

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR...../...../2016
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU
z dnia2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – strefa przemysłowa w rejonie drogi krajowej nr 24 w miejscowości Gorzyń.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – strefa przemysłowa w rejonie drogi krajowej nr 24 w miejscowości Gorzyń ma na celu stworzenie podstaw do zaplanowanego gospodarowania przestrzenią tej części gminy Międzychód.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr VII/61/2015 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – w rejonie drogi krajowej nr 24 w miejscowości Gorzyń. Niniejszy plan stanowi „zmianę” fragmentów dwóch obowiązujących dotąd w jego granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego tj. mpzp gminy Międzychód dla części terenów położonych we wsiach Gorzyń, Skrzydlewo, Kamionna, Gralewo z 2012 r. oraz mpz gminy Międzychód – obręb Gorzyń z 2010 r., w których cały obszar opracowania, z wyjątkiem istniejącej drogi krajowej i powiatowej, przeznaczony był pod tereny rolnicze lub leśne.

Głównym celem sporządzenia nowego planu miejscowego było wykreowanie nowych terenów aktywizacji gospodarczej w gminie, korzystnych dla rozwoju działalności produkcyjno-usługowej, ze względu na peryferyjną lokalizację w stosunku do większych osiedli mieszkaniowych oraz dogodne położenie komunikacyjne tj. w sąsiedztwie drogi krajowej i powiatowej.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód”, które w kierunkach określa przedmiotowy obszar, w większości, jako teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, a w północnym i wschodnim fragmencie jako tereny rolne, łąki i pastwiska, częściowo z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych. Biorąc to pod uwagę, w planie wyznaczono teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej

wraz z obsługującymi go drogami oraz istniejące tereny rolnicze i las, wyłączone spod zabudowy.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Zapewniono również niezbędne powiązania komunikacyjne poprzez wyznaczenie wzdłuż południowej granicy planu nowej drogi publicznej klasy lokalnej (2KD-L), mającej obsługiwać planowany teren produkcyjno-usługowy oraz dopuszczenie na nim lokalizacji bocznic kolejowych, dojazdów i dojazdów. Ponadto wprowadzono zasady lokalizacji urządzeń reklamowych i ogrodzeń.
- 2) Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, stosowanie w celach grzewczych lub technologicznych paliw charakteryzujących się jak najniższymi wskaźnikami emisji substancji, w tym: paliw gazowych, paliw płynnych, energii elektrycznej, alternatywnych źródeł energii lub kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie ich odprowadzania do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnych ujęć wody, wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej oraz strefę ochronną od elektrowni wiatrowych oraz strefę upadku elektrowni wiatrowych, w której zakazano lokalizacji budynków, a także zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz zakaz lokalizacji instalacji do: odzysku, unieszkodliwiania, przetwarzania, przechowywania lub składowania odpadów. Ponadto, ze względu na

występowanie w granicach planu liczných przesyłowych sieci infrastruktury technicznej, stanowiących zagrożenie dla ludzi i mienia, w planie ustalono: strefę bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych, strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 oraz strefę ochronną od linii elektroenergetycznej 110 kV, w których zakazano lokalizacji określonych obiektów budowlanych.

- 3) Na obszarze objętym planem nie występują żadne obiekty ani tereny wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 4) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez nakaz wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.
- 5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez zaplanowanie racjonalnego układu dróg publicznych, z dopuszczeniem dojazdów, które umożliwią podział terenu produkcyjno-usługowego na mniejsze nieruchomości i ich spójne zagospodarowanie. Ponadto zaplanowano wykształcenie zwartej zespołu zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej wykorzystując walor położenia przy drodze krajowej, w znacznej odległości od większych osiedli mieszkaniowych.
- 6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie projektu do uzgodnienia właściwym organom wojskowym (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). Dodatkowo, ze względu na przebieg przez obszar planu strategicznych dalekosiężnych rurociągów naftowych DN 800 i DN 500 (ropociąg „Przyjaźń”) projekt planu wysłano do zaopiniowania gestorowi sieci tj. PERN „Przyjaźń” S.A. Ww. organy uzgodniły i zaopiniowały projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu, przede wszystkim poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy. Ponadto ze względu na interes publiczny wyznaczono, niezbędną dla obsługi komunikacyjnej planowanych terenów inwestycyjnych, drogę publiczną klasy lokalnej (2KD-L) oraz ograniczono dostęp do drogi krajowej nr 24 poprzez zakaz lokalizacji nowych zjazdów na teren KD-GP.
- 8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, nakaz

powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, zapewnienie dostępu do sieci oraz wyznaczenie terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne, w których realizowane będzie mogło być uzbrojenie.

- 9) Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
- a) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej), obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - b) ogłoszenie (w tym na stronie internetowej), obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 10) Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 11) Ze względu na planowane przeznaczenie, nie zaistniała potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Zapatrzenie w wodę, głównie do celów technologicznych ustalono z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów Burmistrz jako organ sporządzający plan wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Zapisy projektu planu zabezpieczają dalsze, właściwe funkcjonowanie istniejącej drogi krajowej nr 24, poprzez zakaz lokalizacji nowych zjazdów z niej i wyznaczenie równoległej nowej drogi publicznej, z której odbywać się będzie obsługa komunikacyjna planowanych działek budowlanych. Ponadto, poprzez wyznaczenie stref z ograniczeniami, zabezpieczono funkcjonowanie strategicznych dalekosiężnych rurociągów naftowych „Przyjaźń”. W planie określono również możliwości rozwoju niezbędnej infrastruktury drogowej i technicznej. Biorąc pod uwagę wnioski właściciela większości obszaru objętego planem tj. Uniwersytetu Przyrodniczego w Poznaniu, jak również potrzeby gminy, w planie miejscowym wyznaczono ponad 36-hektarowy teren produkcyjno-usługowy. Wnioski do planu zbierano na przełomie kwietnia i maja 2015 r. W okresie zbierania wniosków wpłynęło 14 pism od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz gestorów sieci. Na tym etapie nie wniesiono wniosków od osób

prywatnych. Wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu. Rozsądne wyważenie interesu publicznego oraz interesów prywatnych wynika również ze sporządzonych na potrzeby planu prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Jak już wspomniano wcześniej, plan miejscowy wprowadza nowy ponad 36-hektarowy teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej wraz z obsługującą go drogą publiczną klasy lokalnej. Potencjalne inwestycje zlokalizowano w terenie położonym poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, przy czym jest to obszar charakteryzujący się bardzo dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej, gdyż przylega bezpośrednio do drogi krajowej nr 24 i do drogi powiatowej nr 1719P Międzychód-Dzięcielin-Skrzydlew. Ponadto od zachodu graniczy z nieczynną linią kolejową nr 373 Międzychód – Zbąszyń, która w przyszłości może zostać wykorzystana dla obsługi terenu P/U. Wybór lokalizacji uważa się za słuszny również ze względu na położenie w znacznej odległości od zwartych terenów zabudowy mieszkaniowej, dla której przyszła zabudowa produkcyjno-usługowa mogłaby stanowić źródła różnego rodzaju uciążliwości.

Ponadto stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – strefa przemysłowa w rejonie drogi krajowej nr 24 w miejscowości Gorzyń jest w pełni zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Międzychód”, zatwierdzonej Uchwałą Nr XXIV/218/2016 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 29 marca 2016 r.

Jak już wspomniano wcześniej, na obszarze objętym planem obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które przeznaczają cały przedmiotowy obszar (poza drogami) pod teren rolniczy lub leśny. Ustalenia projektu planu będą miały znaczny wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy głównie w zakresie: wzrostu wpływów z podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków wynikający z przeznaczenia gruntów rolnych pod zabudowę produkcyjno-usługową, renty planistycznej związanej z przekształceniem gruntów rolnych na działki budowane oraz kosztów budowy i utrzymania infrastruktury drogowej (droga 2KD-L). Koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej mogą stanowić natomiast przedmiot porozumienia między gminą i właścicielem terenów, zatem ich budowa nie musi być realizowana na koszt gminy.

Plan uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia.

Przeznaczenie w projekcie planu części działki nr 24/5, ark. 1, obręb Gorzyń, stanowiącej użytek rolny klasy IIIb o powierzchni 3,57 ha, pod zabudowę produkcyjno-usługową, wymagało, zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Biorąc to pod uwagę, Burmistrz Międzychodu wystąpił z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (pismo GPN.6722.2.2015 z dnia 25.01.2016 r.) o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIb o powierzchni 3,57 ha na cele nierolnicze. Mimo pozytywnej opinii w tej sprawie Marszałka Województwa Wielkopolskiego oraz Wielkopolskiej Izby Rolniczej, Minister, decyzją GZ.tr -602 – 177/16 z dnia 8 sierpnia 2016 r. nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia ww. gruntów na cele nierolnicze. W związku z powyższym, projekt planu musiał ulec zmianom polegającym na zmianie przeznaczeniu części działki nr 24/5 z produkcyjno-usługowego na teren rolniczy wyłączony spod zabudowy.

Projekt planu znajduje się obecnie na etapie wyłożenia do publicznego wglądu.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – strefa przemysłowa w rejonie drogi krajowej nr 24 w miejscowości Gorzyń, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.