

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA MIĘDZYRZEC PODLASKI**
[WRAZ ZE ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA MIĘDZYRZEC PODLASKI]¹
[ORAZ ZMIANĄ NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA MIĘDZYRZEC PODLASKI]²

MIĘDZYRZEC PODLASKI, [2024]²

[¹] Zmiana Studium
[²] Zmiana nr 2 Studium

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA MIĘDZYRZEC PODLASKI
OPRACOWAŁA FIRMA**



ZESPÓŁ AUTORSKI

Główny projektant:

mgr inż. Paweł Niemiec

uprawnienia urbanistyczne nr 1685

*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 2, 3 i 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka

uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 3 i 4

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projektant:

mgr inż. Kamil Czarny

uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Anna Skiba

uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Iwona Gaj

uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**ZMIANĘ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA MIĘDZYRZEC PODLASKI OPRACOWAŁA FIRMA:**



Zespół projektowy:

Główny projektant: mgr inż. Paweł Niemiec
*uprawnienia urbanistyczne nr 1685
uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 2, 3 i 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robutka
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 3 i 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Projektanci:

mgr inż. Anna Skiba
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Kamil Czarny
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Iwona Gaj
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr Oliwia Makuch
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o
planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Zofia Nikrewicz
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Magdalena Balcerzak
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym]*¹

**[ZMIANĘ NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA MIĘDZYRZEC PODLASKI OPRACOWAŁA FIRMA:**



Zespół projektowy:

Główny projektant: mgr inż. Paweł Niemiec
*uprawnienia urbanistyczne nr 1685
uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 2, 3 i 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robutka
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 3 i 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Projektanci:

mgr inż. Anna Skiba
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Kamil Czarny
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Iwona Gaj
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr Oliwia Makuch
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o
planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Zofia Nikrewicz
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Magdalena Balcerzak
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym]*²

[]¹ Zmiana Studium

[]² Zmiana nr 2 Studium

Część I

Wstęp

Spis treści:

1. Wprowadzenie	5
2. Podstawa prawna opracowania.....	7
3. Cele przyjętego dokumentu.....	8
4. Ogólna charakterystyka miasta Międzyrzec Podlaski	9

1. Wprowadzenie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, koordynującym działania samorządu lokalnego w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Studium jako wewnętrzny dokument władz samorządowych, zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu przestrzennym, nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także nie przesądza o użytkowaniu terenów. Ustalenia Studium zgodnie z art. 9 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzenie niniejszego dokumentu wynika ze zmiany polityki przestrzennej gminy, która jest wynikiem zmian w potrzebach mieszkańców oraz warunków ekonomiczno-gospodarczych.

Zmieniające się uwarunkowania formalne i przestrzenne jak również zmiany w przepisach odrębnych wpłynęły na potrzebę sporządzenia nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski. Na dzień przystąpienia do sporządzenia niniejszego dokumentu na terenie miasta Międzyrzec Podlaski obowiązywało Studium przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Międzyrzec Podlaskiego Nr XVIII/148/2000 z dnia 15 marca 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaskiego wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr XXXVIII/339/06 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 31 marca 2006 r., uchwałą Nr XL/329/09 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 31 sierpnia 2009 r. oraz uchwałą Nr XXXI/265/13 rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 22 lutego 2013 r.

Wypełniając dyspozycje zawarte w uchwale Nr XL/309/18 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 6 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski Studium objęte zostało całe miasto Międzyrzec Podlaski, w jego granicach administracyjnych.

Niniejsze Studium, zgodnie z art. 10 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, składa się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski składa się z czterech części:

- Część I – Wprowadzenie zawiera informacje m.in. o zawartości dokumentu, jego roli i prawnej podstawie sporządzenia oraz podstawowych celach Studium;
- Część II – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
- Część III – Kierunki rozwoju przestrzennego,

- Część IV – Synteza i uzasadnienie, zawierające kompleksową syntezę ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Międzyrzec Podlaski oraz uzasadnienie objaśniające przyjęte w Studium rozwiązania.

Część graficzna Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski składa się z dwóch załączników graficznych:

- Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
- Kierunki zagospodarowania przestrzennego,

które zostały opracowane na kopii mapy topograficznej.

Przy sporządzaniu Studium uwzględniono w szczególności:

- Zasady określone w "Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030", przyjętej uchwałą nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. (M.P.2012.252), [2]²
- ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, przyjętego uchwałą nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.,
- ustalenia "Strategii Rozwoju Miasta Międzyrzec Podlaski na lata 2015-2020 z perspektywą do 2025 roku", przyjętej Uchwałą Nr XIX/135/16 Rady Miasta Międzyrzec Podlaskiego z dnia 31 marca 2016 r.

[Niniejsze opracowanie stanowi zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski uchwalonego uchwałą nr XVI/143/20 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 30 stycznia 2020 r., opracowaną na podstawie uchwały nr XXXII/277/21 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski. Zmiana Studium obejmuje obszar położony w mieście w rejonie ul. Jelnickiej.]¹

[Niniejsze opracowanie stanowi zmianę nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski uchwalonego uchwałą nr XVI/143/20 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 30 stycznia 2020 r. ze zm., opracowaną na podstawie uchwały nr XXXIX/339/21 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski terenu przy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Zadwornej. Zmianę nr 2 Studium opracowano zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w nawiązaniu do art. 65 ust. 2

² akt uchylony ustawą z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020 poz. 1378)

[]¹ Zmiana Studium

pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).]²

2. Podstawa prawna opracowania

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118, poz. 1233).

Podstawą formalną sporządzenia niniejszego studium jest uchwała Nr XL/309/18 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 6 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski.

[Zmiana Studium została sporządzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118, poz. 1233) oraz ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym do uchwały nr XXXII/277/21 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 29 kwietnia 2021 r.]¹

[Zmiana nr 2 Studium została sporządzona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118, poz. 1233) zgodnie z przepisem §9 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. poz. 2405) oraz ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym do uchwały nr XXXIX/339/21 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 30 listopada 2021 r. Zgodnie z §9 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405) do projektów studiów sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków

[² Zmiana nr 2 Studium

[¹ Zmiana Studium

zagospodarowania przestrzennego gminy podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe.]²

3. Cele przyjętego dokumentu

Głównym celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Międzyrzec Podlaski jest, poprzez rozpoznanie i diagnozę aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem, sformułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej gminy.

W tym celu określono:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego;
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej;
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- granice terenów zamkniętych.

[² Zmiana nr 2 Studium

4. Ogólna charakterystyka miasta Międzyrzec Podlaski

Gmina miejska Międzyrzec Podlaski - jedna z dwóch gmin miejskich powiatu bialskiego – położona jest w północnej części województwa lubelskiego. Miasto Międzyrzec Podlaski graniczy z gminą wiejską o tej samej nazwie, jedynie na niewielkim fragmencie w południowo-wschodniej części graniczy z gminą Drelów. Miasto Międzyrzec Podlaski jest siedzibą urzędu miasta i gminy wiejskiej Międzyrzec Podlaski.

Przez Miasto Międzyrzec Podlaski przebiega droga krajowa nr 2 i 19 oraz droga wojewódzka nr 806 oraz 813. Miasto „dzieli” również linia kolejowa E 20 relacji Moskwa – Warszawa – Berlin. Miasto Międzyrzec Podlaski zajmuje powierzchnię 20,03 km². Zamieszkuje je 16 925 osób według danych na 31 grudnia 2017 r.

W strukturze użytkowania gruntów zdecydowanie dominują użytki rolne, wśród których wyraźnie przeważają grunty orne i łąki trwałe. Lasy i grunty zadrzewione zajmują około 9,2% obszaru gminy. Grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują około 28,1% powierzchni miasta. Przez obszar gminy przepływają rzeki: Krzna (Północna i Południowa), mająca swoje ujście w Bugu oraz mniejszy ciek wodny Piszczka.

Część II

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

Spis treści:

1. Stan dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	4
2. Główne uwarunkowania i problemy rozwoju.....	6
2.1. Uwarunkowania zewnętrzne	6
2.2. Uwarunkowania wewnętrzne	6
2.3. Uwarunkowania planistyczne.....	6
2.4. Uwarunkowania wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030... 8	
2.5. Powiązania przyrodnicze i ekologiczne	9
2.6. Uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa 9	
3. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.....	10
[3a. Uwarunkowania wynikające diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy	10
4. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.....	12
4.1. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	12
4.2. Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	14
4.3. Warunki klimatyczne	15
4.4. Szata roślinna i świat zwierzęcy.....	17
4.5. Jakość powietrza atmosferycznego	19
4.6. Jakość klimatu akustycznego.....	20
5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	22
5.1. Uwarunkowania prawne.....	22
5.2. Uwarunkowania historyczne	23
5.3. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków	25
5.4. Obszary i obiekty w ewidencji zabytków	28
5.5. Dobra kultury współczesnej	35
5.6. Ochrona zabytków archeologicznych	35
5.7. Parki kulturowe.....	37
5.8. Zagrożenia dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	37
5.9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	37
6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	38
7. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.....	38
7.1. Ludność.....	38
7.2. Migracje.....	38
7.3. Struktura gospodarki	39
7.4. Bezrobocie	39
7.5. Edukacja.....	39
7.6. Opieka medyczna.....	40
7.7. Kultura i sport	41
7.8. Turystyka.....	42
8. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia	42
9. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....	43
9.1. Wprowadzenie.....	43
9.2. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.....	45

9.2.1.	Analizy ekonomiczne.....	45
9.2.2.	Analiza środowiskowa	46
9.2.3.	Analiza społeczne.....	48
9.3.	Prognozy demograficzne	50
9.4.	Możliwości finansowania przez gminę inwestycji służących realizacji zadań własnych gminy 51	
9.5.	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	53
9.5.1.	Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę	53
9.5.2.	Chłonność, położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.....	56
9.5.3.	Chłonność, położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę innych niż wymienione w poprzednim punkcie.....	- 58 -
9.5.4.	Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z sumą powierzchni użytkowych z pkt 9.5.1. – 9.5.3.	- 59 -
9.5.5.	Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społeczne, służących realizacji zadań własnych gminy	- 60 -
9.5.6.	Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy.....	- 60 -
10.	Stan prawny gruntów	- 61 -
11.	Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych - 62 -	
11.1.	Użytek ekologiczny „Stawy”	- 62 -
11.2.	Pomniki przyrody.....	- 62 -
11.3.	Projektowany Białopodlaski Obszar Chronionego Krajobrazu	- 64 -
11.4.	Sieci powiązań przyrodniczych	- 64 -
12.	Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	65
13.	Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	65
13.1.	Udokumentowane złoża kopalin oraz tereny górnicze ustalone na podstawie przepisów odrębnych.....	65
13.2.	Wody powierzchniowe	65
13.3.	Jednolite Części Wód Powierzchniowych.....	66
13.4.	Wody podziemne.....	68
13.5.	Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.....	69
14.	Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami 70	
14.1.	Stan systemu komunikacji.....	70
14.2.	Zaopatrzenie w wodę	71
14.3.	Odprowadzanie ścieków	71
14.4.	System elektroenergetyczny	72
14.5.	Gospodarowanie odpadami	72
14.6.	System gazowniczy.....	72
14.7.	System ciepłowniczy	73
15.	Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	73
16.	Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej	74

Spis tabel:

Tabela 1 Wykaz obiektów, położonych na terenie miasta Międzyrzec Podlaski, wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego wraz z aktualnymi numerami wpisu do rejestru .	26
Tabela 2 Wykaz obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.....	28
Tabela 3 Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków	35
Tabela 4 Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, wynikającej z pkt 9.5.2. i 9.5.3.	59 -
Tabela 5 Wyszczególnienie gruntów wchodzących w skład grup rejestrowych oraz udział procentowy poszczególnych grup w ogólnej powierzchni miasta Międzyrzec Podlaski stan na styczeń 2018.....	61 -
Tabela 6 Wykaz pomników przyrody na terenie Miasta Międzyrzec Podlaski	63 -
Tabela 7 Zestawienie złóż kopalin o udokumentowanych zasobach, eksploatowanych na terenie miasta Międzyrzec Podlaski	65
Tabela 8 Zestawienie JCWP na terenie miasta Międzyrzec Podlaski.....	66
Tabela 9 Charakterystyka publicznych ujęć wód podziemnych i studni na terenie miasta Międzyrzec Podlaski.....	71

1. Stan dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Gmina miejska Międzyrzec Podlaski - jedna z dwóch gmin miejskich powiatu bialskiego – położona jest w północnej części województwa lubelskiego. Miasto Międzyrzec Podlaski graniczy z gminą wiejską o tej samej nazwie, jedynie na niewielkim fragmencie w południowo-wschodniej części graniczy z gminą Drelów. Miasto Międzyrzec Podlaski jest siedzibą urzędu miasta i gminy wiejskiej Międzyrzec Podlaski.

Przez Miasto Międzyrzec Podlaski przebiega droga krajowa nr 2 i 19 oraz droga wojewódzka nr 806 oraz 813. Miasto „dzieli” również linia kolejowa E 20 relacji Moskwa – Warszawa – Berlin. W centralnej części miasta zlokalizowany jest dworzec PKP Międzyrzec Podlaski.

Miasto Międzyrzec Podlaski zajmuje powierzchnię 20,03 km². Zamieszkuje je 16 925 osób według danych na 31 grudnia 2017 r.

W strukturze użytkowania gruntów zdecydowanie dominują użytki rolne, wśród których wyraźnie przeważają grunty orne i łąki trwałe. Lasy i grunty zadrzewione zajmują około 9,2% obszaru gminy. Grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują około 28,1% powierzchni miasta. Przez obszar gminy przepływają rzeki: Krzna (Północna i Południowa), mająca swoje ujście w Bugu oraz mniejszy ciek wodny Piszczka.

Na terenie miasta dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W ścisłym centrum po północnej stronie linii kolejowej zlokalizowana jest także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Na terenie miasta funkcjonują dwa czynne cmentarze – parafialny oraz komunalny. W południowej części miasta, przy zbiorniku wodnym „Żwirownia” funkcjonuje całoroczny stok narciarski, w tym rejonie występuje zabudowa letniskowa i rozwijają się usługi sportu i rekreacji oraz turystyki.

Do najważniejszych zabytków Międzyrzecza Podlaskiego należą Pałac Potockich wraz z założeniem parkowo-pałacowym, układ urbanistyczny Starego Miasta, cmentarz żydowski oraz kilka obiektów sakralnych (kościół, w tym dawne cerkwie unickie, obecnie kościoły).

W Międzyrzeczu funkcjonuje kilka dużych zakładów przemysłowych, m.in. Sedar S.A., Dr Gerard Sp z o.o., Społem Powszechna Spółdzielnia Spożywców, Meprozet Fabryka Maszyn Rolniczych Sp z o.o. oraz Wipasz S.A.

Zgodnie z danymi Urzędu Miasta Międzyrzec Podlaski na koniec 2017 roku długość sieci wodociągowej wynosiła 59,1 km, sieci kanalizacji sanitarnej 64,6 km, a sieci kanalizacji deszczowej 34,9 km. Na terenie miasta funkcjonuje Stacja Uzdatniania Wody oraz Oczyszczalnia Ścieków przy ul. Brzeskiej. Przy tej samej ulicy zlokalizowany jest także Główny Punkt Zasilania.

[Zmiana Studium obejmuje obszar położony w mieście w rejonie ul. Jelnickiej, przy węźle drogi krajowej nr 19 i drogi wojewódzkiej nr 813. Obszar w całości jest niezabudowany. Od północy obszar zmiany Studium ograniczony jest ciekim wodnym – Krzną Północną.]¹

[Zmiana nr 2 Studium obejmuje 4 obszary położone w mieście, 3 obszary w rejonie ul. Tadeusza Kościuszki i 1 obszar w rejonie ul. Zadwornej. Obszary zmiany nr 2 Studium w całości są niezabudowane i przylegają do istniejących obszarów produkcyjnych.]²

[¹] Zmiana Studium
[²] Zmiana nr 2 Studium

2. Główne uwarunkowania i problemy rozwoju

2.1. Uwarunkowania zewnętrzne

Uwarunkowania zewnętrzne wynikają głównie z położenia, w pobliżu miasta wojewódzkiego Lublina. Przez miasto przebiega droga krajowa nr 19, w granicach miasta w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego oraz droga krajowa nr 2, w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego. Przez obszar miasta przebiegają także drogi wojewódzkie nr 806 oraz 813. Taka lokalizacja miasta przekłada się na atrakcyjność dla potencjalnych inwestorów.

W granicach gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Do Głównego Punktu Zasilania przy ul. Brzeskiej prowadzą dwie linie wysokiego napięcia 110 kV. Wzdłuż sieci infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.2. Uwarunkowania wewnętrzne

Zgodnie z danymi GUS na koniec 2017 r. odsetek ludności korzystającej z sieci infrastruktury wynosił odpowiednio: 87,5% dla sieci wodociągowej, 81,2% dla sieci kanalizacyjnej i 7,7% dla sieci gazowej. Zgodnie z danymi Urzędu Miasta Międzyrzec Podlaski na koniec 2017 roku długość sieci wodociągowej wynosiła 59,1 km, sieci kanalizacji sanitarnej 64,6 km, a sieci kanalizacji deszczowej 34,9 km. Na obszarze miasta zlokalizowana jest jedna oczyszczalnia ścieków oraz jedna stacja uzdatniania wody przy ulicy Brzeskiej. Rozwój obszarów zabudowanych będzie wymagał rozbudowy istniejących sieci, w tym zwiększenia przepustowości istniejącej oczyszczalni ścieków.

Na obszarze miasta Międzyrzec Podlaski nie ma obecnie usytuowanych elektrowni wiatrowych.

