Uchwała Nr ……
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia ……r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Głębokie na terenie gminy Międzyrzecz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr V/28/2015 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 20 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Głębokie na terenie gminy Międzyrzecz, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Głębokie na terenie gminy Międzyrzecz.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest sytuowanie budynków i wiat, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
3) „planie” – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
4) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków i wiat liczoną po zewnętrznym obrysie najniższej kondygnacji nadziemnej lub wyższej, gdy jej obrys wykracza poza obrys kondygnacji najniższej;
5) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeważającą kategorię przeznaczenia zagospodarowania;
6) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia, które mogą być realizowana jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, a także nie mogą uniemożliwiać realizacji przeznaczenia podstawowego;
7) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych;
8) „uciążliwości” – należy przez to rozumieć oddziaływanie w zakresie emisji zanieczyszczeń, hałasu, wibracji i promieniowania przekraczające wartości określone w przepisach odrębnych.

2. Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz, przyjętego uchwałą Nr XLIII/380/14 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 24 czerwca 2014 r.

3. Integralnymi częściami uchwały są:
1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie 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. Plan obejmuje obszar o powierzchni 24,37 ha, położony w obrębie geodezyjnym Święty Wojciech, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

Rozdział II
Ustalenia ogólne

§2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
2) ustala się, że przebudowa, rozbudowa i nadbudowa musi się odbywać zgodnie z ustaleniami planu;
3) zakazuje się stosowania sidingu;
4) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków;
5) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
6) dopuszcza się budowę wyłącznie drewnianych ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 0,8 m, z uwzględnieniem pkt 7 lub gdy ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
7) na granicy planu dopuszcza się ogrodzenia o maksymalnej wysokości do 2,2m wykonane z dowolnych materiałów z uwzględnieniem pkt 5 i innych uregulowań w tym zakresie;
8) zakazuje się lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów, w formie tablicy reklamowej, na elewacjach budynków o maksymalnej powierzchni 3m^2
9) ustala się, że wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków, werandami i ogrodami zimowymi;
10) ustala się, że szerokość lukarn nie może być większa niż 40% elewacji na której jest lukarna umieszczona;
11) ustala się, że odległość krawędzi lukarny od ściany szczytowej budynku musi być większa niż 1m;
12) ustala się, przykrywanie dachów:
    a) o kącie nachylenia do 15^o dowolnym materiałem,
    b) o kącie nachylenia powyżej 15^o dachówką lub gontem. Na dachach budynków istniejących, o kącie nachylenia powyżej 15^o, dopuszcza się stosowanie blachy;
13) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie letniskowej nie może przekroczyć 50m^2;
14) wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi.

§3. W zakresie podziału gruntów:
1) nakazuje się wydzielenie działek w sposób uwzględniający wymagania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej oraz zapewniający bezpośredni dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub poprzez drogę wewnętrzną;
2) ustala się wydzielanie działek o minimalnej powierzchni 110m^2, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg dla których można wydzielać działki o dowolnych powierzchniach.

§4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:
1) ustala się, że obszar planu jest objęty ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren rekreacyjno - wypoczynkowy, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych;
2) ustala się ograniczenie uciążliwości wynikającej z charakteru prowadzonej działalności usługowej do granic działki;
3) nakazuje się zachowanie wód powierzchniowych znajdujących się w granicach planu.

§5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia

przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

§6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;
2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w granicach planu lub poza jego granicami;
3) dopuszcza się parkowanie:
   a) w granicach drogi wewnętrznej,
   b) na terenach oznaczonych symbolem KP;
   c) na innych terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
4) ustala się że liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:
1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
2) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
3) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej pod ziemią;
4) w zakresie odprowadzenia ścieków:
   a) nakazuje się odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
   b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się czasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych zlokalizowanych na własnej działce lub posesji,
   c) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
5) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zlokalizowanej na terenie planu lub poza jego granicami;
7) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną na potrzeby własne w oparciu o indywidualne źródła grzewcze z wykorzystaniem paliw stałych, gazowych i płynnych, energii elektrycznej oraz energii odnawialnej z wyłączeniem energii otrzymywanej z biomasy, biogazów, biopłynów i wiatru;
8) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci zlokalizowanej w granicach lub poza granicami planu;
9) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej lub ze źródeł indywidualnych zlokalizowanych na terenie planu lub poza jego granicami;
10) ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§9. Na obszarze objętym planem:
1) nie ustala się się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
2) nie zostały wyznaczone tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
3) obowiązują przepisy odrębne w przypadku zagospodarowania terenów w odległości do 1,5 m od linii brzegu powierzchniowych wód publicznych;
4) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe

§10.1. Ustala się tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami ML1, ML2, ML3, ML4, ML5, ML6, ML7, ML8, ML9, ML10, ML11, ML12, ML13, ML14, ML15, ML16 i ML17.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:
1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa letniskowa;
2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni terenu,
2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,6;
3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - minimalnie 50% powierzchni terenu;
4) ustala się wysokość zabudowy:
   a) dla terenów ML4, ML9, ML10, – maksymalnie 5 m nad powierzchnią terenu, 1 kondygnacja,
   b) dla terenów ML1, ML2, ML3, ML5, ML6, ML7, ML8, ML11, ML12, ML13, ML14, ML15, ML16 i ML17 – maksymalnie 9,5 m nad powierzchnią terenu, do 2 kondygnacji;
5) ustala się dachy:
   a) dla terenów ML4, ML9, ML10 o dowolnej konstrukcji, i kącie nachylenia połaci do 15^{o} ,
   b) dla terenów ML1, ML2, ML3, ML7, ML8, ML11, ML12, ML14, ML15, ML16 i ML17 dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30^{o} do 45^{o}, za wyjątkiem budynku oznaczonego na terenie ML1, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30^{o} do 70^{o};
   c) dla terenów ML5, ML6 i ML13 dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30^{o} do 70^{o};
6) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
1) nakazuje się wyznaczenie minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każdej działce;
2) w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt. 1 dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na terenie przyległych dróg wewnętrznych lub na terenach oznaczonych symbolem KP.

§11.1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U1, U2, U3,U4 i U5.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:
1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa w tym: handel, gastronomia, hotelarstwo, usługi sportu i rekreacji;
2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni terenu;
2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,5;
3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - minimalnie 50% powierzchni terenu;
4) ustala się wysokość zabudowy:
   a) dla terenu U1 – maksymalnie 5 m nad powierzchnią terenu, 1 kondygnacja,
   b) dla terenu U2, U3, U5 – maksymalnie 9,5 m nad powierzchnią terenu; do 2 kondygnacji,
   c) dla terenu U4 – maksymalnie 13 m nad powierzchnią terenu, do 3 kondygnacji
5) ustala się dachy:
   a) dla terenu U1 – jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 15^{o},

b) dla terenu U2, U3 - jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30 ^{o} do 45^{o},
c) dla terenu U4 – jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30 ^{o} do 45^{o}. Dla budynków technicznych i sanitariatów dopuszcza się dachy o nachyleniu do 45^{o} i o dowolnym pokryciu,
d) dla terenu U5 – jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45 ^{o};

6) dla terenów U4 i U5 dopuszcza się budowę ogrodzeń o wysokości do 1,8m z materiałów: drewno, metal, cegła lub kamień;
7) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
1) na terenie U2 ustala się lokalizację minimum 4 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
2) na terenie U4 ustala się lokalizację minimum 25 miejsc do parkowania,
3) na terenie U5 ustala się lokalizację minimum 4 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

§12.1. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami US1, US2, US3 i US4.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:
1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji;
2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – usługi związane ze sportem i rekreacją, infrastruktura techniczna, sanitariaty, budynki techniczne oraz miejsca parkingowe na terenach US1 i US4.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni terenu;
2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,2;
3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - minimalnie 50% powierzchni terenu;
4) ustala się wysokość zabudowy:
a) dla terenu US1, US2 i US3 – maksymalnie 5 m nad powierzchnią terenu, 1 kondygnacja,
b) dla terenu US4 – maksymalnie 9 m nad powierzchnią terenu, do 2 kondygnacji. Dla budynków, technicznych i sanitariatów wysokość do 5m, 1 kondygnacja.
5) ustala się dachy:
a) dla terenu US1, US2 i US3 – jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 45^{o},
b) dla terenu US4 - dwuspadowe i o kącie nachylenia połaci od 35^{o} do 45^{o}. Dla budynków technicznych lub sanitariatów dachy jedno lub dwuspadowe;
6) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
7) dopuszcza się lokalizację wiat w granicach terenu US2 zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) zakazuje się grodzenia terenu US2 za wyjątkiem obiektów sportowych i rekreacyjnych, dla których dopuszcza się ogrodzenia o wysokości maksymalnej 5 wykonane z metalu lub drewniane;
9) dopuszcza się grodzenie terenu US4 ogrodzeniami o wysokości maksymalnej 2,2 m wykonanymi z metalu lub drewna.

