabelą nr 3)
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, 49, 50, 51 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, 49, 50, 51 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, 49, 50, 51 NIE: 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27
3a)	zasady kształtowania krajobrazu	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, 49, 50, 51 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 13, 14
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, 49, 50, 51 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, 48, 49, 50, 51 NIE DOTYCZY: 43, 44, 45, 46, 47
6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów	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, 49, 50, 51 NIE: 17 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 13, 14, 15, 34
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa	TAK: 33, 36, 37, 46 NIE: 4, 6, 11, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 35 NIE DOTYCZY: 1, 2, 3, 5, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 22, 23, 25, 29, 32, 34, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	TAK: 32, 33, 35, 36, 37, 48, 49, 50, 51 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, 48, 49, 50, 51 NIE DOTYCZY: 42, 44, 45, 46,
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, 49, 50, 51 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, 49, 50, 51

12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. upzp	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, 49, 50, 51
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	NIE DOTYCZY: brak opracowań obejmujących to zagadnienie
ust. 3 w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb		
1)	granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości	NIE DOTYCZY: brak opracowań wymagających ustaleń w tym zakresie (nie stwierdzono potrzeby)
2)	granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY: brak opracowań wymagających ustaleń w tym zakresie (nie stwierdzono potrzeby)
3)	granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji	NIE DOTYCZY: brak opracowań wymagających ustaleń w tym zakresie (nie stwierdzono potrzeby)
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 znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, przy czym te tereny i ich strefy ochronne znajdują się w granicach obszaru, o którym mowa w art. 10 ust. 2a	NIE DOTYCZY: brak opracowań wymagających ustaleń w tym zakresie (nie stwierdzono potrzeby)
4)	granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a upzp	NIE DOTYCZY: brak opracowań obejmujących to zagadnienie
4a)	granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	NIE DOTYCZY: brak opracowań wymagających ustaleń w tym zakresie (nie stwierdzono potrzeby)
4b)	granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa	TAK: 36 NIE: brak NIE DOTYCZY (nie stwierdzono potrzeby): 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, 49, 50, 51
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 (nie stwierdzono potrzeby): 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, 49, 50, 51
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	NIE DOTYCZY: brak opracowań wymagających ustaleń w tym zakresie (nie stwierdzono potrzeby)
7)	granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych	TAK: 47 NIE: brak NIE DOTYCZY (nie stwierdzono potrzeby): 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, 49, 50, 51

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, 49, 50, 51 NIE: 2, 5, 13, 14, 17
	kolorystykę 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, 49 TAK częściowo: 28, 32 NIE (nie stwierdzono potrzeby): 1, 5, 8, 10, 17, 23, 25, 26, 39, 40, 41, 46, 49, 50, 51 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 13, 14, 34
9)	przepis uchylony	
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, 49, 50, 51 NIE: 1, 3, 8, 11, 13, 14, 17, 23, 24, 25, 28, 34, 46

Źródło: opracowanie własne.

3.3. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującym studium

Zgodnie z art. 20 ust. 1 upzp miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest uchwalany przez radę gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego ma charakter aktu złożonego proceduralnie i w jego toku organ stanowiący gminy podejmuje określone i ściśle uporządkowane czynności. W ramach przyjętej chronologii rada gminy dokonuje autointerpretacji uchwalonego wcześniej przez siebie studium w zakresie oceny projektu planu miejscowego i zgodności z nim. Uchwalenie planu miejscowego niezgodnego ze studium stanowi z kolei istotne naruszenie zasad trybu jego sporządzania, co skutkuje nieważnością planu.

Analiza zgodności poszczególnych planów miejscowych z ustaleniami studium została przedstawiona wyżej w tabeli nr 4. Stwierdzono, że jedynie w pięciu przypadkach plany miejscowe są niezgodne bądź częściowo niezgodne z ustaleniami studium. Dotyczy to terenów między innymi przewidzianych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie przykładowo przy zmianie studium określono leśny charakter użytkowania tych gruntów. W pozostałych przypadkach, przy zmianie studium w 2020 r., ujednociono kierunek zagospodarowania do przeznaczenia określonego w danym planie miejscowym.

3.4. 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 upzp).

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

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

Analiza wykazała, że 8 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. 5 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 6.

Tab.6. Ocena techniczna załączników graficznych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Nr uchwały przyjmującej plan miejscowy	Skala rysunku planu	Dane przestrzenne	Jakość rysunku planu	Uwagi
1	XXIX/221/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r.	1:5000	brak	niska	nieadekwatna skala podkładu mapowego do przepisów prawnych
2	XXIX/222/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r.	1:1000	brak	wysoka	brak
3	XXIX/223/97 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.04.1997 r.	1:1000	brak	średnia	nieczytelnym 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	brak	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	brak	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	brak	wysoka	brak
7	XXIII/185/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r.	brak podanej skali opracowania	brak	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	brak	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	brak	wysoka	brak
10	XXIII/188/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r.	1:500	brak	wysoka	brak
11	XXIII/190/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26.09.2000 r.	1:500	brak	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	brak	wysoka	brak
13	XXXI/252/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29.05.2001 r.	1:10000	brak	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	brak	wysoka	brak
15	XXXIII/272/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.08.2001 r.	1:500	brak	wysoka	brak
16	XXXIII/273/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.08.2001 r.	1:500	brak	wysoka	brak
17	XXXIII/274/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.08.2001 r.	1:500	brak	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	brak	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	brak	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	brak	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	brak	wysoka	brak
22	IV/42/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25.02.2003 r.	1:1000	brak	wysoka	brak
23	V/47/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25.03.2003 r.	1:500	brak	wysoka	brak
24	V/48/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25.03.2003 r.	1:1000	brak	wysoka	brak
25	V/49/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25.03.2003 r.	1:500	brak	wysoka	brak
26	V/50/2003 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25 marca 2003 r.	1:500	brak	wysoka	brak
27	XXIV/232/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 22 lutego 2005 r.	1:1000	brak	wysoka	brak
28	XXIV/233/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 22 lutego 2005 r.	1:500	brak	wysoka	brak
29	XXV/246/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r.	1:1000	brak	wysoka	brak
30	XXV/247/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r.	1:1000	brak	wysoka	brak

