

**Projekt**

z dnia 13 lutego 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz dla miejscowości  
Zamostowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.<sup>2)</sup>), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIII/288/21 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz dla miejscowości Zamostowo, zmienionej Uchwałą Nr LII/517/22 z dnia 31 maja 2022 r., po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz, przyjętego Uchwałą Nr XXVI/231/20 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 października 2020 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz dla miejscowości Zamostowo.

**Rozdział 1.  
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków, z dopuszczeniem wysunięcia na odległość nie większą niż 2 m elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy i schody zewnętrzne;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych do planu.

3. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar o powierzchni ok. 76 ha położony pomiędzy jeziorami Długie i Kursko, w granicach którego ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW**;
- 2) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML i 18ML**;
- 3) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami **1US, 2US i 3US**;

<sup>1)</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. w 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688.

<sup>2)</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. w 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739.

- 4) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 5) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR** i **3KR**;
- 7) teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
- 8) teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**;
- 9) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN**, **2RN**, **3RN** i **4RN**;
- 10) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami **1L** i **2L**;
- 11) tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN**, **2ZN**, **3ZN**, **4ZN**, **5ZN**, **6ZN**, **7ZN**, **8ZN** i **9ZN**;
- 12) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP**, **2ZP** i **3ZP**.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
  - a) zasad kształtowania i ochrony krajobrazu,
  - b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - c) minimalnej intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami **MNW** i **ML**;
- 2) nie występują:
  - a) dobra kultury współczesnej,
  - b) udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze i obszary górnicze,
  - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - d) obszary osuwania się mas ziemnych,
  - e) krajobrazy priorytetowe.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

**§ 2.** W zakresie zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków na terenach oznaczonych symbolami **MNW** i **ML**, zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz szczegółowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację wiat na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **ML**, **US**, **ZP** o wysokości maksymalnie 5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych:
  - a) nie dotyczą wiat, lukarn, wykuszy, tarasów, wejść, werand, ogrodów zimowych i klatek schodowych,
  - b) nie obowiązują w momencie przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych z uwzględnieniem pozostałych ustaleń, z zastrzeżeniem **pkt 6**;
- 5) nakazuje się lokalizację nowych przewodów elektroenergetycznych i teletechnicznych pod ziemią;
- 6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3.** Ustala się, że przestrzeń publiczną stanowią:

- 1) teren oznaczony symbolem **1US**;
- 2) teren oznaczony symbolem **KDL**;
- 3) teren oznaczony symbolem **KDD**;
- 4) teren oznaczony symbolem **KP**;

5) tereny oznaczone symbolami **1ZP**, **2ZP** i **3ZP**.

§ 4. Wskazuje się stanowiska archeologiczne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla których w zakresie prowadzenia prac ziemnych obowiązują przepisy odrębne.

§ 5. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry”;
- 2) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się:
  - a) tereny oznaczone symbolami **MNW** i **ML** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny oznaczone symbolami **US** jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 6. Ustala się korytarz techniczny wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV – po 7 m na stronę od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie którego:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącej napowietrznej linii 15kV;
- 2) ustala się wysokość obiektów infrastruktury elektroenergetycznej maksymalnie 15 m;
- 3) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń na pobyt stały ludzi z zastrzeżeniem **pkt 5**;
- 4) dopuszcza się skablowanie istniejącej linii 15kV po innej trasie z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) w przypadku skablowania lub likwidacji napowierzchnnej linii elektroenergetycznej 15kV zakaz, o którym mowa w **pkt 3** nie ma zastosowania.

§ 7. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych poprzez teren oznaczony symbolem **KDL** – droga gminna 003502F;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez wyznaczone w planie tereny dróg publicznych i tereny dróg wewnętrznych oraz drogi przyległe do granic planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 8. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
  - a) ustala się poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
  - b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie w sposób indywidualny, przy czym zakazuje się oczyszczania w przydomowych oczyszczalniach ścieków;
- 2) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się do gruntu w granicach własnej działki, w sposób uniemożliwiający spływ na nieruchomości sąsiednie, w tym drogi;
  - b) dopuszcza się do sieci kanalizacji deszczowej;
  - c) dopuszcza się do zbiorników retencyjnych lub chłonnych zlokalizowanych na własnej działce;
- 3) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) nakazuje się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub w sposób indywidualny;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z urządzeń indywidualnych, w tym wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni, urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni, urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych;
- 7) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na własnej działce.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 9. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW**.

2. Ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się intensywność zabudowy maksymalnie 0,3;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 10 m,
  - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat maksymalnie 6 m;
- 2) ustala się dachy:
  - a) o kącie nachylenia od 30° do 45°,
  - b) w odcieniach brązu, czerwieni, szarości lub czarnego.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek minimalnie 10 m;
- 2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek minimalnie 4000 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90° z tolerancją 15°.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 4000 m<sup>2</sup>.

7. Nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania minimalnie 2 na 1 budynek mieszkalny.

§ 10. 1. Ustala się tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML i 18ML**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **5ML** dopuszcza się usługi gastronomii oraz usługi sportu i rekreacji.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się intensywność zabudowy maksymalnie 0,8;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej maksymalnie 10 m,
  - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat maksymalnie 6 m;
- 2) ustala się dachy:
  - a) o kącie nachylenia od 25° do 50°,
  - b) w odcieniach brązu, czerwieni, szarości lub czarnego.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek minimalnie 10 m;
- 2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek minimalnie 600 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90° z tolerancją 20°.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 600 m<sup>2</sup>.

7. Nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania minimalnie 1 na 1 budynek letniskowy.

**§ 11. 1.** Ustala się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1US**, **2US** i **3US**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację:

- a) obiektów związanych ze sportem i rekreacją,
- b) ścieżek spacerowych, dróg rowerowych,
- c) urzędzeń turystycznych,
- d) plaż,
- e) pól kempingowych i namiotowych;

2) dopuszcza się lokalizację parkingów na maksymalnie 10% powierzchni terenu.

3. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 80% powierzchni działki.

4. W zakresie zasad dotyczących parkowania:

- 1) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnej, z wyłączeniem miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową minimalnie 1 na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania, z wyłączeniem parkingów mniejszych niż 6 miejsc do parkowania.

**§ 12.** Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga lokalna;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

**§ 13.** Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga dojazdowa;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

**§ 14.** Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR** i **3KR**, dla których:

- 1) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

**§ 15.** Ustala się teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**, dla którego:

- 1) ustala się przeznaczenie – ciąg pieszy i rowerowy;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 5% powierzchni terenu.

**§ 16.** Ustala się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację kontenerowej stacji transformatorowej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na minimalnie 5% powierzchni terenu;
- 3) ustala się wysokość obiektów i urządzeń maksymalnie 3 m.

§ 17. Ustala się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN**, **2RN**, **3RN** i **4RN**, dla których:

- 1) ustala się prowadzenie działalności związanej z uprawą i wypasem;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie wymagają trwałego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 95% powierzchni terenu.

§ 18. Ustala się tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami **1L** i **2L**, na których:

- 1) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej z zakazem lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się zielen wielopiętrową z dominującym udziałem samoistnych procesów przyrodniczych;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych lub dróg rowerowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych;
- 5) zakazuje się wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

§ 19. Ustala się tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN**, **2ZN**, **3ZN**, **4ZN**, **5ZN**, **6ZN**, **7ZN**, **8ZN** i **9ZN**, na których:

- 1) ustala się lokalizację zieleni wielopiętrowej z dominującym udziałem samoistnych procesów przyrodniczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych lub dróg rowerowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych;
- 4) zakazuje się lokalizacji parkingów;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną 90% powierzchni terenu.

§ 20. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP**, **2ZP** i **3ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) zieleni parkowej,
  - b) obiektów związanych ze sportem i rekreacją,
  - c) ścieżek spacerowych lub dróg rowerowych,
  - d) urządzeń turystycznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni wielopiętrowej z dominującym udziałem samoistnych procesów przyrodniczych;
  - b) na terenie **2ZP** parkingów ogólnodostępnych na maksymalnie 5% powierzchni terenu.
3. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 70% powierzchni terenu.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 21. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

§ 22. W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia:

- 1) uchwały Nr XXXVII/310/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz w miejscowości Gorzyca;
- 2) uchwały Nr XXXVII/311/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz w miejscowości Gorzyca.