§13.1. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami US5 i US6.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:
1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji;
2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna oraz miejsca parkingowe na terenie US5.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
   1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
   2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - minimalnie 80% powierzchni terenu.

§14. Ustala się tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami KP1, KP2, KP3, KP4 i KP5 dla których:
   1) ustala się przeznaczenie podstawowe - parkingi;
   2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna oraz zieleń urządzona;
   3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5%;
   4) dopuszcza się grodzenie terenu o wysokości do 2,2 m wykonane z metalu lub drewniane.

§15. 1. Ustala się tereny infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami E1 i E2:

2. W zakresie przeznaczenia terenu:
   1) ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty infrastruktury elektroenergetycznej;
   2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – inne obiekty infrastruktury;

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
   1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni terenu;
   2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,8;
   3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - minimalnie 10% powierzchni terenu;
   4) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 5 m nad powierzchnią terenu, 1 kondygnacja,
   5) ustala się dachy– jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 45^{o},
   6) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.
   7) dopuszcza się grodzenie terenu ogrodzeniami o wysokości maksymalnej 2,2 m wykonanymi z metalu lub drewna.

§16. 1. Ustala się teren ujęcia wód podziemnych, oznaczony na rysunku planu symbolem W.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:
   1) ustala się przeznaczenie podstawowe – ujęcie wód podziemnych;
   2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej;

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
   1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni terenu;
   2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,8;
   3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - minimalnie 15% powierzchni terenu;
   4) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 5 m nad powierzchnią terenu, 1 kondygnacja,
   5) ustala się dachy– jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 45^{o},
   6) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.
   7) dopuszcza się grodzenie terenu ogrodzeniami o wysokości maksymalnej 2,2 m wykonanymi z metalu lub drewna.

§17. 1. Ustala się teren infrastruktury, oznaczony na rysunku planu symbolem N.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:
   1) ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna;
   2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – parkingi, sanitariaty oraz budynki techniczne;

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
   1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni terenu;

2) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,8;
3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną - minimalnie 15% powierzchni terenu;
4) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 5 m nad powierzchnią terenu, 1 kondygnacja,
5) ustala się dachy– jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 45^{o},
6) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.
7) dopuszcza się grodzenie terenu ogrodzeniami o wysokości maksymalnej 2,2 m wykonanymi z metalu lub drewna.

§18. Ustala się teren publicznej drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL, dla którego:
1) ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczna droga lokalna ;
2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – inne obiekty infrastruktury technicznej;
3) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§19. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW, dla którego:
1) ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – inne obiekty infrastruktury technicznej oraz parkingi;
3) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§20. Ustala się teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS, dla którego:
1) ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe;
2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej oraz obiekty sportu i rekreacji;
3) obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

§21. W granicach planu tracą moc ustalenia uchwał:
1) Nr V/48/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Głębokie;
2) Nr V/50/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Święty Wojciech i Głębokie.

§22. Dla gruntów leśnych w granicach planu wydana została zgoda Ministra Środowiska z dnia 23 lutego 2007 r. (znak: ZS-D-2120/18/2007) na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

§23. 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 1% dla wszystkich terenów w granicach planu.

§24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

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

UZASADNIENIE
do projektu Uchwały Nr …
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia … r.

