

## **UCHWAŁA Nr XL/329/09**

Rady Miasta Międzyrzec Podlaski

z dnia 31 sierpnia 2009 roku

w sprawie uchwalenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 12, ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i Uchwały Nr XXIV/194/08 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 30 kwietnia 2008 roku w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski Rada Miasta uchwała, co następuje:

### **§ 1**

Uchwała się zmiany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaskiego uchwalonego Uchwałą nr XVIII/148/2000 Rady Miasta Międzyrzec Podlaskiego z dnia 15 marca 2000 roku i zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/339/2006 z dnia 31 marca 2006 roku.

### **§ 2**

Zmiany obejmują następujące tereny:

- 1) obszar określony jako teren zieleni izolacyjnej krajobrazowej położony przy ul. Lubelskiej i rzece Krzna Południową;
- 2) tereny położone przy ul. Tuliłowskiej;
- 3) teren położony pomiędzy ul. Żytnią, ul. Warszawską a obwodnicą zachodnią miasta;
- 4) tereny położone przy rzece Piszczka w obrębie ul. Piłsudskiego i ul. Górnej;
- 5) tereny łąk po obu stronach ul. Zamczysko;
- 6) działki Nr 387/1, 387/2, 387/3, 387/4, 387/5, 387/6, 387/7, 387/8, 387/9 i 386 przy ul. Siteńskiej;
- 7) tereny zieleni rekreacyjnej pomiędzy ul. Zahajkowską i ul. Zadworną.

### **§ 3**

Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) aneks do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaskiego stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek wprowadzanych zmian w studium na mapie w podziałce 1: 5000 – struktura terenu stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian w studium stanowiące załącznik nr 3.

#### **§ 4**

Dla terenów nie objętych zmianami obowiązują, niżej wymienione, dotychczasowe części składowe studium:

- 1) tekst „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecza Podlaskiego” z lutego 2000r.;
- 2) aneks do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecza Podlaskiego z grudnia 2005r.
- 3) rysunek studium pod nazwą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecza Podlaskiego – środowisko przyrodnicze” w skali 1:5000;
- 4) rysunek studium pod nazwą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecza Podlaskiego – środowisko kulturowe” w skali 1:5000;
- 5) rysunek studium pod nazwą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecza Podlaskiego – infrastruktura techniczna” w skali 1:5000.

#### **§ 5**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Międzyrzec Podlaski.

#### **§ 6**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA

mgr inż. Paweł PyszkarSKI

**Załącznik Nr 1 do uchwały  
Nr XL/329/09 Rady Miasta  
Międzyrzec Podlaski  
z dni 31 sierpnia 2009r.**

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA

*mgr inż. Paweł Puszkarski*

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA MIĘDZYRZECA PODLASKIEGO**

**ANEKS DO USTALEŃ**

**2009r.**



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA MIĘDZYRZEC PODLASKIEGO**

**ANEKS DO USTALEŃ**

Niniejszy aneks do ustaleń obejmuje zmiany wprowadzane w studium, stosownie do Uchwały Nr XXIV/194/08 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 30 kwietnia 2008 roku.

Aneks jest uzupełnieniem tekstu załącznika nr 1 do Uchwały nr XVIII/148/2000 Rady Miasta Międzyrzec Podlaskiego z dnia 15 marca 2000 r.

Zmiany zostały opracowane przez zespół autorski „AMPLUS” Zakład Usług Informatycznych i Urbanistycznych w Lublinie, w składzie: mgr inż. arch. Jerzy Sożyński – OIU-WA 197 oraz mgr inż. Janusz Warszawski.