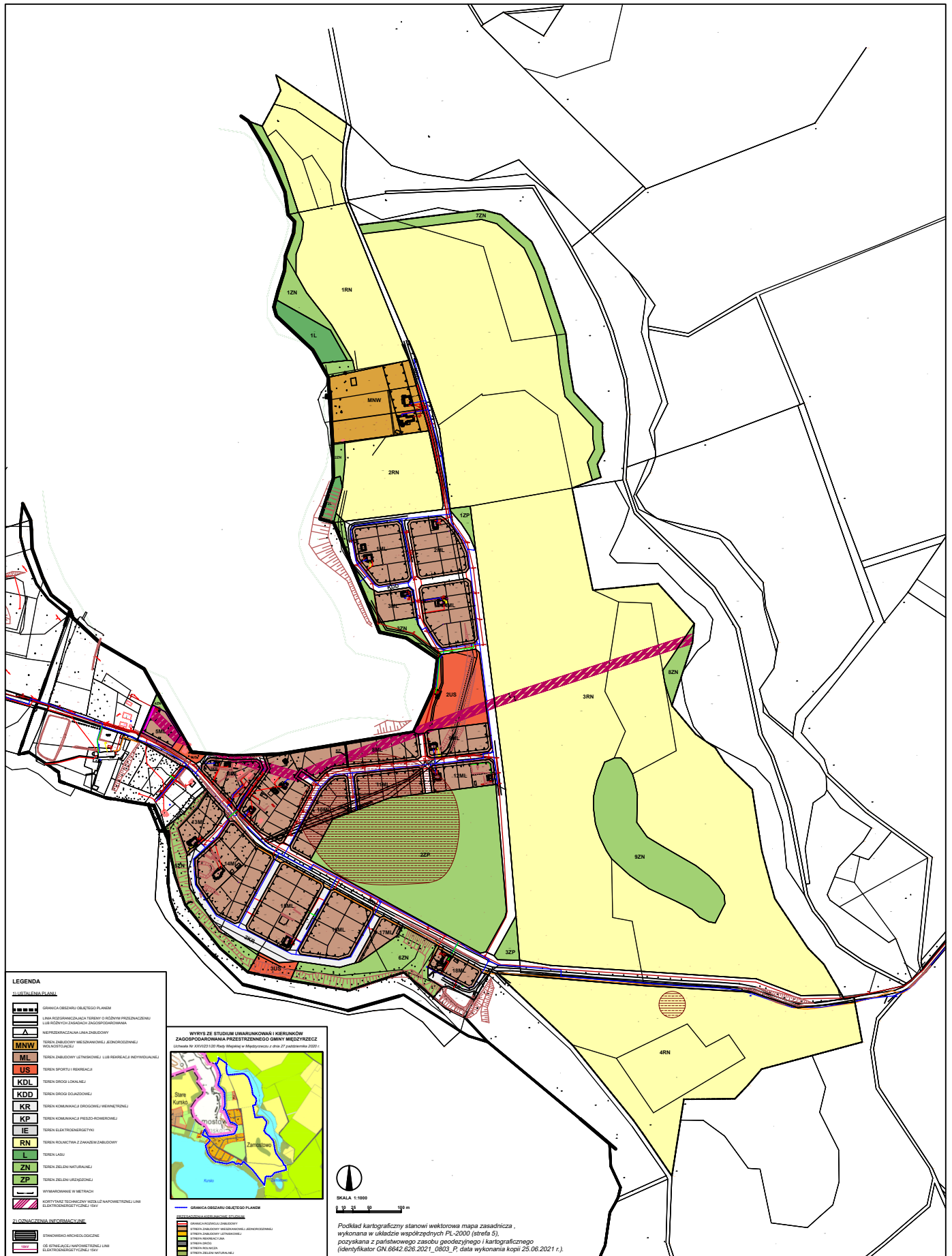
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Międzyrzeczu

**Katarzyna Budych**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYRZECZ DLA MIEJSCOWOŚCI ZAMOSTOWO





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu  
z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Międzyrzeczu rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 9 sierpnia 2023 r. do 4 września 2023 r. w nieprzekraczalnym terminie do 19 września 2023 r. wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona w rozstrzygnięciu Burmistrza Międzyrzecza z dnia 25 września 2023 r. jako uwzględniona.

2. Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 11 grudnia 2023 r. do 3 stycznia 2024 r. w nieprzekraczalnym terminie do 18 stycznia 2024 r. nie wpłynęły żadne uwagi, co zostało potwierdzone w rozstrzygnięciu Burmistrza Międzyrzecza z dnia 22 stycznia 2024 r.