2.3. Uwarunkowania planistyczne

Na terenie Miasta Międzyrzec Podlaski obowiązuje 14 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian, obejmujące swoim zakresem 100% powierzchni całej gminy (stan na sierpień 2018 r.):

1. Uchwała Rady Miasta Nr XLI/370/2002 z dnia 30 stycznia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaskiego,
2. Uchwała Rady Miasta IV Kadencji z dnia 30 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "ŻWIROWNI" w Międzyrzec Podlaskim,
3. Uchwała Rady Miasta IV kadencji z dnia 28 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno - wschodniej części miasta Międzyrzec Podlaskiego,

4. Uchwała Rady Miasta Nr XXXVIII/340/06 z dnia 31 marca 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Grzybowej w Międzyrzecu Podlaskim,
5. Uchwała Rady Miasta IV kadencji z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski,
6. Uchwała Rady Miasta NR V/19/07 z dnia 2 lutego 2007 r w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski,
7. Uchwała Rady Miasta Nr XVI/133/07 z dnia 29 listopada 2007 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski,
8. Uchwała Rady Miasta Nr XXXI/255/08 z dnia 30 września 2009 roku w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski,
9. Uchwała Rady Miasta Nr LI/423/10 z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Żwirowni” w Międzyrzecu Podlaskim,
10. Uchwała Rady Miasta Nr LVI/451/10 z dnia 24 września 2010 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno-wschodniej części miasta Międzyrzec Podlaski,
11. Uchwała Rady Miasta Nr III/12/10 z dnia 30 grudnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicą Warszawską, ulicą Żytnią i obwodnicą miasta Międzyrzec Podlaski,
12. Uchwała 277/13 z 30 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski obszarów położonych przy ulicach Ceglanej, Mleczarskiej, Jelnickiej i Radzyńskiej,
13. Uchwała XLI/348/13 z dnia 30 grudnia 2013 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północno-wschodniej części miasta Międzyrzec Podlaski,
14. Uchwała Nr XLI/346/09 z dnia 30 września 2009 roku w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski.

2.4. Uwarunkowania wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030^[3]²

Warunki zagospodarowania województwa determinuje polityka przestrzenna państwa odnosząca się do obszaru województwa i jego otoczenia którą formułuje dokument rządowy „Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030” opierający się na uniwersalnych zasadach:

- umiarkowanego, policentrycznego rozwoju wielostronnie zrównoważonego między strefą rynkową, społeczną i ekologiczną;
- minimalizacji problemów funkcjonalno-przestrzennych;
- dostosowania przestrzeni do standardów rynkowych (otwarcie, konkurencyjność, efektywność, czystość ekologiczna, innowacyjność i zróżnicowanie funkcjonalne).

KZPK 2030 wskazuje cele polityki przestrzennego zagospodarowania kraju:

- Cel 1. Podwyższenie konkurencyjności głównych ośrodków miejskich Polski w przestrzeni europejskiej poprzez ich integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury systemu osadniczego sprzyjającej spójności.
- Cel 2. Poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju, wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów.
- Cel 3. Poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.
- Cel 4. Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski.
- Cel 5. Zwiększenie odporności struktury przestrzennej kraju na zagrożenia naturalne i utraty bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa.
- Cel 6. Przywrócenie i utwalenie ładu przestrzennego.

^[3] rozdział nie dotyczy zmiany nr 2 Studium - akt uchylony ustawą z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020 poz. 1378 ze zm.)²
^[]² Zmiana nr 2 Studium

2.5. Powiązania przyrodnicze i ekologiczne

Obszar miasta graniczy w części południowo-wschodniej z rezerwatem przyrody „Liski” w gminie Drelów.

Na terenie miasta znajduje się użytek ekologiczny „Stawy” oraz cztery pomniki przyrody (w tym jeden głaz narzutowy).

Wg opracowania ekofizjograficznego z 2015 r. do korytarzy ekologicznych na terenie miasta należy:

- Krzna - korytarz o znaczeniu krajowym, ważny dla zwierząt, w tym wodnych i wędrujących ptaków,
- rzeka Piszczka - korytarz o znaczeniu ponadlokalnym.

2.6. Uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego został przyjęty uchwałą nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r., zgodnie z jego ustaleniami dla miasta Międzyrzec Podlaski zostały określone zadania inwestycyjne o znaczeniu wojewódzkim oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które wymienione zostały w rozdziale 15.

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, część terenów miasta położonych na wschodzie, wejdzie w skład planowanego Bialskopodlaskiego obszaru chronionego krajobrazu (OCK).

3. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

W rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez ład przestrzenny należy rozumieć tworzenie harmonijnych struktur przestrzennych, które uwzględniają wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i estetyczne.

W mieście Międzyrzec Podlaski ład przestrzenny jest uzależniony od uwarunkowań historycznych oraz lokalizacyjnych, które miały duży wpływ na obecny wygląd miasta. Miasto dzieli rzeka Krzna oraz linia kolejowa. Aktualny zasięg przestrzenny miasta wynika z historycznego rdzenia oraz późniejszych przekształceń. Największe zmiany zaszły w wyniku lokalizacji licznych zakładów przemysłowych, zabudowy wielorodzinnej, rozwoju współczesnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej. Jednak ogólny stan ładu przestrzennego w Międzyrzeczu Podlaskim należy uznać za zadowalający, szczególnie z uwagi na brak wyraźnego rozlewania się zabudowy na obszary otwarte oraz dostosowanie nowej zabudowy do lokalnych uwarunkowań.

Fundamentalnym instrumentem ustalającym standardy i regulacje są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zapewniają jakość przestrzeni miasta oraz niekolizyjność sąsiadujących ze sobą funkcji. Teren miasta Międzyrzec Podlaski ma 100% pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Uwarunkowania przyrodnicze i ukształtowanie terenu oraz położenie w sąsiedztwie dużego ośrodka miejskiego (Lublin) wpływają na atrakcyjność miasta jako miejsca zamieszkania, co wpływa na rozwój nowej zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej. Z tego względu należy szczególnie zwrócić uwagę na zapewnienie ochrony terenów otwartych przed niekontrolowanym rozwojem zabudowy oraz zachowanie ładu na obszarach istniejącej zabudowy.

[3a. Uwarunkowania wynikające diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy

Art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju wskazuje konieczność przeprowadzenia w zakresie strategii rozwoju gminy diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.