**1. Stosownie do uchwały Rady Miasta zmiany obejmują następujące tereny:**

- 1.1) obszar określony jako teren zieleni izolacyjnej krajobrazowej, przy ul. Lubelskiej i rzece Krzna Południowa;
- 1.2) teren przy ul. Tuliłowskiej;
- 1.3) teren położony pomiędzy ul. Żytnią, ul. Warszawską a obwodnica zachodnią miasta;
- 1.4) tereny położone przy rzece Piszczce od strony ul. Piłsudskiego i przy ul. Górnej
- 1.5) tereny łąk po obu stronach ul. Zamczysko;
- 1.6) działki Nr 387/1, 387/2, 387/3, 387/4, 387/5, 387/6, 387/7, 387/8, 387/9 i 386 przy ul. Siteńskiej;
- 1.7) tereny zieleni rekreacyjnej przy ul. Zahajkowskiej i ul. Zadwornej.

**2. Słownik pojęć użytych w opracowaniu.**

Ilekcioć w aneksie i uchwale jest mowa o:

- 2.1) **zmianach w studium** – należy przez to rozumieć określenie obszarów i terenów, o których mowa w punkcie 1 niniejszego aneksu;
- 2.2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Międzyrzec Podlaski;

- 2.3) **rysunku studium** – należy przez to rozumieć rysunek określający rozmieszczenie przestrzenne obiektów o różnym sposobie wykorzystania i zagospodarowania na mapie w podziałce 1:5000 i stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały Rady Miasta;
- 2.4) **obszarze** – należy przez to rozumieć element przestrzennego zagospodarowania o jednorodnym sposobie wykorzystania i przeznaczenia, wyznaczony na rysunku studium liniami rozgraniczającymi;
- 2.5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające teren o jednorodnym przeznaczeniu, np. mieszkalnictwo, przemysł itp.;
- 2.6) **symbolach literowych** – należy przez to rozumieć ciąg liter lub cyfr i liter określających rodzaj zagospodarowania terenu;
- 2.7) **obowiązku sporządzenia planu zagospodarowania** – należy przez to rozumieć kategorię nakaz opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wymienionego w uchwale;
- 2.8) **scaleniu** – należy przez to rozumieć połączenie dwóch lub więcej działek w celu uzyskania powierzchni i wymiarów przeformowanych „nowych” działek i stworzenia prawidłowych warunków zabudowy i zagospodarowania;
- 2.9) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni zabudowy liczony wg zewnętrznego obrysu budynków zlokalizowanych na działce do całkowitej powierzchni działki budowlanej wyznaczonej planem.

**3. Dla obszarów wprowadzanych zmian, wymienionych w punkcie 1 niniejszego aneksu oraz oznaczonych na rysunku studium w skali 1:5000 ustala się niżej podane oznaczenia, które obowiązują na tych obszarach oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie:**

- U/M** – tereny usług i mieszkalnictwa  
**MN/U** – tereny mieszkalnictwa niskiego i usług nieuciążliwych  
**MN** – tereny mieszkalnictwa niskiego  
**ZR** – tereny zieleni rekreacyjnej  
**ZŁ** – tereny zieleni łąkowej  
**RO** – tereny perspektywicznej rezerwy osadniczej  
**ZC** – teren cmentarza  
**ZI** – tereny zieleni izolacyjnej

- PS** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- ZD** – tereny ogrodów działkowych
- UC** – tereny usług śródmiejskich
- ZB** – tereny zabudowy bulwarowej (niskiej)

#### 4. **Struktura przestrzenna miasta**

Zmiany wprowadzane w studium nie wpływają zasadniczo na istniejące i przewidywane kierunki rozwoju miasta. Wynikają z aktualnych i perspektywicznych potrzeb w zakresie gospodarczym i społecznym i polegają na zmianie sposobu zagospodarowania terenów i przeznaczenia ich pod zabudowę mieszkalną niską, rozbudowę terenów zieleni parkowej i rekreacyjnej.

