

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia

Burmistrz Międzychodu przystąpił do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych nad jeziorem Mierzyn, gmina Międzychód, na podstawie uchwały nr XLVII/299/2006 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 31 stycznia 2006 roku.

Planem objęto łącznie obszar o powierzchni ok. 25,3 ha, położony w obrębie Mierzyn Drzewce, obejmujący obszar ośrodka turystycznego położony między drogą wojewódzką nr 160 a jeziorem Mierzyn. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych nad jeziorem Mierzyn, uchwalony Uchwałą nr III/15/97 z dnia 28 lutego 1997 r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Gorzowskiego nr 2, poz. 18 z dn. 11 kwietnia 1997 r. Celem opracowania planu jest określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zabudowy i zagospodarowania w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód, w tym uporządkowanie struktury zabudowy poprzez określenie zasad dalszej rozbudowy i przekształceń, uzupełnienie istniejącego układu komunikacyjnego oraz zasad wyznaczania miejsc parkingowych, a także wyznaczenie terenów publicznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych nad jeziorem Mierzyn, gmina Międzychód:

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez m.in.:
 - kształtowanie zespołu zabudowy letniskowej i turystycznej o różnej intensywności, wyposażonego w usługi oraz tereny sportu i rekreacji w obszarze zaplanowanej zwartej jednostki osadniczej,
 - wykształcenie w centralnej części obszaru lokalnego centrum usługowego,
 - wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - określenie gabarytów zabudowy nawiązujących do otoczenia – dominuje zabudowa niska o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych,
 - ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania poszczególnych terenów,
 - ograniczenie możliwych rozwiązań dachów w budynkach w nawiązaniu do istniejących typów zabudowy,
 - zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych - wyznaczenie racjonalnej sieci dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszczenie dojazdów na terenach zabudowy usługowej i usług turystycznych,
 - wprowadzenie zasad lokalizacji reklam, szyldów i ogrodzeń;
- 2) uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m. in. :
 - zachowanie enklaw lasów, terenów zieleni na skarpie i między obszarami zabudowy letniskowej i turystycznej,
 - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę,

- określenie gabarytów i maksymalnej wysokości zabudowy nawiązujących do istniejącej zabudowy, ujednolicenie rozwiązań dachów w poszczególnych terenach,
 - przeznaczenie pasa terenu wzdłuż linii brzegowej jeziora pod plażę oraz ciągi pieszo-rowerowe i zieleń urządzoną,
- 3) uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez m. in.:
- nakaz uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia całego obszaru objętego planem w granicach:
 - obszaru Chronionego Krajobrazu „H Międzychód” w zakresie ochrony przyrody,
 - obszaru specjalnej ochrony „Puszcza Notecka” PLB300015 w zakresie ochrony przyrody,
 - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki - Trzciel” i nr 147 „Dolina rzeki Warta (Sieraków Międzychód)” w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi
 - zachowanie enklaw lasów i ograniczenie do minimum konieczności zmiany przeznaczenia gruntów leśnych pod zabudowę,
 - przeznaczenie części terenów pod zieleń urządzoną o charakterze krajobrazowym (skarpa nad jeziorem), a także pod zieleń oraz sport i rekreację dla podniesienia walorów estetyczno-zdrowotnych i rekreacyjnych obszaru dla mieszkańców,
 - ustalenie zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
 - zapewnienie dostępu do zbiorników wodnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód,
 - wyznaczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych,
 - wprowadzenie zapisów dążących do ochrony powietrza, gruntu i wód przed zanieczyszczeniami i regulujących: wyposażenie obszaru w obiekty infrastruktury technicznej, zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, sposoby zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, dopuszczalne systemy grzewcze, zasady zagospodarowania odpadów,
 - dopuszczenie na terenach usługowych wyłącznie usług nieuciążliwych, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) nie zgłoszono wniosków dotyczących wprowadzenia w planie specjalnych wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m. in.:
- przeznaczenie części terenów pod lasy, zieleń urządzoną, a także pod zieleń oraz sport i rekreację dla podniesienia walorów estetyczno-zdrowotnych i rekreacyjnych dla mieszkańców,
 - przeznaczenie terenów pod zabudowę lotniskową i turystyczną oraz usługi zdrowia, które będą stanowić przestrzeń rekreacji dla osób przebywających na czasach lub wypoczynku weekendowym,
 - dopuszczenie przeznaczenia części terenów pod usługi zdrowia (ośrodki rehabilitacji, rekreacji, odnowy biologicznej, gabinety lekarskie, przychodnie zdrowia, zakłady lecznicze, obiekty lecznicze, jak: pijalnie wód, tężnie ośrodki rehabilitacji, rekreacji, odnowy

biologicznej, gabinety lekarskie, przychodnie zdrowia, zakłady lecznicze, obiekty lecznicze, jak: pijalnie wód, tężnie), które będą wspomagać funkcje turystyczne obszaru planu,

- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów objętych ochroną akustyczną,
- wskazanie dla terenów zabudowy niezbędnej obsługi komunikacyjnej dla ruchu pojazdów oraz pieszych i rowerzystów,
- określenie zasad lokalizacji miejsc parkingowych, w tym konieczności zapewnienia stanowisk postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m. in.:

- zaplanowanie racjonalnego układu dróg publicznych i wewnętrznych, z dopuszczeniem dojazdów, które umożliwią podział nieruchomości i ich spójne zagospodarowanie,
- zaplanowanie zwartego zespołu urbanistycznego o funkcji letniskowej i turystycznej z wykorzystaniem walorów położenia obszaru w sąsiedztwie jeziora oraz w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej;

7) uwzględniono prawo własności poprzez:

- racjonalne planowanie terenów przeznaczonych na cele publiczne (ciągi komunikacyjne, infrastrukturę techniczną, tereny zieleni oraz sportu i rekreacji);

8) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie zgłoszono wniosków, wymagających uwzględnienia w niniejszym planie;

9) uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez m. in.:

- zachowanie istniejących lasów i ograniczenie do minimum konieczności zmiany przeznaczenia gruntów leśnych pod zabudowę,
- wyznaczenie niezbędnej sieci dróg publicznych i wewnętrznych, z dopuszczeniem dojazdów, oraz terenów pod lokalizację infrastruktury technicznej dla obsługi terenów zabudowy,
- ograniczenie dostępu do drogi wojewódzkiej nr 160 – planowane jest zachowanie istniejącego skrzyżowania z drogą gminną oraz włączeń dróg wewnętrznych zgodnie z projektem przebudowy drogi wojewódzkiej,
- wyznaczenie dróg pieszo-rowerowych,
- wyznaczenie terenów zieleni urządzonej, a także terenów przeznaczonych pod sport i rekreację, które wpływają korzystnie na walory zdrowotne i estetyczne zespołu zabudowy,
- wyznaczenie w obszarze planu terenów zabudowy usługowej turystycznej oraz zabudowy usług w zakresie turystyki i zdrowia, które:
 - zabezpieczają potrzeby rekreacyjne mieszkańców gminy i osób przyjezdnych,
 - stanowią usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne, generujące nowe miejsca pracy,
- wyznaczenie w obszarze planu terenów zabudowy letniskowej, na których zlokalizowane są budynki rekreacji indywidualnej w zespołach zabudowy szeregowej i grupowej;

10) uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez m. in.:

- wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad obsługi terenów infrastrukturą techniczną, budowy i rozbudowy istniejącej sieci,
- wyznaczenie terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne w których będą układane sieci oraz dodatkowych terenów dla lokalizację obiektów infrastruktury technicznej (ujęcia wody, trafostacji i przepompowni ścieków),

- 11) uwzględniono zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, prasie lokalnej na tablicach ogłoszeń oraz na stronach internetowych gminy,
 - zebranie wniosków do planu,
 - przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,
 - rozpatrywanie wniosków i uwag nadsyłanych do planu;
- 12) uwzględniono zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
- zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronach internetowych gminy,
 - umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 13) uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
- ustalenie zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo-gospodarczych i zabezpieczenia przeciwpożarowego ze zbiorczej sieci wodociągowej,
 - umożliwienie rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej na zasadach określonych w planie.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych nad jeziorem Mierzyn obejmuje południową część terenów obrębu Mierzyn-Drzewce na obszarze między drogą wojewódzką nr 160 a jeziorem Mierzyn. Teren jest obecnie zabudowany i użytkowany jako ośrodek turystyczny, występuje tu zabudowa zorganizowana w formie ośrodków czasowych (kilka samodzielnych podmiotów gospodarczych) oraz zespoły budynków rekreacji indywidualnej. Towarzyszą jej obiekty handlowe, gastronomiczne i inne usługowe. Obszar jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: ujęcie wody i sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną.