Dla miasta Międzyrzec Podlaski obowiązuje „Strategia rozwoju Miasta Międzyrzec Podlaski na lata 2015-2020 (z perspektywą do 2025 roku)” uchwalona uchwałą nr XIX/135/16 Rady Miasta Międzyrzecza Podlaskiego z dnia 31 marca 2016 r. Strategia ta zawiera diagnozę strefy społecznej, sfery gospodarczej i sfery techniczno-przestrzennej. Uwarunkowaniami wynikającymi z tej diagnozy są:

- działania rozwojowe winny skupiać się na ograniczaniu negatywnych tendencji demograficznych i podejmowaniu aktywności ukierunkowanej na wzrost atrakcyjności osiedleńczej miasta, dostępności do wysokiej jakości usług publicznych, kulturalnych, zdrowotnych, społecznych pozwalających na szybkie zaspokajanie potrzeb życia codziennego mieszkańców miasta,
- działania wykorzystujące potencjał lokalizacyjny miasta winny być kierunkowane na wzmocnienie ponadlokalnych funkcji miasta, relacji zewnętrznych z innymi ośrodkami miejskimi na poziomie województwa oraz utworzenie gospodarczej specjalizacji subregionalnej,
- rozwój funkcji miasta winno uzupełniać wykorzystanie zasobu przyrody – „Międzyrzeckich Jeziorok” oraz cieków wodnych. W oparciu o tworzony spójnie potencjał miasto winno skupiać się na budowaniu swojej oferty dla mieszkańców subregionu,
- niekorzystny stan tkanki mieszkaniowej, niski standard techniczny wyposażenia obiektów indywidualnych, wykorzystywanych na cele prowadzenia działalności gospodarczej oraz użyteczności publicznej wymaga podjęcia działań mających na celu wzrost efektywności energetycznej obiektów, wspomaganie pozyskiwania energii za pośrednictwem odnawialnych źródeł energii oraz wykorzystywanie działań edukacyjnych oraz systemów monitorowania emisji na rzecz kształtowania ekologicznych postaw mieszkańców miasta.]¹

[]¹ Zmiana Studium

4. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

4.1. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Zgodnie z regionalizacją fizycznogeograficzną J. Kondrackiego miasto Międzyrzec Podlaski należy do dwóch mezoregionów: Zakłęsłości Łomaskiej oraz Równiny Łukowskiej, położonych odpowiednio w obrębie makroregionu Polesia Zachodniego oraz Niziny Południowopodlaskiej. Cały obszar miasta należy zaliczyć pod względem morfologicznym do terenów średnio urozmaiconych, charakteryzujących się nieznacznym zróżnicowaniem warunków hipsometrycznych. Większość elementów rzeźby jest pochodzenia lodowcowego, wodnolodowcowego i rzeczno-łódzkiego. Sporo form utworzonych zostało przez roślinność, natomiast stosunkowo mało elementów rzeźby kształtowanych było w wyniku procesów denudacyjnych i eolicznych. Występują również formy pochodzenia antropogenicznego.

Najniżej położony punkt badanego obszaru stanowi poziom terenu o wysokości 142,5 m n.p.m. – jest to poziom wody na Krzynie, we wschodniej części miasta, a najwyższy punkt stanowi teren wysoczyzny w północno – zachodniej części miasta, położony na wysokości około 153,4 m n.p.m. Deniwelacje terenu wynoszą więc około 11 metrów. Na terenie miasta występują gleby mineralne i organiczne.

Wśród gleb organicznych o powierzchni około 335 ha występują:

- gleby torfowe, występujące głównie w dolinie Krzyny, Krzyny Północnej, Krzyny Południowej i Piszczki oraz w zagłębieniach mniejszych cieków i oczek wodnych stale podmokłych. Gleby torfowe reprezentowane są przez gleby torfowe torfowisk niskich (Tn) powstałe pod wpływem płytko występujących wód gruntowych oraz w miejscach dopływu i nagromadzenia się wód powierzchniowych. Znaczne uwodnienie powoduje rozwój roślinności, głównie zbiorowisk eutroficznych, wytwarzające dużą masę organiczną,
- gleby mułowe, występujące na niewielkim obszarze w centralnej części miasta, w dolinie Krzyny, charakteryzują się dużą intensywnością procesów biologicznych i troficznością. Na terenie miasta występują gleby mułowe torfowo – mułowe (Emt) występujące na siedliskach przejściowych od łągów rozlewiskowych do łągów zastoiskowych,
- gleby murszowate (M), występujące w dolinie Krzyny, na niewielkich połaciach w zachodniej i wschodniej części miasta. Powstają w wyniku procesu murszenia zachodzącego w odwodnionych glebach gruntowo – glejowych, zbudowanych w stropie z utworów torfiastych.

Wśród gleb mineralnych występują:

- gleby bielcowe lub gleby płowe (A), występujące w północnej, w środkowo – wschodniej części miasta oraz w na niewielkich połaciach w różnych częściach miasta. Cechą charakterystyczną jest wymycie węglanów, przemieszczanie materiałów ilastych oraz niektórych form związków próchnicznych, wytworzone przeważnie na piasku luźnym (pl) piasku słabo gliniastym (ps) i piasku gliniastym lekkim (pgl),
- gleby brunatne właściwe (B) i gleby brunatne kwaśne lub gleby rdzawe (Bw), występują licznie na południe od linii kolejowej, na zachód od drogi krajowej nr 19 oraz we wschodniej części miasta (na południe od ul. Brzeskiej). Gleby właściwe charakteryzują się wymyciem węglanów do głębokości około 0,6 – 0,8 m oraz brakiem przemieszczania frakcji ilastych. Powstają na ogół z różnych utworów macierzystych bogatych w zasady. Gleby brunatne kwaśne morfologicznie podobne są do gleb brunatnych właściwych. Wytworzone przeważnie na glinie lekkiej (gl), piasku słabo gliniastym (ps) i piasku gliniastym mocnym (pgm),
- czarne ziemie właściwe (D) i czarne ziemie zdegradowane (Dz), występują w dolinach cieków wodnych i towarzyszą torfom niskim, występują w środkowo – zachodniej części miasta oraz w postaci niewielkich skrawków w południowo – zachodniej części miasta. Powstanie tych gleb wiąże się akumulacją materii organicznej w dużym uwilgotnieniu w mineralnych utworach glebowych zasobnych w węglan wapnia i części ilaste. Zawartość materii organicznej na ogół wynosi od 2 do 6%. Wytworzone przeważnie na glinie lekkiej (gl), piasku słabo gliniastym (ps), piasku luźnym (ps) i piasku słabo gliniastym pylastym (psp),
- mady rzeczne (F), występują w dolinie Piszczki na północ od ul. Warszawskiej aż do granicy miasta. Związane z rozwojem doliny Piszczki – z ilością i energią przepływu rzeki, z czasem trwania podtopień i wysokich stanów wód gruntowych. Wytworzone przeważnie na piasku luźnym (ps).