#### 5. **Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów**

Wprowadzane zmiany uzupełniają istniejącą tkankę miejską i ustalają następujące wskaźniki:

- 5.1) Dla terenów oznaczonych symbolem **U/M** ustala się zabudowę usług nieuciążliwych z dopuszczeniem dla właścicieli usług zabudowy mieszkalnej o wysokości 12 m (dwanaście) od istniejącej topograficznej powierzchni terenu. Intensywność zabudowy od 35% do 45%.
- 5.2) Dla terenów oznaczonych symbolem **MN/U** ustala się zabudowę mieszkalną jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Dopuszcza się maksymalną wysokość obiektów zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej dla budynków jednokondygnacyjnych na 6 m (sześć) zaś dla dwukondygnacyjnej z poddaszem użytkowym 12 m (dwanaście). Intensywność zabudowy od 35% do 50%. Dopuszcza się wtórna parcelację pod warunkiem zachowania w/w wskaźnika intensywności zabudowy.



- 5.3) Dla terenów oznaczonych symbolem **MN** adaptuje się istniejący podział działek oraz zabudowę mieszkalną i gospodarczą. Dopuszcza się maksymalną wysokość obiektów zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej dla budynków jednokondygnacyjnych na 6 m (sześć) zaś dla dwukondygnacyjnej z poddaszem użytkowym 12 m (dwanaście). Intensywność zabudowy od 25% do 35%, wliczając w to zabudowę mieszkalną i gospodarczą. Dopuszcza się możliwość wtórnej parcelacji przy zachowaniu warunku utrzymania wskaźnika intensywności zabudowy.
- 5.4) Dla terenów oznaczonych symbolem **ZR** wprowadza się obszar zieleni parkowej rekreacyjnej z lokalizacją ścieżek, alei spacerowych, i rozmieszczonymi poza zasięgiem zalewu wielkiej wody obiektami gastronomii, rekreacji i turystyki, placami zabaw dla dzieci, placami sportowymi itp. Oraz z możliwością lokalizacji oczek wodnych i stawów. Wprowadza się także ścieżki rowerowe wzdłuż terenów zielonych. Maksymalna intensywność dla zabudowy sezonowej wynosi 10%. Minimalna intensywność dla zieleni wynosi 50%.
- 5.5) Dla terenów oznaczonych symbolem **ZC** utrzymuje się istniejący cmentarz grzebalny z obiektami towarzyszącymi (dom przedpogrzebowy, kaplica, spopielnia) z utworzeniem parkingu dla użytkowników cmentarza wzdłuż ulicy.
- 5.6) Dla terenów oznaczonych symbolem **ZI** utrzymuje się zieleń izolacyjna, dopuszczając uprawy sadowniczo-ogrodnicze bez prawa lokalizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz z możliwością lokalizowania budynków gospodarczych (wiat, składów, szop, baraków itp.). Nie przewiduje się wprowadzania na tym terenie sieci infrastruktury technicznej.
- 5.7) Dla terenów oznaczonych symbolem **ZŁ** adaptuje się istniejącą zieleń łągową.
- 5.8) Dla terenów istniejącej i projektowanej komunikacji utrzymuje się obowiązującą klasyfikację ulic dojazdowych i ruchu wewnętrznego.

## 6. Zasady ochrony środowiska

Obszary na których wprowadzano zmiany zasadniczo nie kolidują z przyjętą w studium strategią ochrony środowiska przyrodniczego, osadnictwa i krajobrazu kulturowego. W niewielkim stopniu styk terenów przeznaczonych pod zieleń parkową w obrębie doliny rzeki Krzny wpływa na gospodarkę wodną i ochronę przeciwpowodziową.

## **7. Ochrona dziedzictwa kulturowego**

Wprowadzane zmiany nie naruszają obiektów i terenów, które zalicza się do dziedzictwa kulturowego.

## **8. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej**

Obszary na których wprowadzano zmiany nie kolidują z układem komunikacyjnym oraz nie wpływają na rozwój infrastruktury technicznej. W planach zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzić zakaz lokalizacji wież i masztów urządzeń telefonii komórkowej. Na obszarach objętych zmianami przewiduje się ich uzbrojenie w sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowej i elektroenergetycznej.

## **9. Obszary przestrzeni publicznej**

Ustala się obszary przestrzeni publicznej, przeznaczonej dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjającej nawiązywaniu kontaktów społecznych. Niniejsze opracowanie określa te obszary jako tereny zieleni rekreacyjnej ZR oraz ciągi piesze wraz ze ścieżkami rowerowymi.

