

BR  
A/S

BIURO RADY  
WPŁYNEŁO

Dnia 17.10.2019

Projekt Burmistrza

Uchwała Nr .....  
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu  
z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Międzyrzecz w rejonie południowego węzła drogi  
ekspresowej S3 na zachód od ulicy Mieszka I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.<sup>1</sup>) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.<sup>2</sup>) Rada Miejska w Międzyrzeczu uchwała, co następuje:

§ 1.

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz w rejonie południowego węzła drogi ekspresowej S3 na zachód od ulicy Mieszka I.

§ 2.

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

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
w Międzyrzeczu

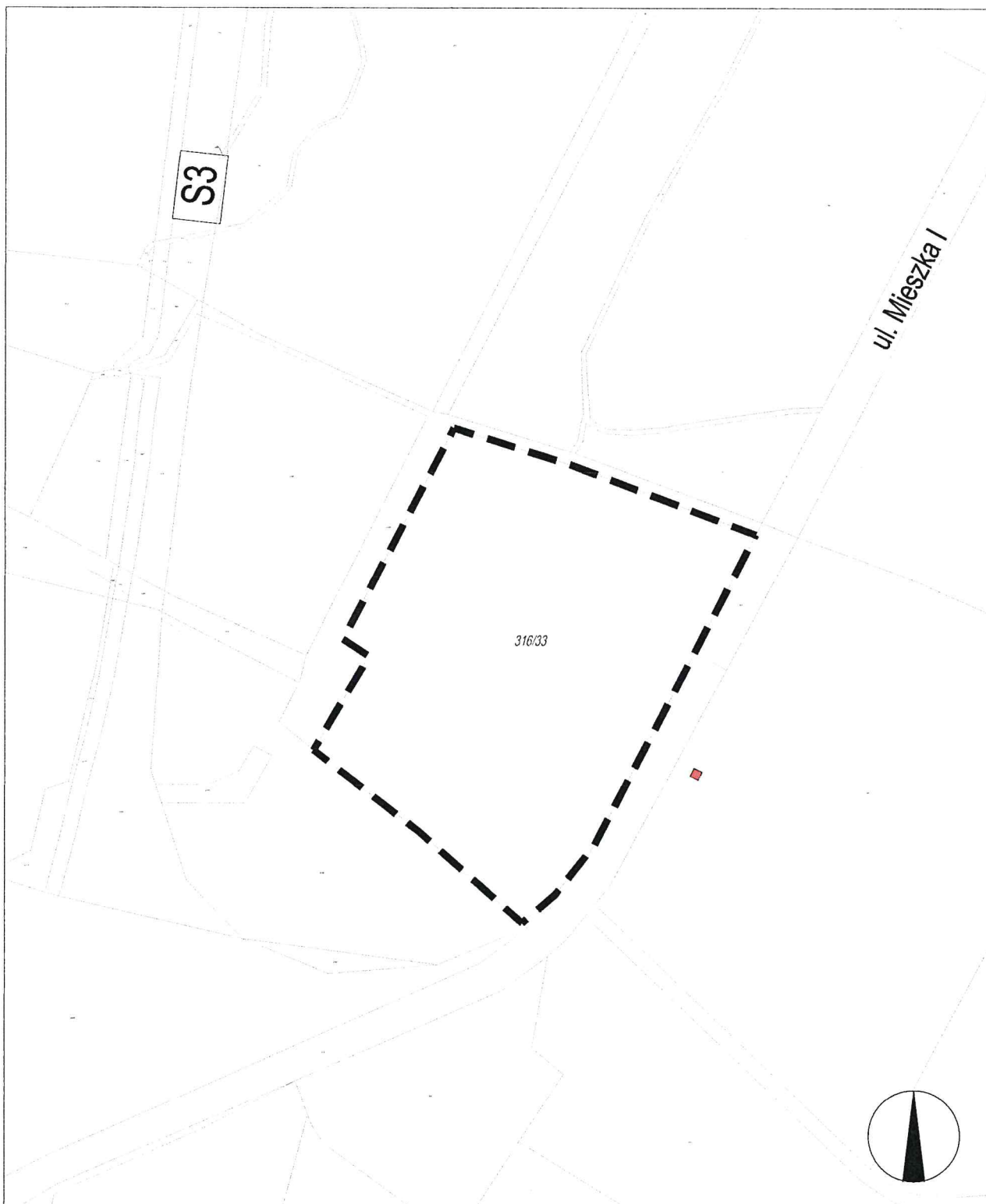
Katarzyna Budych

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r., poz. 1309, poz. 1696.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r., poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716.