Występują tu następujące kompleksy przydatności gleb: kompleks pszenny dobry (IIIa i IIIb), kompleks pszenny wadliwy (IIIb, IVa, IVb), kompleks żytni bardzo dobry (IIIa, IIIb, IVa) oraz użytki zielone średnie (III, IV).

Udział użytków rolnych w ogólnej powierzchni gminy jest wysoki i wynosi ok. 57,06% z czego grunty orne zajmują ok. 36,94% a łąki i pastwiska ok. 16,48%.⁴

Zgodnie z Powszechnym spisem rolnym w 2002 r. na terenie miasta funkcjonowały 702 gospodarstwa rolne. Głównym kierunkiem w produkcji roślinnej w 2002 roku była uprawa kolejno ziemniaków, warzyw gruntowych oraz żyta. Ok 12% gospodarstw utrzymywało

⁴ Na podstawie danych GUS, BDL, stan na 31 XII 2014 r.

w 2002 r. zwierzęta gospodarskie, głównie trzodę chlewną.⁵ Zgodnie z przedstawionymi danymi Międzyrzec posiada umiarkowane warunki dla produkcji rolnej wynikające głównie z warunków glebowych, struktury gospodarstw rolnych oraz dotychczasowego zagospodarowania.

4.2. Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenie Miasta Międzyrzec Podlaski lasy i grunty leśne zajmują 168,94 ha, lesistość wynosi 8,4%. 18,9% lasów i gruntów leśnych stanowi własność Lasów Państwowych (Nadleśnictwo Międzyrzec), a 81,1% stanowią własność prywatną⁶.

Wskaźnik lesistości jest zdecydowanie niższy w porównaniu ze wskaźnikiem dla województwa lubelskiego, który na koniec 2017 roku wyniósł 23,3%. Lasy na terenie miasta Międzyrzec Podlaski zarządzane są przez Nadleśnictwo Międzyrzec, natomiast gospodarka leśna prowadzona jest na podstawie Planu Urządzenia Lasu.

Lasy na terenie miasta występują w jego wschodniej i południowo-wschodniej części. Są one częścią większego kompleksu leśnego, zlokalizowanego w większości poza granicami miasta. Niewielki kompleks leśny występuje także na północ od węzła drogi krajowej nr 19 i dróg wojewódzkich, tuż przy granicy Międzyrzeca Podlaskiego.

Na terenie miasta Nadleśnictwo Międzyrzec zarządza gruntami leśnymi położonymi w obrębie ewidencyjnym Międzyrzec.

Zagrożenia środowiska można podzielić na trzy zasadnicze grupy: biotyczne, abiotyczne i antropogeniczne. Do grupy zagrożeń abiotycznych występujących na terenie nadleśnictwa zaliczyć należy: okiść, huraganowe wiatry oraz podtapiania.

Spośród czynników biotycznych do najpoważniejszych zagrożeń dla lasów nadleśnictwa należy zaliczyć: występowanie szkodników pierwotnych starszych drzewostanów, występowanie szkodników upraw i młodników, występowanie szkodników korzeni, występowanie szkodników wtórnych, choroby grzybowe oraz szkody od zwierzyny.

Kolejną grupą zagrożeń są czynniki antropogeniczne: liczną penetracją przez okoliczną ludność drzewostanów w okresie zbierania płodów runa leśnego, położenie lasów w otoczeniu Miasta Międzyrzec Podlaski, przebieg przez lasy nadleśnictwa ważnych szlaków komunikacyjnych oraz zaśmiecanie⁷.

⁵ Na podstawie danych GUS, BDL, Powszechny spis rolny 2002

⁶ Na podstawie danych GUS, BDL, stan na 2017 r.

⁷ Na podstawie Planu Urządzania Lasu dla Nadleśnictwa Międzyrzec (sporządzony na okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2022 r.)

4.3. Warunki klimatyczne⁸

Według regionalizacji klimatycznej (A. Woś, 1996), badany obszar zaliczony został do Regionu Podlasko - Poleskiego XIX.

Region ten według Alojzego Wosia charakteryzuje się liczbą dni z pogodą umiarkowanie ciepłą (średnio w roku 119) i z pogodą umiarkowanie ciepłą z opadem (55). Największą liczbą dni umiarkowanie ciepłych i jednocześnie pochmurnych z opadem (średnio w roku 26). Częste pojawianie się dni z pogodą dość mroźną, słoneczną, bez opadu (średnio w roku 5), dni mroźnych bez opadu (19) oraz dni przymrozkowych z pogodą umiarkowanie zimną (30, wśród nich 14 z dużym zachmurzeniem).

Wpływ na klimat Międzyrzecza Podlaskiego mają tu następujące masy powietrza:

- polarno - morskiego, chłodne i wilgotne, z opadem deszczu napływające z północnego Atlantyku, z rejonu Islandii w okresie letnim, natomiast zimą daje ocieplenie z opadem deszczu lub śniegu. Średnia częstość występowania wynosi 66% dni w roku (Kaszewski 2004),
- polarno - kontynentalnego, napływające ze wschodu, głównie w układach wyżowych. Pogoda mroźna i sucha o małym zachmurzeniu w okresie zimowym, natomiast latem daje ciepłe masy, o małej wilgotności. Częstość wystąpień 20% sumy wszystkich rodzajów mas powietrza,
- arktycznego – pojawia się najczęściej na wiosnę niosąc przymrozek oraz na jesień. Występuje w około 12%,
- zwrotnikowe – niesie ze sobą wysokie temperatury w każdej porze roku.

W Międzyrzeczu Podlaskim średni roczny opad jest zdecydowanie niższy od przeciętnej wielkości dla Polski i wynosi od 547 mm (średnia z wielolecia), z czego w półroczu letnim spada do 351 mm, a zimowym do 196 mm. Na uwagę zasługuje fakt, że w 2014 r. suma opadów rocznych osiągnęła 852 mm z rekordowym opadem w miesiącu sierpniu wynoszącym 182 mm. Zazwyczaj w rejonie Międzyrzecza najwyższa suma opadów występuje w lipcu, z wysoką tendencją opadów w miesiącach czerwcu i sierpniu – co jest charakterystyczne również dla reszty obszaru Polski, natomiast najniższe opady z wielolecia odnotowano w miesiącach zimowo – wczesnowiosennych (styczeń, luty i marzec). Suma opadów półrocza letniego jest wyższa od sumy opadów półrocza zimowego. Parowanie terenowe dla badanego obszaru osiąga około 480 mm słupa wody.