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

Zgodnie z uchwałą Nr V/28/2015 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 20 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Głębokie na terenie gminy Międzyrzecz obszar planu obejmuje teren o powierzchni 24,37 ha położony w obrębie Święty Wojciech. Plan obejmuje, w przeważającej części, teren Ośrodka Wypoczynkowego „Głębokie", stanowiącego własność Gminy Międzyrzecz, i będącego w trwałym zarządzie Międzyrzeckiego Ośrodka Sportu i Wypoczynku w Międzyrzeczu. Ponadto niewielka część obszaru planu to grunty prywatne i należące do Skarbu Państwa (lasy). Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

a) tereny zabudowy letniskowej, (ML1, ML2, ML3, ML4, ML5, ML6, ML7, ML8, ML9, ML10, ML11, ML12, ML13, ML14, ML15, ML16 i ML17),
b) tereny zabudowy usługowej (U1, U2, U3, U4 i U5),
c) tereny sportu i rekreacji (US1, US2, US3, US4, US5 i US6),
d) tereny parkingów (KP1, KP2, KP3, KP4 i KP5),
e) tereny infrastruktury elektroenergetycznej (E1 i E2),
f) teren ujęcia wód podziemnych (W),
g) teren infrastruktury (N),
h) teren publicznej drogi lokalnej (KDL),
i) teren drogi wewnętrznej (KDW),
j) teren wód powierzchniowych (WS).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz przyjętego uchwałą Nr XLIII/380/14 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 24 czerwca 2014 r. Zapisy planu wykazują ponadto zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.). Analiza powyższa została przyjęta uchwałą Nr XLV/412/14 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 30 września 2014 r. Należy również stwierdzić, że nie występuje konflikt pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego.

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

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

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan ma charakter regulacyjny i odnosi się przede wszystkim do istniejących form zagospodarowania. Ustalenia planu w niewielkim stopniu kształtują nowe struktury (uzupełniają istniejące obiekty), ale jednocześnie pozwalają na zachowanie ładu przestrzennego, m.in. poprzez zakaz lokalizacji budynków poza liniami zabudowy, regulacje

dotyczące lokalizacji wiat, zakaz lokalizacji reklam czy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne. Regulacji podlegać będzie wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in.: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, ilość kondygnacji, kształty dachów, wysokość ogrodzeń, materiały z jakich są zrobione dachy i ogrodzenia. Dodatkowo zakazuje się w granicach planu lokalizacji reklam.
Zupełnie inaczej jest w przypadku walorów krajobrazowych. Z uwagi na bardzo duże zalesienie obszaru planu, duże deniwelacje w sąsiedztwie obszaru planu a także brak ekspozycji widokowych w sąsiedztwie ustalenia planu najprawdopodobniej nie wpłyną na walory krajobrazowe.

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

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

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

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

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

Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania (tj. dominująca funkcja letniskowa), ustala się ograniczenie uciążliwości wynikającej z charakteru prowadzonej działalności usługowej do granic działki. W przypadku lokalizacji obiektów użyteczności publicznej należy je dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodatkowo ustala się że liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi.
Cały obszar planu jest objęty ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren rekreacyjno - wypoczynkowy, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Z tego względu należy uznać, że w krótkim okresie przewidywane zagospodarowanie (tj. utrzymanie i uzupełnienie obecnych funkcji) nie wpłynie na zmianę atrakcyjności i wartości gruntów. Poprawa jakości przestrzeni w dłuższym okresie może ewentualnie wpłynąć na podniesienie wartości i atrakcyjności gruntów.

7. Prawo własności

Ze względu na przewidywane zagospodarowanie i fakt że przeważająca część gruntów w granicach planu jest własnością gminy Międzyrzecz natomiast grunty stanowiące własność

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

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

9. Potrzeby interesu publicznego

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

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

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

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

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

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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

13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zaopatrzenie w wodę odpowiedniej jakości jest zapewnione z sieci wodociągowej istniejącej w granicach planu. W granicach planu jest również zlokalizowane indywidualne ujęcie wody (teren oznaczony symbolem W)

14. Występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu realizują potrzeby interesu publicznego, jednocześnie na naruszając interesów prywatnych. Wnioski i uwagi które wpłynęły ze strony społeczeństwa podlegały rozstrzygnięciu przez Burmistrza Międzyrzecza, uwagi które nie zostały uwzględnione zostały przedstawione Radzie Miejskiej w Międzyrzeczu.

15. Zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ przede wszystkim regulują obecne formy zagospodarowania i nie umożliwiają nadmiernego rozpraszania zabudowy.