§ 2. W związku z powyższym Rada Miejska w Międzyrzeczu nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu ze względu na jej uwzględnienie przez Burmistrza Międzyrzecza.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu  
z dnia ..... 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Międzyrzeczu rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz dla miejscowości Zamostowo do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Międzyrzecz zalicza się wykup gruntów w granicach terenu 1US projektowanego jako przestrzeń publiczna.

2. W przypadku części gruntów w granicach terenu oznaczonego symbolem KDL jako drogi publicznej przewiduje się, że gmina Międzyrzecz wystąpi do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa o nieodpłatne ich przekazanie, na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2329 ze zm.).

§ 2. Finansowanie odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi w momencie ich realizacji przepisami prawa, z możliwością wykorzystania w szczególności:

- 1) środków własnych;
- 2) środków pomocowych;
- 3) kredytów i pożyczek;
- 4) obligacji komunalnych;
- 5) środków inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Międzyrzeczu

z dnia ..... 2024 r.

Zalacznik4.gml

**DANE PRZESTRZENNE  
o obiekcie**

**Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Międzyrzeczu przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały Rady Miejskiej w Międzyrzeczu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz dla miejscowości Zamostowo

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania dla obszaru pomiędzy jeziorami Długie i Kursko, zarówno w obszarze zurbanizowanym, jak i na gruntach wolnych od zabudowy, co umożliwi jej racjonalny rozwój i zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Do sporządzenia planu przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/288/21 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz dla miejscowości Zamostowo. Przy czym pierwotny zakres przestrzenny został zmniejszony uchwałą Nr LII/51/22 z dnia 31 maja 2022 r., w wyniku czego plan obejmuje powierzchnię ok. 76 ha.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz, przyjętego uchwałą Nr XXVI/231/20 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 października 2020 r. Ponadto wykazują zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument pt.: „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz” został przyjęty uchwałą Nr LXXI/689/23 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 31 października 2023 r. Zapisy planu są także zgodne z wymaganiami uniwersalnego projektowania.

Przedmiotem ustaleń są:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW**;
- tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML i 18ML**;
- tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami **1US, 2US i 3US**;
- teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR i 3KR**;
- teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
- teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**;
- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN i 4RN**;
- tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami **1L i 2L**;
- tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN i 9ZN**;
- tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP, 2ZP i 3ZP**.

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan ma charakter regulacyjny i zasadniczo uwzględnia dotychczasowy sposób zagospodarowania, pod funkcję rekreacyjną określoną w dotychczas obowiązujących planach miejscowych z 2001 r. Dla zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń, w szczególności katalog przeznaczeń, parametry zagospodarowania i zabudowy oraz zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej. Z kolei dla gruntów rolnych w części wschodniej, a także terenów zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, a także sportu i rekreacji wprowadzono zakaz zabudowy.

Nie określono wprost katalogów dotyczących zasad kształtowania i ochrony krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak okoliczności faktycznych uzasadniających przyjęcie takich zapisów, przy czym pozostałe ustalenia będą miały wpływ na te zagadnienia. Nie ustalono ponadto minimalnej intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami **MNW** i **ML**, który ma mniejsze znaczenie dla zachowania ładu przestrzennego aniżeli jego wartość maksymalna. Zasadnym jest założenie, że dysponent nieruchomości dążąc do jej racjonalnego zagospodarowania będzie zmierzał do zabudowania jej obiektem budowlanym o powierzchni pozwalającej na racjonalne korzystanie z takiego obiektu. Dodatkowo charakter tych terenów jako przewidzianych pod zabudowę determinuje kierunek działania polegający na realizacji określonego rodzaju zabudowy.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Realizacja założeń planu spowoduje częściowe przekształcenie w kierunku krajobrazu antropogenicznego o charakterze rekreacyjnym jako osiedle domów letniskowych. Należy jednak zaznaczyć, że dla obszaru przewidzianego pod zabudowę określono generalną kontynuację funkcji ustalonych w planach dotychczas obowiązujących. Dodatkowo usankcjonowano istniejącą zabudowę mieszkaniową w północnej części przy jeziorze Długie.