31	XXV/248/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r.	1:1000	brak	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	brak	wysoka	brak
33	V/49/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.	1:1000	brak	wysoka	brak
34	V/50/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.	1:2000	brak	wysoka	brak
35	V/51/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.	1:1000	brak	wysoka	brak
36	XXVII/184/08 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 19 grudnia 2008 r.	1:1000	brak	wysoka	brak
37	XXIX/190/09 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 3 marca 2009 r.	1:1000	brak	wysoka	brak
38	XXIX/191/09 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 3 marca 2009 r.	1:1000	brak	wysoka	brak
39	LIX/242/09 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu – Komisarza Rządowego z dnia 30 października 2009 r.	1:2000	brak	wysoka	brak
40	XIX/138/12 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 kwietnia 2012 r.	1:1000	brak	wysoka	brak
41	V/27/15 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 20 lutego 2015 r.	1:1000	brak	wysoka	brak
42	XXI/173/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26 kwietnia 2016 r.	1:1000	brak	wysoka	brak
43	XXIII/205/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 22 czerwca 2016 r.	1:1000	brak	wysoka	brak
44	XXIV/216/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 18 sierpnia 2016 r.	1:1000	brak	wysoka	brak
45	XXVII/241/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25 października 2016 r.	1:500	brak	wysoka	brak
46	XXVII/242/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25 października 2016 r.	1:500	brak	wysoka	brak
47	XXIX/286/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28 grudnia 2016 r.	1:500	brak	wysoka	brak
48	V/52/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r.	1:1000	brak	wysoka	brak

49	XII/96/19 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 11 czerwca 2019 r.	1:1000	brak	wysoka	brak
50	XLIX/482/22 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2022 r.	1:1000	tak	wysoka	brak
51	XLIX/483/22 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2022 r.	1:1000	tak	wysoka	brak

Źródło: opracowanie własne.

3.5. Charakterystyka planów miejscowych w trakcie opracowania

Aktualnie w trakcie opracowania jest pięć planów miejscowych zainicjowanych:

- 1) uchwałą Nr XLII/420/21 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.09.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Jagielnik – część północna (uchwałą Nr LII/516/22 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 31.05.2022 r. zmieniono zakres opracowania),
- 2) uchwałą Nr XXXIII/288/21 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 30.03.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz dla miejscowości Zamostowo (uchwałą Nr LII/517/22 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 31.05.2022 r. zmieniono zakres opracowania),
- 3) uchwałą Nr LVII/558/22 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25.10.2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz – „Międzyrzecki Park Przemysłowy II”,
- 4) uchwałą Nr LII/519/22 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 31.05.2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz nad Jeziorem Kursko,
- 5) uchwałą Nr LII/518/22 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 31.05.2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Łączna powierzchnia obszarów objętych procedurą sporządzenia planów miejscowych wynosi 314,9 ha. W trzech przypadkach czynności planistyczne trwają krócej niż 2 lata, a w dwóch przypadkach do 3 lat. Na przedmiotowe rzutują między innymi długotrwałe procedury związane z uzyskaniem zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze czy też dodatkowe procedury związane ze zmianą zasad ochrony dla obowiązujących form ochrony przyrody, i w granicach których to opracowywane są plany miejscowe. Granice obszarów, dla których sporządzane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na załączniku graficznym Nr 1.

4. Analiza decyzji administracyjnych

Zgodnie z art. 4 ust. 2 upzp, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (zwana dalej „decyzja ICP”), zaś sposób zagospodarowania terenu i zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy (zwana dalej „decyzja WZ”).

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy wydane od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2022 r.

4.1. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Jak wspomniano wcześniej, 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.

Inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są działania o znaczeniu lokalnym (gminnym), ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez

względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Katalog przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego określa w szczególności art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz inne 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 i ponadlokalnej.

W analizowanym okresie, tj. od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2022 r. na obszarze gminy Międzyrzecz liczba wydanych decyzji kształtowała się na podobnym poziomie, tj. od 13 do 21 decyzji rocznie. W rozpatrywanym okresie najczęściej inwestycji dotyczyło infrastruktury technicznej. Uzupełnienie stanowiły decyzje z zakresu usług sportu, kultury lub edukacji.

Rozpatrując ilość decyzji lokalizacyjnych w zestawieniu rocznym w stosunku do ilości decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w kolejnym rozdziale, należy zwrócić uwagę, że ich liczba znacząco różni się. 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 bardziej spersonalizowany, tzn. ich odbiorcami jest z reguły bardzo wąskie grono odbiorców wg osobistych potrzeb.

