

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR...../...../2017
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU
z dnia2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Łowyń (strefa przemysłowa).

Sporządzenie i uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Łowyń (strefa przemysłowa) ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego 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 XXXIII/317/2016 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Łowyń (strefa przemysłowa). Niniejsza zmiana planu dotyczy fragmentu obowiązującego dotąd miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – obręb Łowyń (Uchwała Nr IX/83/2011 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 1 czerwca 2011 r.), w którym prawie cały obszar opracowania przeznaczony był pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej.

Głównym celem sporządzenia nowego planu miejscowego było zwiększenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy produkcyjno-usługowych oraz określenie zasad obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych. W tym celu w zmianie planu zwiększono maksymalną powierzchnię zabudowy oraz zmniejszono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej, a także wyznaczono nową drogę publiczną, wzdłuż drogi wojewódzkiej, która będzie pełnić funkcję drogi serwisowej i obsługiwać będzie tereny inwestycyjne, a tym samym przyczynić się może do rozwoju tej części gminy.

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 środkowym fragmencie jako teren infrastruktury technicznej. Biorąc to pod

uwagę, w zmianie planu wyznaczono dwa tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, jeden teren infrastruktury technicznej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obsługującą część terenów inwestycyjnych nową drogę publiczną.

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 północy granicy planu nowej drogi publicznej klasy dojazdowej (KD-D), mającej obsługiwać niezainwestowaną dotąd część terenów produkcyjno-usługowych oraz dopuszczenie lokalizacji dojazdów. Ponadto wprowadzono zasady lokalizacji urządzeń reklamowych, szyldów 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, odnawialnych źródeł energii lub kotłów na paliwo stałe stosujących technologię zapewniającą jak najniższe wskaźniki emisji gazów i pyłów, odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania ich do przyzakładowych oczyszczalni ścieków, obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, wyposażenie sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, a także lokalizacji instalacji do: odzysku, unieszkodliwiania, przetwarzania, przechowywania lub składowania odpadów. Ponadto, ze względu na występowanie w granicach planu sieci infrastruktury technicznej, stanowiących

zagrożenie dla ludzi i mienia, w planie ustalono strefę kontrolowaną od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 i DN 700 oraz strefy ochronne od linii elektroenergetycznej 15 kV, w których ustalono uwzględnienie określonych w przepisach odrębnych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

- 3) Na obszarze objętym zmianą planu występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, dlatego w celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustalono prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowywaniem i zagospodarowaniem terenów, w granicach stref stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu.
- 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 drogowego, z dopuszczeniem dojazdów, które umożliwią podział terenu produkcyjno-usługowego na mniejsze nieruchomości i ich spójne zagospodarowanie. Ponadto zaplanowano wykształcenie zwartego zespołu zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej, wykorzystując walor położenia przy drodze wojewódzkiej, 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). Ww. organy uzgodniły 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 części planowanych terenów inwestycyjnych, drogę publiczną klasy dojazdowej (KD-D) oraz ograniczono dostęp do drogi wojewódzkiej.
- 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 terenu pod drogę publiczną, w której 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 zmiany planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - b) ogłoszenia (w tym na stronie internetowej) i obwieszczenia o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - c) zorganizowanie dyskusji publicznych 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 pitną ustalono z sieci wodociągowej.

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 wojewódzkiej nr 160, poprzez niedopuszczenie lokalizacji nowych zjazdów z niej i wyznaczenie równoległej nowej drogi publicznej, z której odbywać się będzie obsługa komunikacyjna części planowanych działek budowlanych. Ponadto, poprzez wyznaczenie stref z ograniczeniami, zabezpieczono funkcjonowanie strategicznych gazociągów wysokiego ciśnienia przebiegających tuż przy zachodniej granicy opracowania. W planie określono również możliwości rozwoju niezbędnej infrastruktury drogowej i technicznej. Burmistrz wyważył również interes publiczny oraz interesy prywatne, rozpatrując w trakcie opracowania projektu planu wnioski, które zostały do niego złożone. Różne 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 sankcjonuje tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej istniejące lub wyznaczone w

obowiązującym dotąd planie miejscowym z 2011 r. Potencjalne inwestycje zlokalizowano w terenie położonym w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, jak również w obszarze charakteryzującym się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej, przylegającym bezpośrednio do drogi wojewódzkiej nr 160 oraz częściowo do węzła planowanej obwodnicy wsi Łowyń.

Ponadto stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Łowyń (strefa przemysłowa) jest w pełni zgodna 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 obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2011 r., który przeznaczają prawie cały przedmiotowy obszar pod teren zabudowy techniczno-produkcyjnej. Biorąc powyższe pod uwagę, sporządzona na potrzeby zmiany planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu”, wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie zysku około 3,5 mln zł (w ciągu 10 lat funkcjonowania planu). Zysk dla miasta wynikać może przede wszystkim ze wzrostu podatku od nieruchomości – od powierzchni użytkowych nowych budynków. Głównym kosztem dla gminy będzie częściowy wykupu, budowa i utrzymanie nowo planowanej drogi publicznej klasy dojazdowej (droga KD-D), niezbędnej dla prawidłowej obsługi nowego terenu inwestycyjnego. 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. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż realizacja ustaleń projektu zmiany planu będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

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

Podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 2 pisma, zawierające łącznie 5 uwag dotyczących: zwiększenia intensywności zabudowy, korekty przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, zmniejszenia normatywu parkingowego dla zakładów produkcyjnych oraz wykreślenia ustaleń dotyczących tymczasowego zagospodarowania na terenie 2P/U. Burmistrz Międzychodu rozstrzygnął o uwzględnieniu wszystkich uwag, co wymagało ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu znajduje się obecnie na etapie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Łowyń (strefa przemysłowa), z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy na nowo podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.