

Projekt

z dnia 13 marca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU**

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy drogą ekspresową S3 i drogą wojewódzką nr 137 w Międzyrzeczu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.¹⁾), 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.²⁾), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XVI/124/19 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 października 2019 r. i uchwałą Nr XXXIII/286/21 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 30 marca 2021 r., po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz, przyjętego Uchwałą Nr LXXVI/735/24 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 lutego 2024 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pomiędzy drogą ekspresową S3 i drogą wojewódzką nr 137 w Międzyrzeczu.

**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 sytuowanie budynków i wiat;
- 2) „planie” – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 wraz z 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 – dane przestrzenne dotyczące planu.

3. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar o powierzchni około 72,6 ha, położony na zachód od drogi ekspresowej S3 oraz południe od drogi wojewódzkiej nr 137, w granicach którego ustala się:

- 1) tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-P** oraz **2U-P**;
- 2) teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) teren drogi ekspresowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**;
- 4) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 5) teren komunikacji wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

4. Na obszarze objętym planem:

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

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

- 1) nie określa się:
 - a) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - b) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;
- 2) nie występują:
 - a) tereny górnicze i obszary górnicze,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, obszary przestrzeni publicznych.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w granicach całego planu dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych;
- 3) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy, jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy;
- 4) ustalenia szczegółowe dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej, w tym rowów melioracyjnych i komunikacji.

§ 3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakazuje się, aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji funkcji objętych ochroną przed hałasem:
 - a) szpitali,
 - b) domów opieki społecznej,
 - c) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

§ 5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach otoczenia zabytku jakim jest zespół urbanistyczno – krajobrazowy miasta Międzyrzecz, wpisany do rejestru zabytków, wobec czego wszelkie działania na tym obszarze nakazuje się prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach planu są zlokalizowane i oznaczone na rysunku stanowiska archeologiczne. W przypadku prowadzenia inwestycji w granicach stanowiska należy postępować zgodnie przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 10 m;
- 2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 500 m², za wyjątkiem terenów 1U-P i 2U-P, dla których dopuszcza się działki o minimalnej powierzchni 3500 m²;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi od 60° do 120°;

4) ustalenia zawarte w pkt 1-3) nie dotyczą działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej, w tym rowów melioracyjnych i komunikacji.

§ 7. W zakresie dostępności komunikacyjnej:

1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych, poprzez teren KDS;

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu U oraz terenów U-P poprzez drogi publiczne i wewnętrzne.

§ 8. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde 200 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, usługowych lub o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z uwzględnieniem pkt 2);

2) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde 500 m² powierzchni użytkowej budynków magazynowych;

3) minimalnie 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania;

4) dowolną formę realizacji miejsc do parkowania samochodów.

§ 9. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

1) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych:

a) ustala się odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) do momentu doprowadzenia do działki sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na własnej działce,

d) dopuszcza się zagospodarowanie wód popłucznych i pochłodniczych w granicach własnej działki,

e) zakazuje się lokalizacji oczyszczalni drenażowych lub biologicznych odprowadzających ścieki do gruntu;

2) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzanie do gruntu w granicach własnej działki w sposób uniemożliwiający spływ na nieruchomości sąsiednie, w tym drogi. Dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników retencyjnych,

b) dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej,

c) dopuszcza się przebudowę lub zmianę przebiegu rowów melioracyjnych;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie z własnych ujęć wód zlokalizowanych na własnej działce w przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę z sieci gminnej;

4) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych;

5) w zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną,

b) zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z wiatru, biogazów i biopłynów;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej oraz ze źródeł indywidualnych;

7) w zakresie gospodarowania odpadami nakazuje się postępować zgodnie z gminnym systemem składowania i utylizacji odpadów.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w granicach korytarzy technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

2) w przypadku skablowania lub przebudowy linii napowietrznej ograniczenia dotyczące zabudowy przestają obowiązywać lub obowiązują odpowiednio w nowej lokalizacji.

§ 11. 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%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Wyznacza się tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-P** i **2U-P**, dla których:

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej, w tym handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) ustala się lokalizację zabudowy produkcyjnej;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) zakazuje się otwartego składowania surowców lub produktów.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków i wiat: 25 m;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów innych niż budynki i wiaty: 40 m;
- 3) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 1,8;
- 4) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 3500 m².

§ 13. 1. Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**, dla którego:

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji paliw;
- 3) dopuszcza się lokalizację obsługi komunikacji;
- 4) zakazuje się lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego;
- 5) zakazuje się otwartego składowania surowców lub produktów.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;
- 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 1,8;
- 3) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 500 m².

