

BR
f. h.

BIURO RADY
WPŁYNEŁO

Dnia 14.10.2019. g.

Projekt Burmistrza

UCHWAŁA Nr³
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia 2019 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Międzyrzecz pomiędzy drogą wojewódzką nr 137 a drogą
ekspresową S3**

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.¹) 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.²) Rada Miejska w Międzyrzeczu uchwała, co następuje:

§ 1.

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz pomiędzy drogą wojewódzką nr 137 a drogą ekspresową S3.

§ 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 Budyh


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

² 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.

Brak zastrzeżeń 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 Nr³.....
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 pomiędzy drogą wojewódzką nr 137 a drogą ekspresową S3 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 dniu 27 września 2019 r. wpłynął wniosek o wprowadzenie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz dla obszaru oznaczonego na załączniku graficznym funkcji umożliwiających prowadzenie działalności produkcyjnej i usługowej, w tym lokalizacji usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m². W związku z tym, że zgodnie z art. 11 ust. 3b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* lokalizacja obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz Międzyrzecza zdecydował o konieczności sporządzenia analiz, które będą podstawą do określenia kierunków w studium, a następnie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.

Dla wnioskowanego 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. Należy przy tym wskazać, że ze względu na brak możliwości spełnienia warunków, o których mowa w art. 60 *u.p.z.p.* 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 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 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 będzie odbywał się poprzez istniejącą drogę wojewódzką nr 137, a następnie drogę ekspresową S3.

W granicach analizowanego obszaru nie występują grunty leśne. Nie będzie więc konieczności uzyskania decyzji zezwalającej na zmianę przeznaczenia na cele 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).

Konieczne będzie natomiast uzyskanie decyzji zezwalającej na zamianę obecnych we wnioskowanym obszarze gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze. Znajdują się one bowiem poza granicami miasta Międzyrzecz, a więc nie będzie miał zastosowania art. 10a *ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, który mówi o braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, położonych w granicach administracyjnych miast.

W planie miejscowym przyjętym uchwałą Nr XXIII/186/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26 września 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz obręb Święty Wojciech, określono przeznaczenie gruntów oraz zasady zagospodarowania pod rozbudowę istniejącego cmentarza komunalnego dla miasta Międzyrzecz. Bezpośrednie sąsiedztwo terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem ZCn determinuje konieczność ustalenia na części wnioskowanego obszaru strefy ochrony sanitarnej w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. *w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze* (Dz. U. z 1959 r. nr 52, poz. 315).

W granicach w/w strefy o szerokości minimalnej 150,00 m od granic terenu cmentarza (ZCn), wprowadzone zostaną zakazy lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zbiorowego żywienia oraz przechowujących artykuły żywności, a także własnych ujęć wód. W sytuacji kiedy obszar będący w zasięgu granic strefy 150,00 m będzie podłączony do sieci wodociągowej, przepisy dopuszczają zmniejszenie jej granic do 50,00 m z zachowaniem w/w zakazów.

Ze względu na wysokie klasy techniczno-użytkowe, znajdujące się przy granicach wnioskowanego obszaru drogi ekspresowej S3 (klasa S) oraz drogi wojewódzkiej nr 137 (klasa G), konieczne jest zapewnienie dostępności komunikacyjnej w sposób, który nie pogorszy dotychczasowych warunków. Dotyczy to w szczególności rozmieszczenia przyszłych i obecnych skrzyżowań oraz wjazdów z uwzględnieniem potrzeb obszarów sąsiednich.

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 wnioskowany obszar dla realizacji funkcji produkcyjnej i usługowej, w tym lokalizacji usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m², a także:

- 1) część gruntów objętych planem miejscowym przyjętym uchwałą Nr XXIII/186/2000 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26 września 2000 r. wraz z istniejącą zabudową zagrodową przy zachodniej granicy obszaru wnioskowanego, w celu umożliwienia korekty przebiegu drogi służącej obsłudze wnioskowanego obszaru;

- 2) pas drogi ekspresowej S3 od wiaduktu nad drogą wojewódzką nr 137 w kierunku południowym, przyległy do wnioskowanego obszaru;
- 3) pas drogi wojewódzkiej nr 137 od drogi ekspresowej S3 w kierunku zachodnim, przyległy do wnioskowanego obszaru.

Łączna powierzchnia gruntów wskazanych do opracowania planu miejscowego wynosi ok. 206 ha, dla których przewiduje się określenie funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym obiektów handlu o powierzchni powyżej 2.000 m². Należy przy tym wskazać, że 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. 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 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 2018 r., poz. 2081 ze zm.).

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

W aktualnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz przyjętym uchwałą Nr XLIII/380/14 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 24 czerwca 2014 r., dla większości 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 obszaru planu miejscowego zostaną określone kierunki umożliwiające wprowadzenie funkcji produkcyjnej i usługowej oraz możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m², co oznacza, że w momencie uchwalenia studium możliwe będzie przygotowanie 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 prawem opinii i uzgodnień projektu planu. Dopiero w momencie uchwalenia nowej edycji studium będzie można stwierdzić, iż projektowane w planie miejscowym przeznaczenie terenu 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 pomiędzy drogą wojewódzką nr 137 a drogą ekspresową S3. Umożliwi to rozpoczęcie procedury planistycznej, natomiast samo uchwalenie planu miejscowego zapewni racjonalne zagospodarowanie terenu i zwiększy potencjał gospodarczy gminy.

Z up. BURMISTRZA

A. Śnieg
mgr Agnieszka Śnieg
Zastępca Burmistrza