

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia ...

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem niniejszego dokumentu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania i umożliwienie lokalizacji infrastruktury ujęcia wody oraz likwidacji istniejących obiektów.

Podstawę do rozpoczęcia procedury projektowej stanowi uchwała LXXVII/746/24 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania gminy Międzyrzecz dla działek nr ewid. 2279/1, 2279/2, oraz części działki nr ewid. 2279/3 w obrębie ewidencyjnym Kuźnik. Obszar planu o powierzchni ok. 0,13 ha znajduje się w południowo-wschodniej części gminy Międzyrzecz.

Przyjęte ustalenia nie stoją w sprzeczności z przesądzeniami kierunkowymi określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz, przyjętym uchwałą nr LXXVI/735/24 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 lutego 2024 r. Dokument wykazuje 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* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Analiza ta została przyjęta uchwałą nr LII/473/18 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 20 czerwca 2018 r. Uwzględniono także założenia i wymagania dotyczące uniwersalnego projektowania.

W granicach planu ustala się tereny infrastruktury ujęcia wód oznaczone symbolami **1IWU i 2IWU**. Nie ustalono przy tym katalogów dotyczących zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak okoliczności, które wymagałyby ich określenia. Należy jednak wskazać, że przyjęte ustalenia szczegółowe będą mieć wpływ na wyżej wspomniane zagadnienia. Ponadto na przedmiotowym obszarze nie występują dobra kultury współczesnej, tereny górnicze i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy kulturowe oraz krajobrazy priorytetowe.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury
Przedmiotowy umożliwi lokalizację nowych ujęć wody oraz likwidację istniejących. Przyjęte ustalenia nie kształtują nowych struktur przestrzennych ze względu na wprowadzony zakaz lokalizacji budynków. Należy zatem przyjąć, że planowana funkcja będzie nie naruszy zasad ładu przestrzennego, w tym architektury i urbanistyki.
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju
Zastąpienie dotychczasowych ujęć wody nowymi urządzeniami jest zgodne z polityką zrównoważonego rozwoju gminy. Pozwoli to bowiem na poprawę jakości i zwiększenie ilości ujmowanych wód wprowadzanych do systemu wodociągowego gminy Międzyrzecz, a przez to jego niezawodność i wydajność.

Planowanie przedsięwzięcie zalicza się do inwestycji celu publicznego o jakim mowa w art. 6 pkt 3 ustawy z dnia 17 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) tj.: „budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę”.

- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe
Ze względu na położenie pośród kompleksu leśnego, a także specyfikę przeznaczenia nie przewiduje się wpływu na walory krajobrazowe przyszłego zagospodarowania.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
W granicach planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.
- 5) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin
Obszar planu znajduje się na terenie Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk sieci Natura 2000 „Dolina Leniwej Obry” (PLH800001) oraz obszaru chronionego krajobrazu „Rynna Paklisy i Obłoku”, dla których obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, w tym w aktach powołujących te obiekty.
Dla gruntów leśnych, z uwagi na przyjętą funkcję nieleśną konieczne było wystąpienie o zgodę od właściwego ministra na zmianę przeznaczenia i uzyskanie odpowiedniej decyzji. **[PROCEDURA W TOKU]**
W granicach planu nie występują udokumentowane złoża kopalin. Natomiast na całym obszarze obowiązuje koncesja nr 15/97/p z dnia 28 kwietnia 1997 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Sulęcín-Międzyrzecz”, ważna do dnia 28 kwietnia 2027 r.
Ponadto rozporządzeniem Wojewody Lubuskiego z dnia 3 lipca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2020 r. poz. 1742) ustanowiono strefę ochronną komunalnego ujęcia wód podziemnych dla Międzyrzecza, składającą się ze strefy ochrony bezpośredniej planu oraz strefy ochrony pośredniej, które zostały przedstawione na rysunku planu.
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami
Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania, na obszarze objętym planem wprowadzono zakaz lokalizacji budynków. Nie przewiduje się także lokalizacji obiektów wymagających dostosowania dla osób ze szczególnymi potrzebami. Dostęp do projektowanych urządzeń ujęcia wód będzie ograniczony wyłącznie do osób okresowo monitorujących prawidłowe ich funkcjonowanie.
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni
Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Z tego względu należy uznać, że przyjęte przeznaczenie nie wpłynie na zmianę atrakcyjności i wartości gruntów.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa
Na przedmiotowym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością, a gmina Międzyrzecz nie znajduje się w strefie nadgranicznej
- 9) prawo własności
Przewiduje się, że część gruntów aktualnie należących do Skarbu Państwa w Zarządzie Lasów Państwowych zostanie przejęta przez Gminę Międzyrzecz w celu budowy nowych ujęć wody.
- 10) potrzeby interesu publicznego
Realizacja celu przedmiotowego planu polegającego na umożliwieniu budowy nowych ujęć wody, służy potrzebom społeczności Gminy Międzyrzecz i zalicza się do inwestycji celu publicznego. Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, a które w toku prac pianistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych
Ustalenia planu zapewniają możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Realizacja jest możliwa na całym obszarze objętym planem.

- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawą 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* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112). W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Burmistrza Międzyrzecza nie *wpłynęły/nie wpłynęły* wnioski ani uwagi ze strony społeczeństwa. **[KONSULTACJE SPOŁECZNE]**

- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP oraz stronie internetowej gminy, w prasie lokalnej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

- 14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Ze względu na projektowaną funkcję nie przewiduje się zapotrzebowania dostaw wody dla planowanej funkcji.

- 15) potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Ze względu na charakter planowanego przedsięwzięcia oraz znaczne oddalenie od zabudowy mieszkalnej należy przyjąć, że wystąpienie poważnych awarii ma charakter potencjalny i mało prawdopodobny i nie będzie miało wpływu na zdrowie ludzkie oraz środowisko.

- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji leśnej

Na obszarze objętym planem nie występują tereny rolne. Grunty leśne, ze względu na planowaną funkcję, muszą zostać wyłączone z produkcji leśnej na podstawie decyzji wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne wydanej w toku prac nad planem. **[ZGODA LEŚNA]**

- 17) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań infrastrukturalnych i przyrodniczych, a także potrzeb rozwojowych gminy Międzyrzecz.

- 18) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ regulują obecne formy zagospodarowania i nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych.

- 19) wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy

Inwestycje stanowiące zadania własne gminy są określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, wśród których znajdują się zapisane w pkt 3 „wodociągi i zaopatrzenie w wodę”. Gmina Międzyrzecz planuje realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie nowych ujęć wód oraz likwidacji obecnie funkcjonujących. W związku z tym zakłada się wydatki w zakresie wykupu części gruntów leśnych oraz poniesienia opłat z tytułu wyłączenia z produkcji leśnej, a także samej realizacji przedsięwzięcia.