4.2. Decyzje o warunkach zabudowy

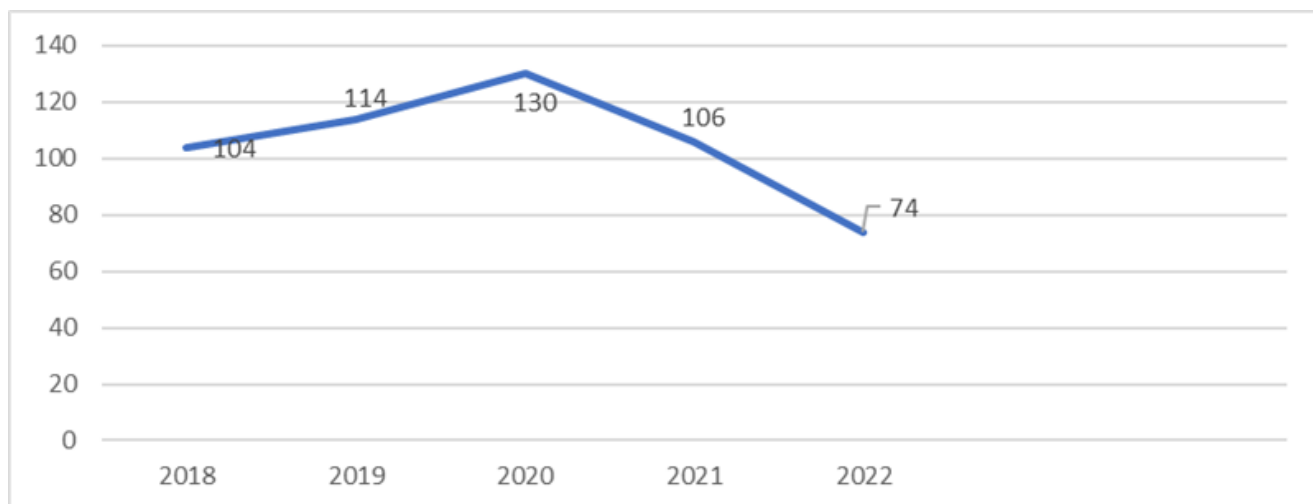
W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla innych inwestycji następuje w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 pkt 2 upzp).

Z racji braku konieczności zachowania zgodności przeznaczenia terenu określonego w decyzji WZ z ustaleniami studium, a także ze względu na swobodne interpretacje zasady „dobrego sąsiedztwa”, decyzje o WZ 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 jej niepożądanych lokalizacji, również pod kątem funkcjonalnym. Jedynym skutecznym sposobem uszczelnienia systemu planowania w gminie jest zatem systematyczne sporządzanie planów miejscowych.

W analizowanym okresie, tj. od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2022 r. na obszarze gminy Międzyrzecz, w zależności od roku, wydano od 74 (w roku 2022) do 130 decyzji (w roku 2020). Przedmiotowe zwolnienie podejmowana decyzji o zainwestowaniu wynika głównie z aktualnej sytuacji gospodarczo-ekonomicznej – zacieśnienie polityki monetarnej, inflacja, w tym znaczny wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów usług na rynku budowlanym.

Rozpatrując rozmieszczenie poszczególnych inwestycji należy stwierdzić, że przeważająca koncentracja następuje na terenie miasta Międzyrzecz, a dalej na terenie obrębu ewidencyjnego Kuźnik, Żółwin i Święty Wojciech. Pozostałe obręby ewidencyjne cechują się niskim zainteresowaniem inwestycyjnym.

Ryc.1. Dynamika wydanych decyzji o warunkach zabudowy na obszarze gminy Międzyrzecz w latach 2018 – 2022.



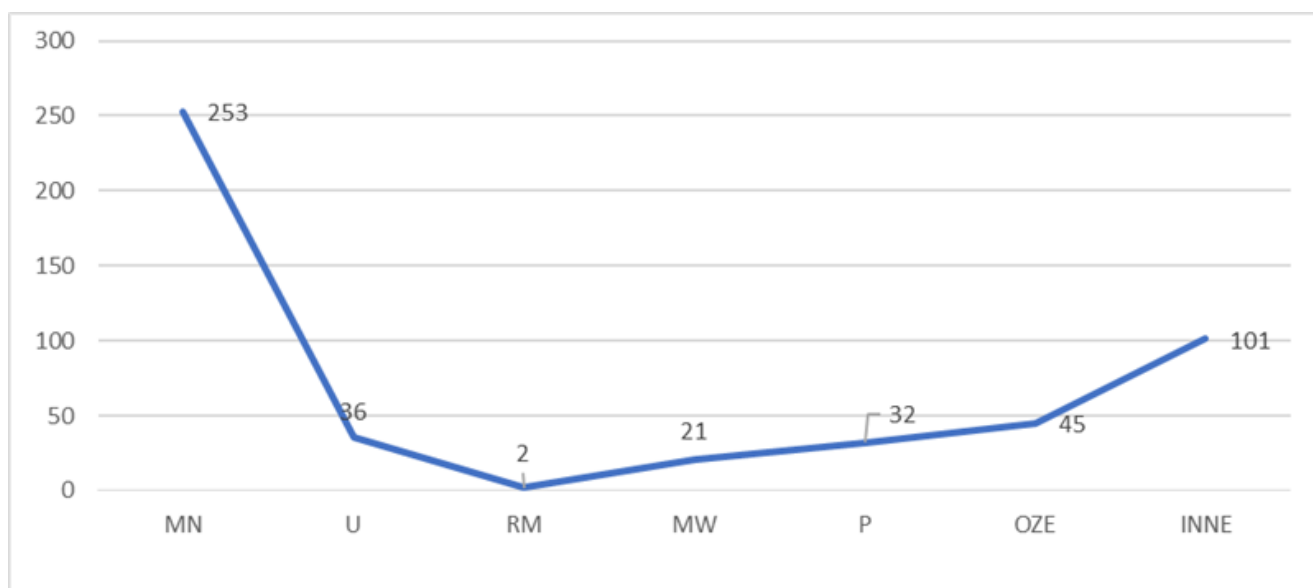
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu.

Zdecydowana większość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczy przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (253 decyzje, tj. blisko 59,7% wszystkich inwestycji w badanym okresie), których zdecydowana większość zawiera się w obrębie ewidencyjnym Międzyrzecz, Kuźnik czy Żółwin.

Na kolejnym miejscu znajdują się inwestycje w zakresie budowy dróg, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych i garażowych, budowy zbiorników wodnych, rozbudowy i nadbudowy istniejącej substancji, a więc głównie roboty budowlane wpływające nieznacznie na zmiany pod kątem przestrzennym (101 decyzji, tj. blisko 23,8% wszystkich inwestycji w badanym okresie). Znaczny udział stanowią przedsięwzięcia związane z odnawialnymi źródłami energii – instalacjami fotowoltaicznymi (45 decyzji, tj. blisko 10,6% wszystkich inwestycji w badanym okresie), zabudową usługową (36 decyzji, tj. blisko 8,5%), zabudową produkcyjną (32 decyzje, tj. blisko 7,5%) oraz zabudową mieszkaniową wielorodzinną (21 decyzji, tj. 4,9%). Marginalny udział planowanych inwestycji stanowi zabudowa zagrodowa.

Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla poszczególnych rodzajów inwestycji i ich lokalizacji w zestawieniu z decyzjami o pozwoleniach na budowę pozwala stwierdzić, że występuje korelacja pomiędzy nimi. Powyższa tendencja świadczy o zainteresowaniu inwestycyjnym na obszarze gminy Międzyrzecz, a wydane decyzje o warunkach zabudowy nie stanowią wyłącznie narzędzia do obrotu nieruchomościami. W badanym okresie decyzji o pozwoleniu na budowę, które pokrywają się z przedmiotem i lokalizacją określoną w decyzjach o warunkach zabudowy, wydano łącznie 318 decyzji, co stanowi odsetek blisko 75% ogółu wydanych decyzji WZ.

Ryc.2. Dynamika wydanych decyzji o warunkach zabudowy na obszarze gminy Międzyrzecz w podziale na rodzaj inwestycji w latach 2018 – 2022.



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

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

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

Analizując poszczególne decyzje o warunkach zabudowy zauważalna jest rosnąca 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 23,3% w badanym okresie. Główny problem wydawania decyzji o warunkach zabudowy nieprzewidzianych we wskazanym kierunku zagospodarowania w dokumencie Studium dotyczy inwestycji w ramach odnawialnych źródeł energii – instalacji fotowoltaicznych. Zauważyć jednak należy, że zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycje te nie wymagają spełnienia zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”.

Lokalizacje wszystkich przedsięwzięć, które zostały wydane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, a niezgodne z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w studium zostały przedstawione na załączniku graficznym Nr 2 do analizy, a szczegółową charakterystykę pod względem lokalizacji, ilości, rodzaju inwestycji, zgodności decyzji o warunkach zabudowy ze studium obrazuje tabela Nr 7.

Tab.7. Struktura przestrzenna, rodzajowa i ilościowa wydanych decyzji o warunkach zabudowy na obszarze gminy Międzyrzecz w latach 2018 – 2022.

Nazwa obrębu ewidencyjnego	Rodzaj inwestycji określony decyzją o warunkach zabudowy							Razem decyzje o warunkach zabudowy	Decyzje o warunkach zabudowy zgodne ze studium	Decyzje o warunkach zabudowy niezgodne ze studium
	MN	U	RM	MW	P	OZE	INNE			
2018										
Bobowicko	3	0	0	0	1	0	2	6	5	1
Bukowiec	6	0	0	0	1	0	1	8	5	3
Gorzycza	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0
Kalsko	1	0	0	0	0	1	0	2	1	1
Kaława	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Kęszycza	0	1	0	0	0	0	1	2	2	0
Kuligowo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursko	2	0	0	0	0	0	0	2	2	0
Kuźnik	10	0	0	0	1	0	0	11	10	1
Kwiecie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Międzyrzecz-1 i Międzyrzecz-2	5	9	0	5	4	1	13	37	35	2
Nietoperek	2	0	0	0	0	0	0	2	2	0
Pieski	1	0	0	0	0	0	1	2	1	1
Rojewo	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Szumiąca	3	0	0	0	0	0	0	3	3	0
Święty Wojciech	4	0	0	0	0	0	2	6	4	2
Wysoka	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Wyszanowo	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0
Żółwin	18	0	0	0	0	1	0	17	2	3
RAZEM	57	10	0	5	7	3	22	91	13	53
Nazwa obrębu ewidencyjnego	Rodzaj inwestycji określony decyzją o warunkach zabudowy							Razem decyzje o warunkach zabudowy	Decyzje o warunkach zabudowy zgodne ze studium	Decyzje o warunkach zabudowy niezgodne ze studium
	MN	U	RM	MW	P	OZE	INNE			
2019										

Bobowicko	1	0	0	0	0	0	2	3	3	0
Bukowiec	3	1	0	0	0	0	0	4	3	1
Gorzycza	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Kalsko	3	0	0	0	0	0	1	4	4	0
Kaława	1	1	0	0	0	0	2	4	4	0
Kęszycza	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0
Kuligowo	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Kursko	1	0	0	0	0	0	3	4	4	0
Kuźnik	9	1	1	0	0	1	0	12	10	2
Kwiecie	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Międzyrzecz-1 i Międzyrzecz-2	6	6	0	3	6	0	27	48	42	6
Nietoperek	4	0	0	0	0	0	1	5	3	2
Pieski	2	0	0	0	0	0	1	3	3	0
Rojewo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Szumiąca	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Święty Wojciech	5	0	0	0	0	0	0	5	5	0
Wysoka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wyszanowo	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Żółwin	16	0	0	0	0	0	1	17	16	1
RAZEM	55	9	1	4	6	1	38	114	102	12
Nazwa obrębu ewidencyjnego	Rodzaj inwestycji określony decyzją o warunkach zabudowy							Razem decyzje o warunkach zabudowy	Decyzje o warunkach zabudowy zgodne ze studium	Decyzje o warunkach zabudowy niezgodne ze studium
	MN	U	RM	MW	P	OZE	INNE			
2020										
Bobowicko	2	1	0	0	0	1	1	5	3	2
Bukowiec	0	1	0	0	0	0	2	3	2	1
Gorzycza	1	1	0	0	0	0	0	2	2	0
Kalsko	2	0	0	0	0	5	0	7	1	6
Kaława	0	0	0	0	0	0	2	2	2	0
Kęszycza	2	0	0	0	0	1	4	7	6	1
Kuligowo	2	0	0	0	0	0	0	2	2	0
Kursko	2	0	0	0	0	0	0	2	2	0
Kuźnik	12	1	0	0	1	2	0	16	12	4
Kwiecie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Międzyrzecz-1 i Międzyrzecz-2	12	4	0	5	7	2	21	51	49	2