Roczny przebieg temperatury powietrza na Lubelszczyźnie jest typowy dla panujących w Polsce stosunków termicznych (Kaszewski i in. 1995, Kaszewski 2004). Średnia temperatura w subregionie z wielolecia 1971 – 2000 w roku wynosi około 7°C, najniższe

⁸ Źródło: opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski, Kościan, 2015

średnie temperatury odnotowuje się w styczniu -4°C , natomiast średnie, najwyższe temperatury lipca i sierpnia kształtują się w granicach 17°C .

Średnie temperatury z wielolecia 1971 – 2000 r. dla wiosny kształtują się w granicach $7 - 8^{\circ}\text{C}$, dla miesięcy letnich $17 - 18^{\circ}\text{C}$, dla jesieni około $7 - 8^{\circ}\text{C}$ – jesień jest cieplejsza od wiosny średnio o $0,6 - 0,7^{\circ}\text{C}$., natomiast dla zimy -2 do -3°C . Zima trwa od 101 do 110 dni – zazwyczaj jest długa i chłodna. Średni czas trwania pokrywy śnieżnej wynosi około 72 - 90 dni. Tworzy się ona zazwyczaj na początku grudnia, a zanika w marcu.

Poniżej przedstawiono średnie temperatury w poszczególnych miesiącach w latach 2010 – 2015 w okolicach Międzyrzecza Podlaskiego. Najcieplejszym miesiącem jest lipiec, średnie temperatury kształtują się od $18 - 21^{\circ}\text{C}$, najzimniejszy jest styczeń, średnie temperatury kształtują się od 0°C w styczniu w 2015 r. do -9°C w 2010 r.

Średnia liczba dni pogodnych to około 48 dni. Średnia roczna liczba dni z mgłą z reguły kształtuje się na poziomie 30 – 50 dni i tak jest na przeważającej części Lubelszczyzny.

Średnia liczba dni z burzami wynosi około 16 dni. Burze występują w każdym miesiącu roku. Najwięcej dni z burzą obserwuje się w lipcu. Średnia roczna wartość usłonecznienia na wiosnę (III-V miesiące) wynosi 473 godz., latem (VI-VIII miesiące) 669 godz. Średnia roczna liczba godzin usłonecznienia wynosi 1683, co w przeliczeniu na dobę, daje około 4,4 godziny. Średnia liczba dni pochmurnych sięga 140 – 160 dni.. Przygruntowe przymrozki występują wczesną jesienią (występują w końcu września lub w pierwszej dekadzie października), natomiast przymrozki późnowiosenne bywają w maju, a niekiedy i w czerwcu, co ma ujemny wpływ szczególnie na uprawy niektórych gatunków roślin. Długość okresu bezprzymrozkowego zmienia się wraz z ukształtowaniem terenu. Okres wegetacyjny wynosi od 205 do 215 dni.

Na obszarze miasta przeważają wiatry zachodnie, północno – zachodnie i południowo - zachodnie (około 46%). Więcej głównie od marca do września, natomiast najmniejszą częstość wykazują wiatry wiejące z północy. Ogólnie w zestawieniu wiatrów z wielolecia 1951 – 60 dominują wiatry bardzo słabe o prędkości do 2 m/s i cisze (około 40%), natomiast bardzo silne wiatry powyżej 15 m/s występują z częstością do 2%.

Ze względu na ukształtowanie geomorfologiczne, rodzaj pokrycia terenu oraz warunki wodne, lokalnie występują różnice mikroklimatyczne i topoklimatyczne.

Wobec powyższego wyróżnić można następujące obszary:

- lasów, gdzie występują mniejsze prędkości wiatrów, zmniejszona insolacja powierzchni terenu, głównie latem, mniejsze amplitudy temperatur, wydłużony czas zalegania pokrywy śnieżnej i zwiększona wilgotność powietrza,
- dolin cieków wodnych, powodujące zwiększoną wilgotność powietrza, z objawem tworzenia i długo zalegających mgieł, złe usłonecznienie, niekorzystne warunki termiczne i wilgotnościowe, inwersje termiczne. Częściej pojawiają się przymrozki,

- użytków rolnych z przeciętnymi warunkami klimatycznymi,
- wzniesień morenowych o zmiennej insolacji termicznej w zależności od ekspozycji zbocza i większej dynamice ruchu powietrza,
- terenów zurbanizowanych, gdzie modyfikowane są elementy obiegu wody i nasłonecznienia oraz wpływy antropogeniczne, kształtujące topoklimat miejsca.

4.4. Szata roślinna i świat zwierzęcy⁹

Na terenie miasta zarejestrowano około 200 gatunków roślin naczyniowych (rzeczywistą ich liczbę szacuje się na około 400 – 500 gatunków). Stwierdzono występowanie 3 gatunków roślin chronionych, objętych ochroną częściową. Nie można wykluczyć występowania innych roślin chronionych, tym bardziej że występują one w okolicach miasta, np.: kosaciec syberyjski (*Iris sibirica*) i lilia złotogłów (*Lilium martagon*) - objęte ścisłą ochroną gatunkową, wawrzynek wilczelyko (*Daphne mezereum*), widłak jałowcowaty (*Lycopodium annotinum*), widłak goździsty (*Lycopodium clavatum*), bagno zwyczajne (*Ledum palustre*) – objęte ochroną częściową.

Według Mapy potencjalnej roślinności naturalnej Polski (Matuszkiewicz J.M., 2008 r.) na terenie Międzyrzecza Podlaskiego występują następujące zbiorowiska roślinne:

- boru sosnowego (*Quercus pinetum*),
- grądu subkontynentalnego (*Tilio carpinetum*),
- łągu jesionowo – olszowego (*Fraxino-Alnetum*),
- olsu środkowoeuropejskiego (*Carici Elongatae Alnetum*).

W wyniku przeprowadzonej w sposób uproszczony waloryzacji zieleni badanego obszaru wyróżniono przestrzeń środowiska przyrodniczego, która charakteryzuje się występowaniem struktur biotycznych, głównie kompleksów leśnych, torfowisk niskich, fragmentów roślinności naturalnej i seminaturalnej w postaci łąk i pastwisk oraz zbiorowisk synantropijnych, ruderalnych i segetalnych na terenach przekształconych antropogenicznie i użytków rolnych. Na badanym obszarze występuje również zieleń urządzona, którą reprezentują: parki, skwery, zieleń przydrożna i przyuliczna, sady i ogrody, w tym ogrody działkowe i plantacje, cmentarze oraz zieleń osiedlowa i przydomowa.