## **10. Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Dla obszarów, na których wprowadzono zmiany (punkt 1 niniejszego aneksu) ustala się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z opracowaniami wynikającymi z obowiązujących przepisów.

## **11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi**

Granice zasięgu wielkiej wody (wg opracowania "Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi" - Obszary zagrożenia powodziowego - rzeka Krzna - wrzesień 2004 r.) naniesiono na rysunku studium dla obszarów oznaczonych symbolem ZR.

## **12. Zasady organizacji przestrzennej miasta po wprowadzeniu zmian**

Wprowadzone zmiany stanowią uzupełnienie tkanki miejskiej i nie wpływają na wewnętrzną równowagę i konstrukcję studium w zakresie terenów osiedleńczych, usługowych przemysłowo składowych, infrastruktury technicznej i komunikacji.

Tereny osiedleńcze są kontynuacją rozwiązań przestrzennych przyjętych w studium, dotyczy to zabudowy niskiej jednorodzinnej.



Elementem, który wpływa na zmiany w zakresie zieleni rekreacyjnej jest jej wprowadzenie na tereny nieużytków i tereny zdegradowane.

### **13. Wytyczne przestrzennego i programowego kształtowania obszarów zmian o których mowa w pktcie 1 niniejszego aneksu.**

#### **13.1) Obszar wymieniony w aneksie, pkt 1.1**

Wprowadza się zmiany oznaczone symbolem **Z1-ZR** z przeznaczeniem pod zieleni rekreacyjną. Obowiązują zasady podane w punkcie 5.4.

Na obszarze objętym zmianą przewiduje się uzbrojenie w sieć kanalizacji sanitarnej, wodociągowej i elektroenergetycznej. Obowiązuje nakaz opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stosownie do pktu 10 niniejszego aneksu.

#### **13.2) Obszar wymieniony w aneksie, pkt 1.2**

Wprowadza się zmiany oznaczone symbolem **Z2-MN/U-A** oraz **Z2-MN/U-B** z przeznaczeniem pod mieszkalnictwo niskie jednorodzinne. Dopuszcza się możliwość wtórnego podziału oraz scaleń lecz pod warunkiem uzyskania powierzchni działek i rodzaju zabudowy zgodnie ze wskaźnikami podanymi w punkcie 5.2. Na obszarach objętych zmianą przewiduje się uzbrojenie w sieć kanalizacji sanitarnej, wodociągowej i elektroenergetycznej oraz gazowej z wykorzystaniem istniejących sieci i budowy nowych. Obowiązuje nakaz opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stosownie do punktu 10 niniejszego aneksu.

#### **13.3) Obszar wymieniony w aneksie, pkt 1.3**

Wprowadza się zmiany oznaczone symbolami **Z3-MN/U**, **Z3-ZC** oraz **Z3-ZI**. Dla terenów **MN/U** wprowadza się mieszkalnictwo niskie jednorodzinne z dopuszczeniem wtórnego podziału działek lub scaleń pod warunkiem uzyskania powierzchni działek i rodzaju zabudowy zgodnie ze wskaźnikami podanymi w punkcie 5.2. Na obszarach objętych zmianą przewiduje się uzbrojenie w sieć kanalizacji sanitarnej, wodociągowej i elektroenergetycznej oraz gazowej z wykorzystaniem istniejących sieci i budowy nowych. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZC** adaptuje się istniejący cmentarz grzebalny zgodnie ze wskazaniem z pktu 5.5 niniejszego aneksu. Dla terenu

oznaczonego symbolem **ZI** ustala się sposób zagospodarowania zgodnie ze wskazaniami z pktu 5.6 niniejszego aneksu.