Nietoperek	2	0	0	0	0	1	0	3	2	1
Pieski	3	0	0	0	0	0	1	4	3	1
Rojewo	0	0	0	0	0	2	0	2	1	1
Szumiąca	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Święty Wojciech	5	0	0	0	0	1	5	11	10	1
Wysoka	4	0	0	0	0	0	0	4	2	2
Wyszanowo	1	0	0	0	1	0	1	3	2	1
Żółwin	4	0	0	0	0	0	1	5	3	2
RAZEM	55	8	0	5	9	15	38	130	105	25
Nazwa obrębu ewidencyjnego	Rodzaj inwestycji określony decyzją o warunkach zabudowy							Razem decyzje o warunkach zabudowy	Decyzje o warunkach zabudowy zgodne ze studium	Decyzje o warunkach zabudowy niezgodne ze studium
	MN	U	RM	MW	P	OZE	INNE			
2021										
Bobowicko	1	0	0	0	1	1	1	4	3	1
Bukowiec	2	0	0	0	1	0	4	7	5	2
Gorzycza	1	0	0	0	0	0	1	2	2	0
Kalsko	3	0	0	0	0	7	0	10	2	8
Kaława	0	0	0	0	0	2	1	3	3	0
Kęszycza	3	0	0	0	0	1	0	4	3	1
Kuligowo	2	0	0	0	0	1	0	3	1	2
Kursko	2	0	0	0	0	0	0	2	1	1
Kuźnik	11	1	0	0	0	0	0	12	9	3
Kwiecie	0	0	0	0	0	2	0	2	0	2
Międzyrzecz-1 i Międzyrzecz-2	7	3		5	3	0	17	35	33	2
Nietoperek	2	0	0	0	0	0	2	4	3	1
Pieski	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Rojewo	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0
Szumiąca	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Święty Wojciech	4	0	0	0	0	1	2	7	6	1
Wysoka	3	0	0	0	0	0	0	3	0	3
Wyszanowo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Żółwin	3	0	0	0	0	1	1	5	4	1
RAZEM	46	4	0	5	5	17	29	106	78	28

Nazwa obrębu ewidencyjnego	Rodzaj inwestycji określony decyzją o warunkach zabudowy							Razem decyzje o warunkach zabudowy	Decyzje o warunkach zabudowy zgodne ze studium	Decyzje o warunkach zabudowy niezgodne ze studium
	MN	U	RM	MW	P	OZE	INNE			
2022										
Bobowicko	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bukowiec	2	0	0	0	0	0	1	3	2	1
Gorzycza	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Kalsko	3	0	0	0	0	4	0	7	1	6
Kaława	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Kęszycza	1	0	0	0	0	0	1	2	2	0
Kuligowo	2	0	0	0	0	0	0	2	1	1
Kursko	2	0	0	0	0	0	1	3	3	0
Kuźnik	6	0	0	0	3	4	0	13	7	6
Kwiecie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Międzyrzecz-1 i Międzyrzecz-2	6	5	0	2	2	0	5	20	19	1
Nietoperek	1	0	0	0	0	0	1	2	1	1
Pieski	3	0	0	0	0	0	2	5	4	1
Rojewo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Szumiąca	4	0	0	0	0	0	0	4	4	0
Święty Wojciech	2	0	0	0	0	0	1	3	2	1
Wysoka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wyszanowo	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Żółwin	5	0	1	0	0	1	0	7	4	3
RAZEM	40	5	1	2	5	9	12	74	53	21

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

Objaśnienia rodzaju inwestycji: **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, **U** – zabudowa usługowa, **RM** – zabudowa zagrodowa, **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, **P** – zabudowa produkcyjna, **OZE** – inwestycje z zakresu odnawialnych źródeł energii – instalacje fotowoltaiczne, **INNE** – pozostałe inwestycje w zakresie budowy dróg, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych i garażowych, budowy zbiorników wodnych.

5. Podsumowanie

5.1. Wnioski z dokonanych analiz

Dokonana analiza pozwala stwierdzić, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz, przyjęte uchwałą Nr XXVI/231/20 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 października 2020 r., nie wymaga częściowej czy też kompleksowej aktualizacji.

Studium cechuje się także wysokim poziomem technicznym, odzwierciedla wszystkie aspekty i zagadnienia wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czy innych ustaw. Jednocześnie dokumentu studium odzwierciedla politykę przestrzenną szczebla wojewódzkiego, tj. założenia i zadania określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp.

podsumowując, aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowuje swoją moc prawną, będąc ramowym zbiorem zasad dotyczących lokalnej polityki przestrzennej oraz pełnoprawną podstawą do opracowywania planów miejscowych.

Synteza planów miejscowych wykazała, że w zdecydowanej większości wyczerpują one zakres przedmiotowy określony art. 15 ust. 2, 2a i 3 upzp. W niektórych tylko przypadkach wymagają one aktualizacji. 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 upzp wynikają z kolejnych zmian tej ustawy oraz przepisów odrębnych.

