

**Projekt**

z dnia 16 września 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Jagielnik – część północna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.<sup>1)</sup>) Rada Miejska w Międzyrzeczu uchwała, co następuje:

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Jagielnik – część północna.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

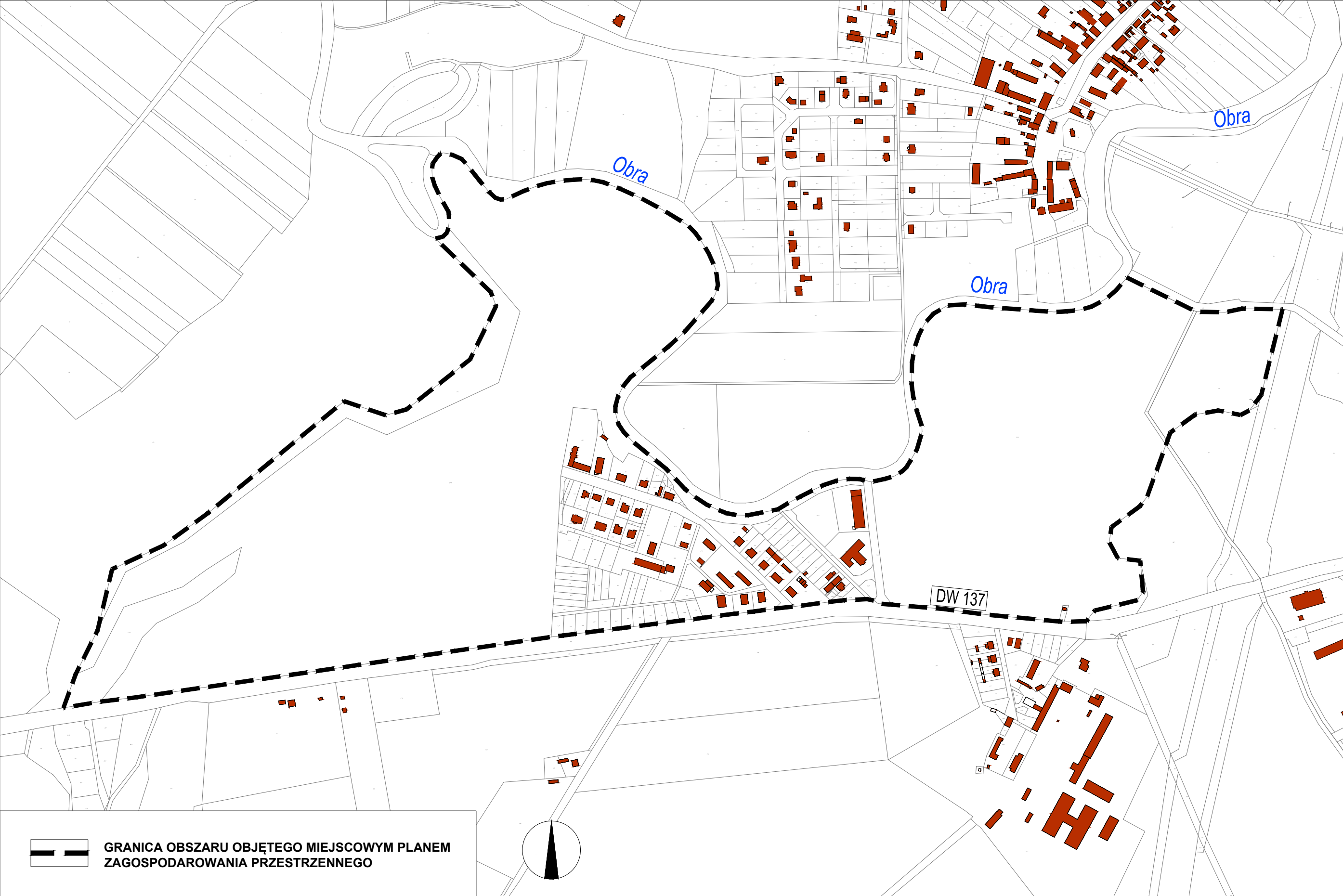
**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Międzyrzeczu

**Katarzyna Budych**

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r., poz. 784 i poz. 922.



## UZASADNIENIE

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Jagielnik – część północna

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), przed podjęciem niniejszej uchwały Burmistrz Międzyrzecza wykonał analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Jagielnik – część północna oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz.