#### **13.4) Obszar wymieniony w aneksie, pkt 1.4**

Wprowadza się zmiany oznaczone symbolami **Z4-MN/U-A** oraz **Z4-MN/U-B** z przeznaczeniem pod mieszkalnictwo niskie jednorodzinne, z adaptacją istniejących obiektów mieszkalnych i gospodarczych. Dopuszcza się wtórny podział działek lub scalenia pod warunkiem uzyskania powierzchni działek i rodzaju zabudowy zgodnie ze wskaźnikami podanymi w punkcie 5.2 i 5.3. Warunki zabudowy i jej intensywność zgodnie ze wskaźnikami podanymi w punkcie w punkcie 5.2 i 5.3. Dla terenu oznaczonego symbolem **Z4-MN/U-B** dopuszcza się usługi nieuciążliwe. Wzdłuż rzeki Piszczki ustala się teren oznaczony symbolem **Z4-Zł** jako pas terenu zieleni łąkowej o szerokości 6-10 m.

#### **13.5) Obszar wymieniony w aneksie, pkt 1.5**

Wprowadza się zmianę oznaczoną symbolem **Z5-ZR** z przeznaczeniem pod zielen rekreacyjną wzdłuż rzeki Krzna. Zasady zagospodarowania zgodne z punktem 5.4 niniejszego aneksu. Wprowadza się zmianę oznaczoną symbolem **Z5-U/M** z przeznaczeniem usługi z dopuszczeniem zabudowy mieszkalnej. Zasady zagospodarowania zgodne z punktem 5.1 niniejszego aneksu.

#### **13.6) Obszar wymieniony w aneksie, pkt 1.6**

Wprowadza się zmianę oznaczoną symbolem **Z6-MN** z przeznaczeniem pod mieszkalnictwo niskie jednorodzinne. Dopuszcza się wtórny podział działek lub scalenia pod warunkiem uzyskania powierzchni działek i rodzaju zabudowy zgodnie ze wskaźnikami podanymi w punkcie 5.3. Warunki zabudowy i jej intensywność zgodnie ze wskaźnikami podanymi w punkcie 5.3.

### **13.7) Obszar wymieniony w aneksie, pkt 1.7**

Wprowadza się zmianę oznaczoną symbolem **Z7-MN/U** z przeznaczeniem pod mieszkalnictwo niskie jednorodzinne z usługami nieuciążliwymi. Dopuszcza się wtórny podział działek lub scalenia pod warunkiem uzyskania powierzchni działek i rodzaju zabudowy zgodnie ze wskaźnikami podanymi w punkcie 5.2. Warunki zabudowy i jej intensywność zgodnie ze wskaźnikami podanymi w punkcie 5.2.

Lublin, styczeń 2009 r.

Autorzy:

mgr inż. arch. Jerzy Sożyński

mgr inż. Janusz Warszawski



**Załącznik Nr 3**  
do uchwały Nr XL/329/09  
Rady Miasta Międzyrzec Podlaski  
z dnia 31 sierpnia 2009 r.

**SPOSÓB ROZSTRZYGNĘCIA UWAG**  
**wniesionych do projektu zmiany w studium uwarunkowań i kierunków**  
**zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski.**

Na podstawie art. 12. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) stwierdza się, że do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski obejmującego tereny:

- 1) obszar określony jako teren zieleni izolacyjnej krajobrazowej położony przy ul. Lubelskiej i rzece Krzna Południowa;
- 2) tereny położone przy ul. Tuliłowskiej;
- 3) teren położony pomiędzy ul. Żytnią, ul. Warszawską a obwodnicą zachodnią miasta;
- 4) tereny położone przy rzece Piszczka w obrębie ul. Piłsudskiego i ul. Górnej;
- 5) tereny łąk po obu stronach ul. Zamczysko;
- 6) działki Nr 387/1, 387/2, 387/3, 387/4, 387/5, 387/6, 387/7, 387/8, 387/9 i 386 przy ul. Siteńskiej;
- 7) tereny zieleni rekreacyjnej pomiędzy ul. Zahajkowską i ul. Zadworną.

nie wpłynęły żadne uwagi.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA

*mgr inż. Paweł Puskarski*