Wśród istotnych braków, które wymagają aktualizacji w analizowanych opracowaniach wymienić należy ich uzupełnienie o zasady ochrony środowiska; zasady kształtowania krajobrazu; zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej; określenie podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu. Zaznaczyć należy, że zidentyfikowane braki bądź dezaktualizacja treści poszczególnych planów miejscowych nie wpływa w żadnej mierze na status ich obowiązywania.

Przeznaczenie terenu określone w czterech z pięćdziesięciu jeden planów miejscowych jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w dokumencie studium, przy czym nie wpływa to w żaden sposób na status obowiązywania tych planów miejscowych.

Analiza jednego z planów miejscowych wykazała, że został on częściowo przyjęty w granicach administracyjnych sąsiedniej gminy Bledzew. Jest to plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr XXXVII/310/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28.12.2001 r. Granicą opracowania objęto teren działki o nr ewid. 206 obręb ewidencyjny Chycina, zaś w liniach rozgraniczających określono przeznaczenie m.in. pod plażę, zieleń urządzoną oraz możliwość realizacji urządzeń wodnych w postaci pomostów. Takie sformułowanie jest niedopuszczalne i stanowi przekroczenie uprawnień gminy w zakresie władztwa planistycznego przypisanego wg kompetencji miejscowej (wyłącznie do granic administracyjnych danej gminy). Zasadnym jest w tym celu podjęcie działań prawnych mających na celu uchylenie w części wskazanego planu (zawierającej się w obszarze sąsiedniej gminy) przez właściwy sąd administracyjny.

Badając ilość oraz położenie wydawanych DWZ należy stwierdzić, że obszarami, na które należy zwrócić uwagę przy podejmowaniu najbliższych działań planistycznych są tereny w obrębie geodezyjnym Kuźnik oraz Żółwin. W obszarach tych zaznacza się spora liczba wydawanych DWZ, które są niezgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w obecnie obowiązującym dokumencie Studium. Głównie dotyczy to inwestycji z zakresu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Jak już wspomniano wcześniej, z racji braku konieczności zachowania zgodności przeznaczenia terenu określonego w DWZ z ustaleniami studium, a także ze względu na swobodne interpretacje zasady „dobrego sąsiedztwa”, niespójnie ugruntowane orzecznictwo sądowo-administracyjne, które ten sam przepis ustawy o PiZP interpretuje na wiele sposobów, jak również przedkłada interes prawa własności nad zobiektywizowane interesy samorządów, ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, są one niekorzystnym zjawiskiem w gospodarowaniu przestrzenią na obszarze gminy Międzyrzecz. Rozprasanie zabudowy i stwarzanie kolejnych precedensów dla dalszych niepożądanych lokalizacji inwestycji tego typu, w szczególności pod kątem funkcjonalnym prowadzi do wzrostu kosztów związanych z budową i utrzymaniem infrastruktury technicznej i społecznej.

5.2. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Niniejsza ocena nie wskazuje na obowiązek sporządzenia jakichkolwiek nowych planów miejscowych lub zmiany już istniejących, w tym do których opracowania zobowiązuje aktualnie obowiązujące prawo.

Dnia 23 marca 2023 r. do Sejmu skierowano projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, która stanowić ma generalną reformę systemu planowania przestrzennego. Zgodnie z założeniami proces legislacyjny ma zostać zakończony do końca sierpnia 2023 r. a zmieniona ustawa ma zacząć obowiązywać od jesieni tego roku. Zmiana ustawy zakłada między innymi:

-zastąpienie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planem ogólnym, który będzie uchwalany obowiązkowo dla obszaru w granicach gminy. Plan ogólny pomimo statusu aktu prawa miejscowego, nie będzie kształtował sposobu wykonywania prawa własności. Plan będzie zawierał ustalenia wiążące przy opracowywaniu planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Normatywna część planu ogólnego będzie dotyczyła najważniejszych ustaleń ramowych w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania nieprzekraczalnych warunków brzegowych realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. W planie ogólnym będzie można wyznaczyć granice obszarów uzupełniania zabudowy, czyli obszarów, na których dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej, dla których wprowadzane będą dodatkowe zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Fakultatywnie przyjmowanym elementem gminnych standardów urbanistycznych będą standardy dotyczące dostępności obiektów infrastruktury społecznej,

-wprowadzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI), który ma być formą planu miejscowego, który zastąpi tzw. specustawę mieszkaniową. To rozwiązanie dotyczy dowolnych inwestycji, nie tylko mieszkaniowych. ZPI będzie narzędziem, które zapewni gminom większą zdolność w lokalizowaniu inwestycji z uwzględnieniem partycypacji społecznej i zasad ładu przestrzennego. Wzajemne zobowiązania gminy i inwestora będą zapisane w umowie urbanistycznej, zapewniając tym samym pełną transparentność podejmowanych wspólnie działań;

-wprowadzenie Rejestru Urbanistycznego jako systemu teleinformatycznego. System ten ma być źródłem informacji i danych przestrzennych, tj. m.in. dokumenty powstające w trakcie sporządzania aktów planistycznych, raporty z konsultacji społecznych, decyzje administracyjne związane z planowaniem przestrzennym, rozstrzygnięcia organów nadzoru. Rejestr będzie bazował na danych przestrzennych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Będzie to nieodpłatny, dostępny dla wszystkich zainteresowanych, zintegrowany system. Przepisy dotyczące rejestru zaczną obowiązywać od 1 stycznia 2025 roku,

-wprowadzenie krajowych standardów urbanistycznych, które będą stosowane w przypadku terenów, dla których nie ma ustalonych wyżej opisanych planów zabudowy, czy też gminnych standardów urbanistycznych.

Projekt ustawy wprowadza przepisy przejściowe dotyczące studiów i planów miejscowych, które zachowują swoją moc prawą, z tym że studia do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy ale nie dłużej niż do końca 2025 r. Po tej dacie podstawą uchwalenia planu miejscowego może być tylko plan ogólny gminy. Mając na uwadze wejście w życie generalnej reformy planowania przestrzennego nie określa się obszarów, dla których gmina winna przystąpić do sporządzenia nowych lub zmiany planów miejscowych. Aktualne działania winny być skoncentrowane na dokończeniu pięciu trwających procedur dotyczących opracowania planów miejscowych.

6. Spis tabel

Tabela nr 1. Analiza uwzględnienia w studium uwarunkowań wymaganych zapisami art. 10 ust. 1 upzp.

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

Tabela nr 3. Wykaz najistotniejszych uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz zapisanych w PZPWL oraz ich uwzględnienie w treści obowiązującego studium.

Tabela nr 4. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Międzyrzecz.

Tabela nr 5. Analiza uwzględnienia w treści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów art. 15 ust. 2, 2a i 3 upzp.

Tabela nr 6. Ocena techniczna załączników graficznych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela nr 7. Struktura przestrzenna, rodzajowa i ilościowa wydanych decyzji o warunkach zabudowy na obszarze gminy Międzyrzecz w latach 2018 – 2022.

7. Spis rycin

Rycina nr 1. Dynamika wydanych decyzji o warunkach zabudowy na obszarze gminy Międzyrzecz w latach 2018 – 2022.

Rycina nr 2. Dynamika wydanych decyzji o warunkach zabudowy na obszarze gminy Międzyrzecz w podziale na rodzaj inwestycji w latach 2018 – 2022.

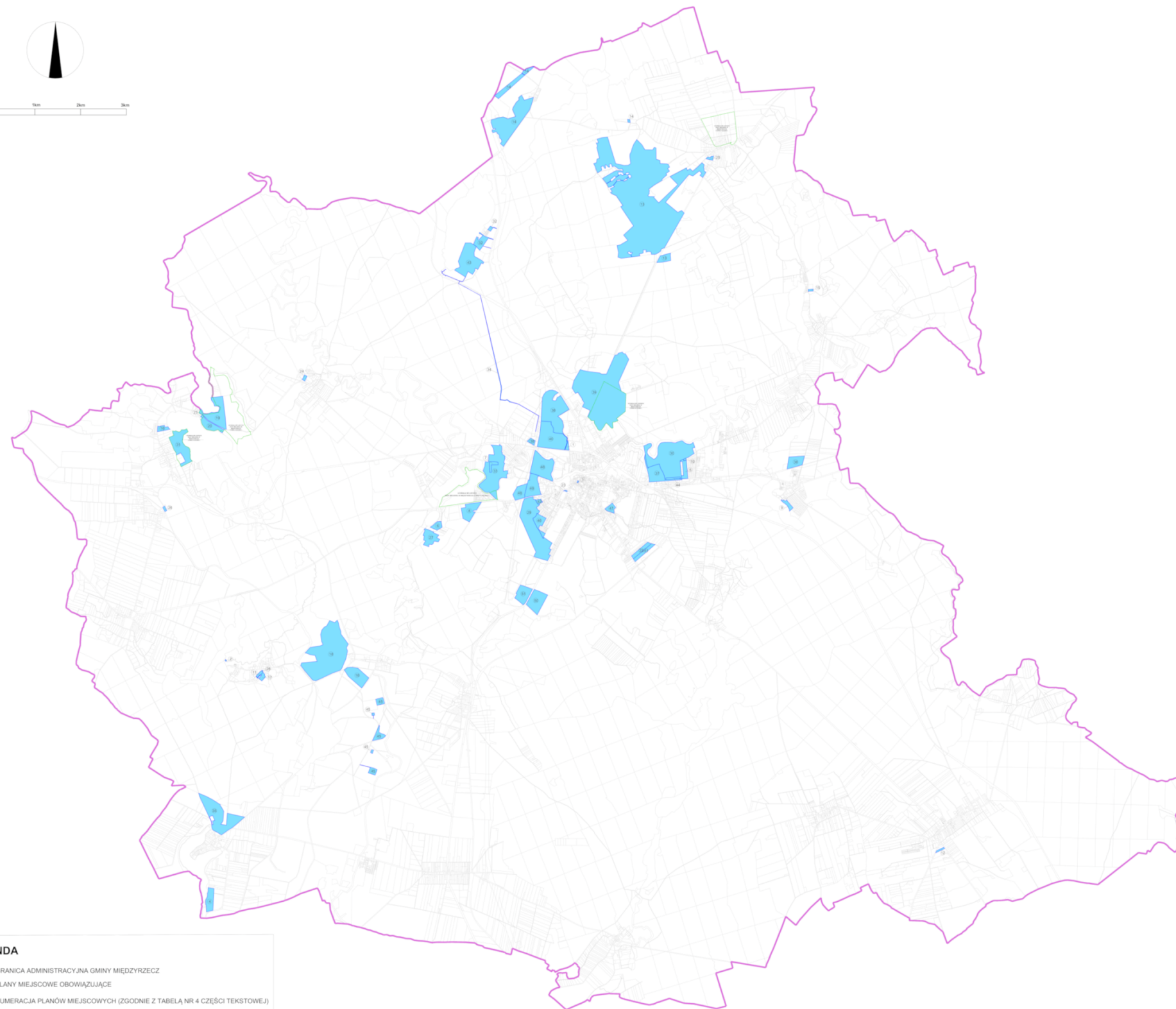
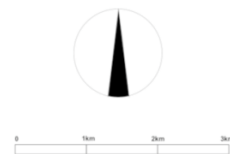
8. Spis załączników graficznych

Załącznik graficzny Nr 1. Rozmieszczenie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym planów miejscowych w trakcie opracowania na obszarze gminy Międzyrzecz.





Załącznik graficzny Nr 2. Rozmieszczenie nowych obiektów ustalonych na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy na obszarze gminy Międzyrzecz.

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

**ZAŁĄCZNIK 1. ROZMIESZCZENIE OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,
W TYM PLANÓW MIEJSCOWYCH TRAKCIE OPRACOWANIA NA OBSZARZE GMINY MIĘDZYRZECZ**

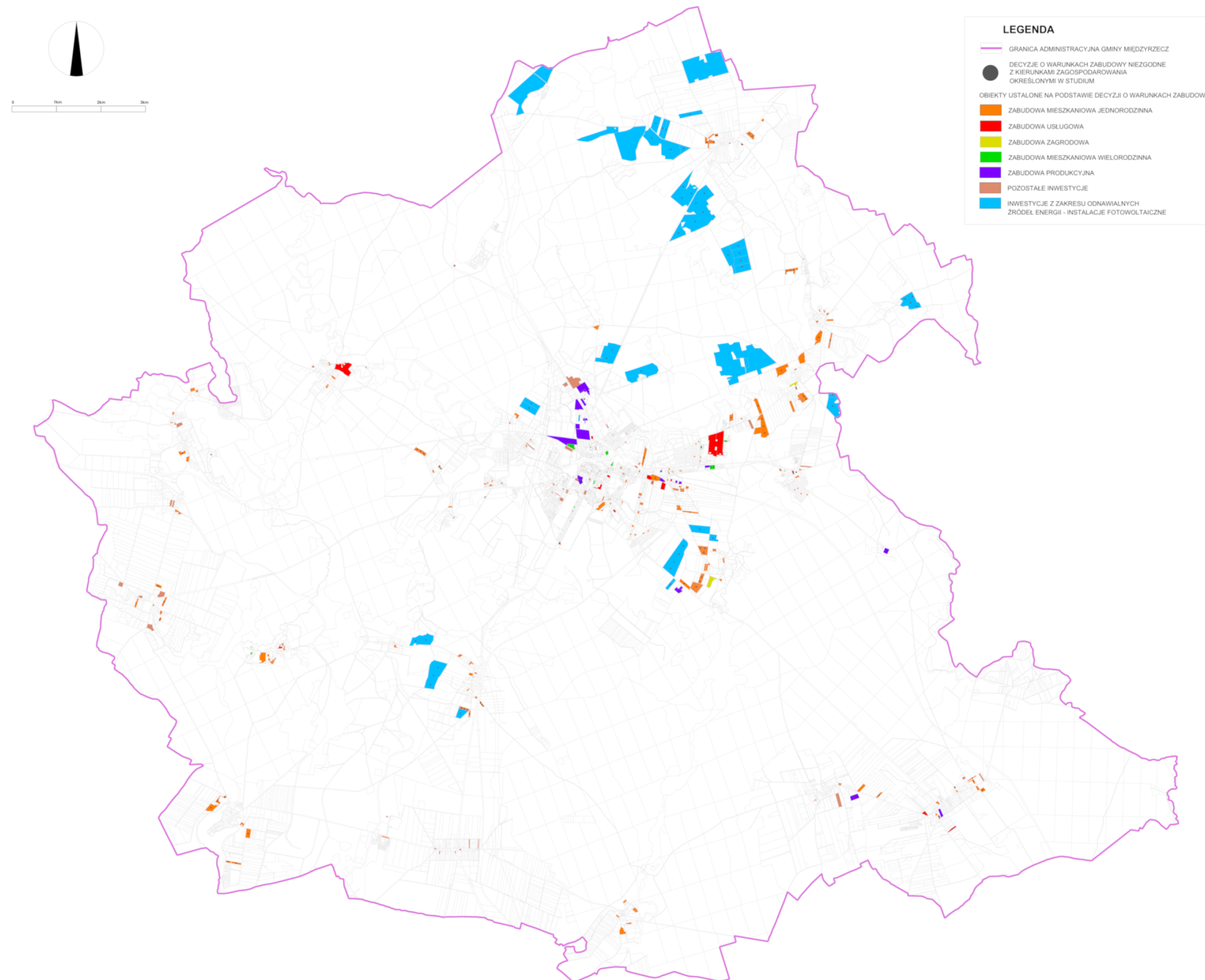


LEGENDA

-  GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY MIĘDZYRZECZ
-  PLANY MIEJSCOWE OBOWIĄZUJĄCE
-  1 NUMERACJA PLANÓW MIEJSCOWYCH (ZGODNIE Z TABELĄ NR 4 CZĘŚCI TEKSTOWEJ)
-  PLANY MIEJSCOWE W TRAKCIE OPRACOWANIA

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIĘDZYRZECZ**

**ZAŁĄCZNIK 2. ROZMIESZCZENIE NOWYCH OBIEKTÓW USTALONYCH NA PODSTAWIE DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NA OBSZARZE GMINY MIĘDZYRZECZ**



Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz

Na podstawie art. 32 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r., poz. 977 ze zm.) rada gminy co najmniej raz w kadencji podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie zatytułowane „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Międzyrzecz”, będące załącznikiem do niniejszej uchwały stanowi wynik przeprowadzonych analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zawiera ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych, projekt ich wieloletniego sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń Studium z uwzględnieniem wydanych przez Burmistrza Międzyrzecza decyzji administracyjnych, a także wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i zmiany studium gminy Międzyrzecz.

Celem przedmiotowego opracowania jest weryfikacja i ewentualna rewizja 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 dokonania zmian.

W toku analiz nastąpiło zdiagnozowanie koniecznych zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych (tj. studium i planach miejscowych), a także określenie potrzeb w zakresie sporządzenia nowych dokumentów. Efektem finalnym oceny jest szereg wniosków generalnych określających zakres potrzebnych działań planistycznych w ramach studium i planów miejscowych.

Analiza uwzględnia uwagi zgłoszone przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoiczną w Międzyrzeczu, która ją opiniowała.