

UZASADNIENIE
do uchwały nr..... Rady Miasta Międzyrzec Podlaski
z dnia..... w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski

Przedmiotowa Uchwała Rady Miasta jest wynikiem realizacji uchwały nr XXI/189/20 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski.

W wyniku uchwalenia zmiany planu, w części objętej jego ustaleniami utraci swoją moc prawną uchwała nr XLI/370/2002 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 30 stycznia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaskiego.

W zmianie planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych dóbr;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak takich przestrzeni;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczania.

Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów w granicach opracowania pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej oraz tereny dróg publicznych klasy ekspresowej.

Teren objęty zmianą planu obejmuje fragment obrębu Międzyrzec Podlaski, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: ulica Chabrowa w Międzyrzec Podlaskim;
- 2) od wschodu: działki 169/3, 169/6, 169/7, 169/8, 169/9;
- 3) od zachodu: pas drogowy drogi krajowej nr 19;
- 4) od południa linia kolejowa nr 2.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski, przyjętego uchwałą nr XVI/143/20 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 30 stycznia 2020 r., stwierdzono, iż zmiana planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Przedmiotowy projekt zmiany planu został opracowany w skali 1:1000 z wykorzystaniem map zasadniczych pozyskanych z zasobów Starostwa Powiatowego na licencji nr GKN.6642.1924.2020_0601_P.

Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami prawa organy i instytucje.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad postanowieniem nr O/LU.Z-3.438.81.2022.PR z 3 sierpnia 2022 r. nie uzgodniła projektu zmiany planu. Projekt został zmieniony zgodnie z warunkami zawartymi w postanowieniu, a następnie ponownie przekazany do uzgodnienia.

Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej postanowieniem nr MZ.5263.33.1.2022 z 21 lipca 2022 r. negatywnie uzgodnił projekt zmiany planu. Projekt został zmieniony zgodnie z warunkami zawartymi w postanowieniu, a następnie ponownie przekazany do uzgodnienia.

Prezes Urzędu Transportu Kolejowego postanowieniem nr DOP-WPGP.481.653.2022.2.WP z 26 lipca 2022 r. uzgodnił projekt zmiany planu wnosząc o wprowadzenie zmian do projektu. Projekt zmiany planu został zmieniony zgodnie z warunkami wskazanymi w uzgodnieniu.

Lubelski Urząd Wojewódzki pismem z 19 lipca 2022 r. wskazał uwagi do projektu zmiany planu. Projekt zmiany planu został zmieniony zgodnie z tymi uwagami.

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt zmiany planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a na rysunku zmiany planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach zmiany planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz nie występują formy ochrony przyrody objęte ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W toku opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było potrzeby występować o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W oparciu o art. 42 ustawy 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 (j.t.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko^{}.*

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie zmiany planu nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych z uwagi na brak przedmiotu ochrony. Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie stwierdzono również występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. W ustaleniach zmiany planu zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Uniwersalne projektowanie, w tym zapewne dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zostało uwzględnione poprzez ustalenia odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach zmiany planu nie występują udokumentowane złoza objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia zmiany planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje, aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte zmianą planu zlokalizowane są w sąsiedztwie centrum Międzyrzecza Podlaskiego, wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych oraz częściowo są zainwestowane. Zmiana planu miejscowego zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju miasta przy uwzględnieniu ochrony ładu

^{*} dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W procesie przygotowywania zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w zmianie planu ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych miasta.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt zmiany planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od..... r. do..... r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu..... r. W wyznaczonym terminie wpłynęły..... uwagi do projektu zmiany planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Międzyrzec Podlaski w ustawowym terminie.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym zmianą planu miejscowego w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy miasto ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia możliwości przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W ustaleniach zmiany planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów wyznaczono nową drogę wewnętrzną. Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w zmianie planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego.

Ustalenia zmiany planu nie uwzględniają możliwości realizacji chodników i ścieżek rowerowych na terenach dróg publicznych, ze względu na brak występowania takich terenów na obszarze zmiany planu. Obszar opracowania obejmuje fragment miasta Międzyrzec Podlaski, który zasadniczo jest dobrze skomunikowany istniejącą siecią dróg publicznych. Obszar objęty zmianą planu należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg chodników i ścieżek rowerowych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia zmiany planu są zgodne z uchwałą nr IV/39/19 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 29 stycznia 2019 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaskiego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale stwierdzono potrzebę kontynuowania już podjętych i dopuszcza opracowanie nowych planów miejscowych na terenach, na których pojawi się potrzeba zmiany, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju miasta Międzyrzec Podlaskiego i jej mieszkańców. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowa zmiana planu wypełnia postanowienia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta:

Analizę wpływu ustaleń zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. *Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie zmiany planu w badanym obszarze związane będzie prawdopodobnie z*

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski (obejmująca teren przy ulicy Chabrowej) jest zgodna z polityką przestrzenną miasta Międzyrzec Podlaski oraz sporządzona została w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Zmiana planu nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski.

Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Miasta Międzyrzec Podlaski uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miasta Międzyrzec Podlaski przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski.

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej