

Projekt

z dnia 12 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU**

z dnia 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Międzyrzecz w rejonie południowego węzła drogi ekspresowej S3 na wschód 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 2020 r., poz. 713 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 2020 r., poz. 293 ze zm.²⁾) Rada Miejska w Międzyrzeczu uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz w rejonie południowego węzła drogi ekspresowej S3 na wschód 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

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r., poz. 1378.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r., poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1565 i w Dz. U. z 2021 r., poz. 11.

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia



 granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia 2021 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 2020 r., poz. 293 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 wschód 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

Na etapie sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz został złożony wniosek o wprowadzenie na działce 318/4, położonej w obrębie Nietoperek funkcji umożliwiających prowadzenie działalności produkcyjnej, usługowej i magazynowej. Po przyjęciu przez Radę Miejską w Międzyrzeczu w dniu 27 października 2020 r. nowej edycji Studium zasadne jest przejście do kolejnego etapu – sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi realizację planowanych inwestycji.

Dla przedmiotowego obszaru dotychczas nie został sporządzony plan miejscowy, a ze względu na brak możliwości spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie było możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji.

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 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 przepisami *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.).

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 2020 r., poz. 55 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. 318/4, położoną w obrębie Nietoperek o powierzchni ok. 13,5 ha, dla której przewiduje się ustalenie funkcji

produkcyjnej i usługowej. 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 2021 r., poz. 247).

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 Uchwałą Nr XXVI/231/20 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 października 2020 r., dla przedmiotowego obszaru ustalono funkcję kierunkową strefa produkcyjna. Oznacza to, że na przedmiotowym terenie możliwa jest lokalizacja zabudowy produkcyjnej, usługowej oraz wszelkiej infrastruktury niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania obszaru.

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 wschód od ulicy Mieszka I. Umożliwi to rozpoczęcie procedury planistycznej, natomiast samo uchwalenie planu miejscowego zapewni racjonalne zagospodarowanie terenu i zwiększy potencjał gospodarczy gminy.