### **1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Obszar objęty analizą obejmuje grunty o powierzchni ok. 67 ha położone w obrębie Święty Wojciech w rejonie miejscowości Jagielnik. Południową granicę obszaru analizy stanowi droga wojewódzka nr 137, północną rzeka Obra, zachodnią sztuczny zbiornik wodny (staw hodowlany), a wschodnią droga ekspresowa S3. W część centralnej obszaru znajdują się zabudowania miejscowości Jagielnik, na które składają się budynki mieszkalne jednorodzinne oraz wielorodzinne, a także obiekty usługowe. Część zachodnia i wschodnia obszaru analizy to użytkowane tereny rolnicze (pola uprawne) uzupełnione elementami zieleni naturalnej (głównie pasy zieleni w strefie brzegowej wód powierzchniowych).

Zdecydowana większość terenu analizy (poza częścią osadniczą) znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu (OChK) „Dolina Obry”. W północno-wschodniej części obszaru analizy (dz. nr ewid. 757/2) występują grunty rolne klasy RIIIa o powierzchni 2,56 ha. Natomiast w części południowo-zachodniej (dz. nr ewid. 2142/69) znajdują się grunty leśne LsV o powierzchni 1,38 ha. Na obecnym etapie założeń planistycznych nie przewiduje się konieczności uzyskania decyzji zezwalającej na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne, zgodnie przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326).

Na większości terenu objętego analizą nie obowiązują żadne plany miejscowe. Niewielki fragment, położony we wschodniej części zabudowań miejscowości Jagielnik jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Nr V/49/07 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2007 r. Przedmiotowy plan przewiduje wskazane grunty przede wszystkim pod funkcję usługową, a w mniejszym stopniu pod zielenią łąkową, zielenią urządzoną oraz drogi. Przewiduje się, że dotychczasowy zasadniczy sposób wykorzystania terenu objętego planem zostanie utrzymany, przy czym niektóre ustalenia wymagają korekt, w szczególności w zakresie przebiegu linii zabudowy, linii rozgraniczających tereny oraz zmiany przeznaczenia dla części nieruchomości, co wynika m.in. z potrzeb zgłaszanych przez właścicieli. Wskazana jest również aktualizacja zapisów pod względem wymagań stawianych przez obecnie obowiązujące przepisy prawne.

Nowy plan miejscowy ma z założenia obejmować całą zabudowę północnej części miejscowości Jagielnik, w tym także tereny wyznaczone do uzupełnienia zabudowy, które zostały wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Międzyrzecz. W efekcie nastąpi pełna i spójna regulacja zasad zagospodarowania osadniczej części miejscowości Jagielnik, która w przeszłości funkcjonowała pod nazwą Folwark Poradomsko. Dodatkowo proponuje się objąć ustaleniami planu miejscowego nieruchomości rolne (oraz zajęte przez zielenią) przyległe do terenów zabudowanych od strony wschodniej i zachodniej z zachowaniem ich dotychczasowej

funkcji i zakazem zabudowy, w celu przeciwdziałania ewentualnemu niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy w drodze wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ochrona przed zabudową obecnych terenów rolniczych ma istotne uzasadnienie w kontekście położenia na terenie OChK „Dolina Obry” oraz ze względu na znaczne rezerwy terenów inwestycyjnych w gminie Międzyrzecz.

W związku z powyższym w ocenie Burmistrza Międzyrzecza opracowanie nowego planu miejscowego wydaje się zasadne, przy jednoczesnym uwzględnieniu wszystkich przytoczonych uwarunkowań.

W toku prac planistycznych projekt planu miejscowego będzie podlegał weryfikacji organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania, stąd nie przesądza się na obecnym etapie o jego szczegółowych zapisach. Wszyscy zainteresowani będą mieli możliwość zgłoszenia wniosków na etapie przedprojektowym oraz wypowiedzenia się na temat rozwiązań zaproponowanych w projekcie planu miejscowego poprzez złożenie uwag, na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.).

## **2. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz**

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz przyjęte Uchwałą Nr XXVI/231/20 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 października 2020 r., dla przedmiotowego obszaru określa następujące funkcje kierunkowe: strefa rolnicza (dominuje powierzchniowo), strefa zieleni naturalnej, strefa wód powierzchniowych, strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, strefa peryferyjna, strefa rekreacyjna, strefa dróg oraz strefa infrastruktury. Oznacza to, że przewidywane rozwiązania w planie miejscowym w zakresie przeznaczeń stoją w zgodności z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium.

## **3. Zakres prac planistycznych**

Zakres prac będzie uwzględniał elementy określone w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosownie do przedmiotu planu miejscowego, w szczególności: przeznaczenie terenów, zasady kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast rysunek planu zostanie sporządzony na podkładach mapowych w odpowiedniej skali, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

## **4. Podsumowanie**

W związku z powyższym uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Jagielnik – część północna. Umożliwi to rozpoczęcie procedury planistycznej, natomiast samo uchwalenie planu miejscowego zapewni racjonalne zagospodarowanie terenu i zwiększy potencjał gospodarczy gminy.