Pozostałe grunty będą wolne od zabudowy przez co zachowany zostanie ich dotychczasowy charakter. Tereny zielone i rekreacyjne przyległe do jezior będą służyć jako przestrzeń ogólnodostępna dla różnych aktywności. Natomiast grunty rolne we wschodniej części (tereny RN) to rolnicza przestrzeń produkcyjna bez prawa do zabudowy.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan uwzględnia środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu, które zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Dla terenów bez prawa do zabudowy określono dominujący udział powierzchni biologicznie czynnej. Dodatkowo plan sankcjonuje występujące w granicach planu grunty leśne *Ls*, określając dla nich funkcję leśną w ramach terenów oznaczonych symbolem *L*.

Ochrona przyległych do granic planu jezior Długie i Kursko będzie polegała przede wszystkim na maksymalnym ograniczeniu dostarczania substancji troficznych do wód jeziora. Stąd ustalono odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, która obejmuje większą część obszaru planu, co ma zabezpieczyć wody w tym aspekcie. Przyjęto natomiast, że do czasu budowy sieci możliwe jest odprowadzenie w sposób indywidualny, przy czym zakazuje się oczyszczania w przydomowych oczyszczalniach ścieków.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach terenu objętego planem miejscowym znajdują się stanowiska archeologiczne, które zgodnie z wytycznymi Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zostały oznaczone w planie.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania ustalono, że w obszarze planu znajdują się tereny objęte ochroną przed hałasem, które pod względem akustycznym zostały odpowiednio zaklasyfikowane.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo plan określa nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów, gdzie takie wymagania obowiązują.

W obrębie korytarzy technicznych wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej 15kV ustalono zasady zagospodarowania ograniczające ich wpływ na otoczenie, w tym zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, przy czym nie ma on zastosowania w przypadku skablowania lub likwidacji.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych przyjęte w planie przeznaczenia nie spowodują generalnego wzrostu wartości części gruntów, bowiem stanowią kontynuację rozstrzygnięć przyjętych wcześniej, a także stanowią usankcjonowanie dotychczasowego sposobu

użytkowania gruntów. Przewiduje się natomiast stopniowy wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod zabudowę, w wyniku realizacji ustaleń w tym zakresie.

7) prawo własności

Plan ustala, że do przestrzeni publicznej zaliczają się:

- teren oznaczony symbolem **1US**;
- teren oznaczony symbolem **KDL**;
- teren oznaczony symbolem **KDD**;
- teren oznaczony symbolem **KP**;
- tereny oznaczone symbolami **1ZP, 2ZP i 3ZP**.

Dla realizacji celów publicznych o jakich mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) konieczne będzie przejęcie części gruntów w granicach terenu oznaczonego symbolem **KDL** oraz w całości gruntów w granicach terenu **1US**.

Pozostałe grunty wskazane jako przestrzeń publiczna stanowią własność gminy Międzyrzecz.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością. Gmina Międzyrzecz nie znajduje się także w zasięgu strefy nadgranicznej.

9) potrzeby interesu publicznego

Przedłożony do uchwalenia plan miejscowy waży interes publiczny i prywatny. Planowane funkcje, uwzględniają interesy właścicieli nieruchomości, co jest zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz. Ponadto nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym obszarze, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 18) oraz o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 40).

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociagową.

14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i komunikacyjnych. Do zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski ze strony społeczeństwa. W trakcie trwania 1 wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga, której treść została uwzględniona. Po wprowadzonych poprawkach projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, do którego nie wniesiono uwag.

15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu stanowią generalną kontynuację zapisów planów miejscowych z 2001 r. Wyznaczony układ drogowy jest powiązany z układem zewnętrznym. Gmina Międzyrzecz nie posiada stałej komunikacji publicznej w rejonie obszaru objętego planem. Najbliższe przystanki znajdują się w odległości: ok. 500 m – przystanek autobusowy w miejscowości Kursko. Planowana i istniejąca zabudowa docelowo będzie podłączona do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, a także sieci elektroenergetycznej. Zapisy planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

16) wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy

Inwestycje stanowiące zadania własne gminy są określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*. W okresie 5 lat od dnia wejścia w życie planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć, które wynikałyby z przyjętych ustaleń. Wystąpi natomiast konieczność wykupu gruntów pod cel publiczny w granicach terenu oznaczonego symbolem **IUS**. Natomiast w przypadku części gruntów w granicach terenu oznaczonego symbolem **KDL** jako drogi publicznej przewiduje się, że gmina Międzyrzecz wystąpi do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa o nieodpłatne ich przekazanie, na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2329 ze zm.). Realizacja ustaleń planu miejscowego może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy Międzyrzecz został poddany analizie w prognozie skutków finansowych.