Orzeczenie pod względem  
formalno-prawnym  
Marek Zaborowski  
RADCA PRAWNY

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Międzyrzeczu**  
**z dnia ..... r.**



granica obszaru objętego miejscowym planem  
zagospodarowania przestrzennego

**UZASADNIENIE**  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu  
z dnia ..... 2019 r.

Stosownie do dyspozycji art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), przed podjęciem niniejszej uchwały Burmistrz Międzyrzecza wykonał analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz w rejonie południowego węzła drogi ekspresowej S3 na zachód od ulicy Mieszka I 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**

W treści w/w wniosku wskazano, że na przedmiotowej nieruchomości planuje się realizację inwestycji polegającej na realizacji budynku produkcyjno-magazynowego z częścią socjalno-biurową. Jednocześnie wskazano, na krótki okres realizacji przedsięwzięcia, stąd wniosek o niezwłoczne podjęcie prac projektowych i możliwie szybkie uchwalenie planu miejscowego, zgodnie ze wskazanym przeznaczeniem.

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązują zapisy obecnie obowiązującego planu miejscowego. Byłby to zatem pierwszy od momentu wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dokument planistyczny, który określi zasady dotyczące zagospodarowania tego terenu. Należy przy tym wskazać, że ze względu na brak możliwości spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie było możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

W ocenie Burmistrza Międzyrzecza przedstawiony wniosek wydaje się zasadny. 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 prowadzenia działalności produkcyjnej. Wzrost zainteresowania gruntami położonymi przy drodze 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 południowego węzła drogi ekspresowej S3 jest oddalenie od terenów zabudowanych. Na tym etapie można przyjąć, że planowana funkcja nie przyczyni się do wzrostu ruchu na terenie miasta, zwłaszcza samochodów ciężarowych. Przewiduje się, że ruch będzie odbywał się poprzez starą drogę nr 3 posiadającą odpowiednią klasę techniczno-użytkową w kierunku węzła Międzyrzecz Południe.

W granicach obszaru wskazanego do sporządzenia nowego planu miejscowego nie występują grunty rolne klasy I-III oraz grunty leśne. Nie będzie więc konieczności uzyskania decyzji zezwalającej na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161).

Ponadto przy sporządzaniu planu miejscowego należy uwzględnić w szczególności sąsiedztwo:

- nieruchomości posiadających status terenów zamkniętych, znajdujących się na liście resortu obrony narodowej, zgodnie z decyzją Nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z 2019 r., poz. 129 ze zm.);
- obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 14 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1614 ze zm.), w tym obszar Natura 2000 „Nietoperek” (PLH080003) i zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Uroczyska Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego”.

W związku z powyższym do objęcia planem miejscowym wskazuje się działkę nr ewid. 316/33, położoną w obrębie ewidencyjnym Nietoperek o powierzchni ok. 9,39 ha, dla której przewiduje się ustalenie funkcji usługowo-produkcyjnej. Należy przy tym wskazać, że w toku prac planistycznych projekt planu miejscowego będzie podlegał weryfikacji przez organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania, stąd nie przesądza się na obecnym etapie o jego szczegółowych zapisach. 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 2018 r., poz. 2081 ze zm.).

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

W obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz przyjętym w formie ujednocionej uchwałą Nr XLIII/380/14 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 24 czerwca 2014 r., dla przedmiotowego obszaru ustalono funkcję kierunkową strefa rolnicza bez prawa do zabudowy. Oznacza to generalną niezgodność z funkcją wnioskowaną do wprowadzenia w planie miejscowym.

Jednocześnie trwają prace nad nowym studium, w którym dla działki o nr ewid. 316/33 określono przeznaczenie kierunkowe - strefa zabudowy produkcyjnej (w ramach strefy dopuszcza się prowadzenie działalności produkcyjnej, usługowej oraz lokalizację wszelkiej infrastruktury) - co oznacza, że w momencie uchwalenia zmiany możliwe będzie przekazanie projektu planu miejscowego do wyłożenia do publicznego wglądu na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do tego czasu, od momentu podjęcia przez Radę Miejską w Międzyrzeczu uchwały intencyjnej, będzie możliwe zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, zebranie i analiza wniosków oraz uzyskanie wymaganych przepisami uzgodnień i opinii. Dopiero zmiana studium pozwoli stwierdzić, że projektowane przeznaczenie terenów w planie miejscowym nie naruszy ustaleń studium.

### 3. Zakres prac planistycznych

Zakres 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 zostanie sporządzony na podkładach mapowych w odpowiedniej skali, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

W związku z powyższym zasadne jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz, w rejonie południowego węzła drogi ekspresowej S3 na zachód od ulicy Mieszka I. Umożliwi to rozpoczęcie procedury planistycznej, natomiast samo uchwalenie planu miejscowego zapewni racjonalne zagospodarowanie terenu i zwiększy potencjał gospodarczy gminy.

Z up. BURMISTRZA

*mgr Agnieszka Śnieg*  
Zastępca Burmistrza