§ 14. Wyznacza się teren drogi ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację drogi ekspresowej;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego, zgodnie z liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi na rysunku planu;

3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 25 m.

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

- 1) ustala się lokalizację drogi lokalnej;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego, zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 25 m.

§ 16. Wyznacza się teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację komunikacji wewnętrznej;
- 2) ustala się szerokość drogi, zgodnie z liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 15 m.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 17. Dla 0,1890 ha gruntów leśnych uzyskano zgodę Marszałka Województwa Lubuskiego Nr DW.V.7151.1.12.2021 z dnia 16 czerwca 2021 r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

§ 18. W granicach planu traci moc uchwała Nr XXV/246/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Międzyrzeczu

Katarzyna Budyh

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:

Wobec braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy drogą ekspresową S3 i drogą wojewódzką nr 137 w Międzyrzeczu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

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:

Zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy drogą ekspresową S3 i drogą wojewódzką nr 137 w Międzyrzeczu, brak jest inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w związku z realizacją ustaleń planu, wobec czego:

- 1) nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania;
- 2) nie ustala się harmonogramu realizacji inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia.....2024 r.

Zbiór danych przestrzennych

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 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 przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy drogą ekspresową S3 i drogą wojewódzką nr 137 w Międzyrzeczu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Międzyrzeczu

z dnia 2024 r.

Zalacznik5.xml

**DANE PRZESTRZENNE
o obiekcie**

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 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 przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia przedmiotowego planu jest regulacja zasad zagospodarowania przedmiotowego terenu, a w szczególności dopuszczenie lokalizacji zabudowy o charakterze produkcyjnym i usługowym.

Zgodnie z uchwałą Nr XVI/124/19 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 października 2019 r. oraz uchwałą Nr XXXIII/286/21 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 30 marca 2021 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pomiędzy drogą ekspresową S3 i drogą wojewódzką nr 137 w Międzyrzeczu. Obszar planu obejmuje teren o powierzchni około 72,6 ha, położony na południowy zachód od węzła drogi S3 „Międzyrzecz Zachód” w granicach administracyjnych miasta.

Dotychczas, plan miejscowy obowiązywał w przedmiotowym obszarze wyłącznie na niewielkim odcinku drogi ekspresowej (uchwała Nr XXV/246/05 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2005 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecz).

Rozpoczęcie procedury sporządzenia planu miejscowego nastąpiło w związku z wnioskiem, który wpłynął do Burmistrza Międzyrzecza we wrześniu 2019 r. Kilka czynników zdecydowało o zasadności rozpoczęcia prac planistycznych. Powstanie drogi ekspresowej S3 na terenie województwa lubuskiego wraz z połączeniem z autostradą A2 w Jordanowie otworzyło przed gminą Międzyrzecz szanse na rozwój funkcji związanych z obsługą komunikacyjną ruchu tranzytowego.

Gmina chcąc wykorzystać swoje położenie musi przygotować tereny z możliwością realizacji obiektów logistycznych, spedycyjnych, baz, składów i magazynów oraz innych usług wyspecjalizowanych, związanych z obsługą ruchu samochodowego. Nie bez znaczenia będzie także umożliwienie działalności produkcyjnej. Wzrost zainteresowania gruntami położonymi przy drodze ekspresowej S3 jest zauważalny w każdej gminie, która posiada do niej dostęp. Co więcej trwająca rozbudowa drogi w kierunku Świnoujścia, a także do granicy czeskiej i na terenie Czech spowoduje jeszcze większy wzrost ruchu tranzytowego i zapotrzebowania na usługi transportowe.

Atutem rozpatrywanej lokalizacji, oprócz sąsiedztwa węzła „Międzyrzecz Zachód” jest odsunięcie od zwartej zabudowy miasta Międzyrzecz, którą oddziela droga ekspresowa S3. Na tym etapie można przyjąć, że planowana funkcja nie przyczyni się do wzrostu ruchu na terenie miasta, zwłaszcza samochodów ciężarowych. Przewiduje się, że ruch odbywał się będzie poprzez istniejącą drogę wojewódzką nr 137, a następnie drogę ekspresową S3.

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- a) tereny produkcji lub usług (U-P);
- b) teren zabudowy usługowej (U);
- c) teren drogi ekspresowej (KDS);
- d) teren drogi lokalnej (KDL);
- e) teren komunikacji wewnętrznej (KR).

Plan miejscowy jest zgodny z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz (Uchwała Nr LXXVI/735/24 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 lutego 2024 r.). Należy również stwierdzić, że nie występuje sprzeczność pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszaru objętego planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Międzyrzecz (2018) oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Z kolei zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu nie wywoła istotnych kosztów dla budżetu gminy, a jednocześnie przyniesie dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury
Ustalenia planu kształtują nowe struktury, gdyż w zdecydowanej większości (poza enklawą w północno-wschodniej części) teren jest niezabudowany. Funkcje przewidziane w planie są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób. Rozplanowanie nowej zabudowy zapewnia ergonomię i efektywność obsługi. Na zachowanie ładu przestrzennego wpływ mają również ustalenia dotyczące linii zabudowy, parametrów wysokości zabudowy, intensywności, czy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
- walory architektoniczne i krajobrazowe
Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega bardzo wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in.: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, ilość kondygnacji, geometria i pokrycie dachów. Ustalenia planu pozwalają na lokalizację wysokich obiektów budowlanych na terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej, jednak ich położenie w oddaleniu od zwartej zabudowy miejskiej oraz w otoczeniu obszarów leśnych pozwoli na częściowe maskowanie tego typu obiektów w krajobrazie.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych
Teren objęty planem miejscowym w całości znajduje się poza granicami obszarów prawnie chronionych. W jego sąsiedztwie zlokalizowane są: obszar Natura 2000 „Nietoperek” (PLH080003), zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Uroczyska Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego” oraz Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Obry”. Teren planu nie jest objęty strefami ochronnymi ujęć wody. Dla gruntów leśnych zlokalizowanych w granicach planu uzyskano zgodę Marszałka Województwa Lubuskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Grunty rolne zlokalizowane w granicach administracyjnych miasta nie wymagają zgody ministra na zmianę przeznaczenia.
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Zapisy planu regulują postępowanie względem zaewidencjonowanych oraz nowo odkrytych zabytków archeologicznych. Północno-wschodnia część planu (ok. 2% jego powierzchni) znajduje się w granicach otoczenia zabytku jakim jest zespół urbanistyczno – krajobrazowy miasta Międzyrzecz.
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także zapotrzebowanie osób ze szczególnymi potrzebami
Planowane zagospodarowanie przestrzenne wynikające z analizowanego planu nie wprowadza na analizowany teren inwestycji stanowiących zagrożenie dla zdrowia i pogarszających warunki życia ludzi. W wyniku realizacji planowanej zabudowy produkcyjnej i usługowej nastąpi wzrost liczby pojazdów oraz towarzyszących im uciążliwości, takich jak nieznaczne pogorszenie stanu sanitarnego atmosfery i klimatu akustycznego. Skala oddziaływań będzie niewielka, o lokalnym charakterze, nie powodująca przekroczeń dopuszczalnych norm dla poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego.
- walory ekonomiczne przestrzeni

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Założenia dotyczące wpływu na wartości gruntów objętych planem oraz wpływu na budżet gminy przedstawione zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

- prawo własności
Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa
Na terenie objętym planem brak jest terenów zamkniętych w zarządzie Ministra Obrony Narodowej. Tereny istotne ze względu na potrzeby obronności zlokalizowane są na południe od obszaru planu w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Instytucje uzgadniające projekt w tym aspekcie pozytywnie odniosły się do ustaleń planu miejscowego.
- potrzeby interesu publicznego
Podstawowy cel przedmiotowego planu obok zabezpieczenia ładu przestrzennego umożliwia realizację zabudowy produkcyjnej i usługowej, a tym samym pośrednio służy swoimi ustaleniami szeroko pojętym potrzebom zabezpieczenia interesu publicznego.
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych
Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym objętym planem obszarze.
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej
Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantuje udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły uwagi.
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych
Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechuje się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac.
- potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności
Analiza istniejących zasobów oraz ustalenia planu umożliwiają zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody dla wszystkich terenów w granicach planu.
- występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych
Ustalenia planu realizują potrzeby interesu publicznego. Naruszenie interesów prywatnych dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku konieczności realizacji zadań stanowiących cel publiczny, takich jak budowa dróg publicznych, czy lokalizacja infrastruktury technicznej.
- zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy
Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ regulują dopuszczalne formy zagospodarowania oraz w sposób zaplanowany i zorganizowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy w granicach planu. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco zawarte w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej oraz w regulacjach rysunkowych.
Należy zauważyć, iż zapisy planu miejscowego dotyczące pojęć w nim zawartych są spójne z definicjami zawartymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).
- 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. Konieczny natomiast będzie wykup gruntów na terenie oznaczonym symbolem KDL, przewidzianym na lokalizację publicznej drogi lokalnej.

Ponadto prognozuje się dochody w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości. Realizacja ustaleń planu miejscowego może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze gminy i osób prawnych planujących założenie działalności gospodarczej na obszarze opracowania, oraz wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych. Wyszczególnione powyżej dodatkowe źródła dochodów są ściśle związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu miejscowego.

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