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 zabezpieczają dalsze właściwe funkcjonowanie istniejących dróg publicznych. Wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 160 przewidziano również lokalizację publicznego ciągu pieszo-rowerowego. W planie określono możliwości dalszego rozwoju infrastruktury drogowej (wyłącznie jako drogi wewnętrzne) i technicznej. W obszarze objętym planem przewiduje się również realizację inwestycji publicznych w ramach wyznaczonych terenów sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

Wnioski do planu zbierano dwukrotnie w 2006 r. i w 2015 r. W okresie zbierania wniosków w roku 2006 do planu wpłynęło 13 pism od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy, nie wniesiono wniosków od osób prywatnych. A w okresie zbierania wniosków w roku 2015 do planu wpłynęło 15 pism od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy, oraz 3 wnioski od osób prywatnych i stowarzyszenia.

Wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu.

Oba wnioski dotyczące przesunięcia granicy zabudowy na działkach nr 458 i 757 nie zostały uwzględnione, gdyż na przedmiotowej części działki nr 742/2, należącej do MOSTIR, przewiduje

się lokalizację terenów parkingów. Plany miejscowe nie regulują kwestii wykupów.

Wniosek Stowarzyszenia Właścicieli Domów Letniskowych i Mieszkalnych „Mierzynianie” został w projekcie planu częściowo uwzględniony. Uwzględniono propozycje dotyczące: modernizacji dróg wewnętrznych i chodników, budowy oświetlenia, odwodnienia, gospodarki odpadami, przebudowy obiektów handlowych i poprawy ich estetyki, budowy obiektów sportowych (siłowni plenerowej, placu zabaw) poprzez właściwą konstrukcję zapisów planu, które umożliwiają realizację postulowanych inwestycji. Nie przewiduje się natomiast na terenach wyznaczonych jako tereny ML – zabudowy letniskowej stawiania przydomowych magazynków, drewnutni oraz nadbudowy budynków rekreacji indywidualnej (podniesienia kalenicy do 6,5 m).

Obszar objęty planem jest obsługiwany przez transport publiczny – linię autobusową Międzychód – Mierzyn Ustronie (obsługiwana przez PKS Gorzów Wielkopolski), której trasa przebiega w drodze wojewódzkiej nr 160, stanowiącej wschodnią granicę opracowania. Dwa przystanki zlokalizowane są na wysokości obszaru objętego planem. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, obsługiwanych przez transport publiczny sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego.

Istniejąca droga wojewódzka nr 160 stanowi również główną oś powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej, uzupełnioną poprzez przyległy do niej, częściowo zrealizowany ciąg pieszo-rowerowy. Przewiduje się, że planowane ulice będą przyjazne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych – do 50 km/h. Dodatkowo w planie przewiduje się realizację niezależnych ciągów pieszo-rowerowych (KDWx) z włączeniami do planowanego układu komunikacyjnego. Ciągi te mają znaczenie komunikacyjne (pieszo-rowerowe) oraz rekreacyjne dla użytkowników ośrodka wczasowego.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z „Oceną aktualności Studium (...) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, przyjętą Uchwałą Nr XXIV/218/2016 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujący na obszarze opracowania miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych nad jeziorem Mierzyn, uchwalony Uchwałą nr III/15/97 z dnia 28 lutego 1997 r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Gorzowskiego nr 2, poz. 18 z dn. 11 kwietnia 1997 r. uznano za nieaktualny oraz wskazano, że od 2006 r. trwają prace planistyczne nad zmianą tego planu, które należy kontynuować.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Na obszarze objętym planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia projektu planu wpłyną na finanse publiczne w zakresie:

- wzrostu wpływów z podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków wynikający z przeznaczenia gruntów rolnych pod zabudowę, oraz intensyfikacji zabudowy na terenach usług turystycznych,
- wpływów z podatku od czynności cywilno-prawnych,

- sprzedaży gruntów gminnych,
- kosztów budowy i utrzymania infrastruktury drogowej, sportowo-rekreacyjnej.

Nie przewiduje się wpływów z renty planistycznej, wpływów z opłaty adiacenckiej, ani kosztów odrolnienia gruntu (można uzyskać zwolnienia na realizację inwestycji celu publicznego). Koszty związane z realizacją dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej mogą stanowić będą przedmiot porozumienia między gminą i właścicielem terenów, zatem ich budowa nie musi być realizowana na koszt gminy.