Wśród bezkręgowców występujących w województwie lubelskim ochroną gatunkową są objęte 63 gatunki, w tym: z pijawek – 1, mięczaków – 4, modliszek – 1, chrząszczy – 15, ważek – 8, motyli – 17, trzmieli – 16 i pajaków – 1. Więcej, bo 76 gatunków, traktowanych jest jako zagrożone wyginięciem i z tego względu znajdują się w Polskiej Czerwonej Księdze Zwierząt. Na obszarze miasta zaobserwowano występowanie takich gatunków jak: wij

⁹ Źródło: opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski, Kościan, 2015

krocionogi Julidae, nartnik duży *Gerris lacustris*, ślimak winniczek *Helix pomatia*, ważka świtezianka błyszcząca *Calopteryx splendens*, konik polny *Chorthippus biguttulus* pasikonik zielony *Tettigonia viridissima*, biedronka siedmiokropka *Coccinella septempunctata*, żuk wiosenny *Trypocopris vernalis*, złotook pospolity *Chrysopa vulgaris*, rusałka admirał *Vanessa Atalanta*, rusałka pawik *Inachis io* oraz trzmieł ziemny *Bombus terrestris* L.

W wodach płynących zidentyfikowano 21 gatunków ryb. Dominantem jest płoć i szczupak. Dość pospolity jest kleń, boleń, okoń, ciernik, cierniczek, piskorz, śliza, słonecznica. Ponadto wiele gatunków ryb zasiedla zbiornik po byłej Żwirowni.

Na obszarze miasta stwierdzono obecność miejsc do masowego rozrodu płazów: ropuchy paskówki, ropuchy szarej, ropuchy zielonej oraz żaby trawnej, której stanowiska licznie odnotowano w obrębie doliny Krzny we wschodniej i centralnej części miasta. Natomiast spośród gadów odnotowano stanowiska jaszczurki zwinki oraz zaskrońca zwyczajnego w obrębie użytku ekologicznego „Stawy”. Z uwagi na fakt, że teren w obrębie doliny Krzny jest podmokły, występują drobne zbiorniki i ciek wodne można ją uznać za potencjalne miejsce rozrodu pozostałych płazów i gadów.

W obrębie miasta odnotowano wiele gatunków ptaków podlegających ochronie. Na podstawie obserwacji przeprowadzonych w miesiącu lipcu i sierpniu zaobserwowano sporo ptaków zalatujących i odbywających żer na terenie miasta. Odnotowano: bociana białego, licznie odbywającego żer w dolinie Piszczki (5 osobników), myszołowa, jako zalatującego na tereny w południowo – zachodniej części miasta (widziany był również na terenach północno – zachodniej części miasta), mewę siwą i kaczkę krzyżówkę – tereny centralnej części Krzny (pod mostem na ul. Zamczysko), dymówkę i oknówkę, wróbla, srokę, sierpówkę, kawkę i gawrona – w strefie śródmiejskiej miasta. W obrębie użytku ekologicznego „Stawy” odnotowano bażanta, błotniaka, stawowego, brzęczka, jerzyka, łabędzia niemego, łyskę, mewę śmieszkę, pokląskwę, pokrzewkę ogrodową, potrzosa, przepiórkę, remiza, rudzika, słowika szarego, świergotka łąkowego, trzciniaka, trznadla i wodnika. Z uwagi na dużą bioróżnorodność obszaru miasta, w szczególności dolin rzecznych nie wyklucza się występowania innych gatunków ptaków zalatujących czy też odbywających lęgi w trudnodostępnych terenach miasta.

Wśród zwierzyny grubej występują sarny (*Capreolus capreolus*), które zaobserwowano na zachodnich krańcach obszaru miasta oraz na obszarze użytku ekologicznego, teren miasta odwiedzany jest przez dziki (*Sus strofa*), których ślady zaobserwowano w środkowo – wschodniej części badanego obszaru. Natomiast drobną zwierzynę reprezentują: kret europejski (*Talpa europaea*) - charakterystyczne kopce zaobserwowano w wielu miejscach miasta, zajęć szarak (*Lepus europaeus*) obszar użytku ekologicznego oraz jeż wschodnioeuropejski (*Erinaceus concolor*) i piżmak (*Ondatra zibethicus*).

Nie można też wykluczyć występowania innych ssaków, w szczególności gatunków nietoperzy, jak również ssaków typowo leśnych.

4.5. Jakość powietrza atmosferycznego¹⁰

Na terenie miasta Międzyrzec Podlaski występują trzy rodzaje źródeł emisji substancji do powietrza: punktowe (np. kominy kotłowni), liniowe (np. drogi), powierzchniowe (tzw. rozproszone (np. paleniska domowe, niewielkie zakłady przemysłowe).

Zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego na obszarze Międzyrzecza Podlaskiego pochodzą z badanego obszaru oraz z nieznacznego napływu zanieczyszczeń ze źródeł spoza miasta.

W strefie lubelskiej, do której należy Międzyrzec Podlaski nie odnotowano przekroczeń dopuszczalnych wartości średniorocznych dla As, Cd, Ni, Pb, SO₂, NO₂, CO, O₃ oraz C₆H₆ i zakwalifikowano obszar do strefy A¹¹, jedynie w odniesieniu do pyłu i benzo(a)pirenu obszar zakwalifikowano do strefy C¹². Natomiast do strefy B¹³ zakwalifikowano pył PM_{2,5}.

Dla pyłu PM₁₀ w sezonie letnim nie odnotowano przekroczeń dopuszczalnego poziomu substancji (nie występuje od maja do września). Z przebiegu rocznej serii pomiarów odczytać można wyraźną sezonową zmienność stężeń pyłu (wyższe w okresie zimowym, niższe w sezonie letnim). Istotną przyczyną przekroczeń stężeń 24 –godzinnych była emisja pyłu ze spalania paliw na cele grzewcze oraz emisja z transportu, przy występujących niekorzystnych warunkach meteorologicznych (niska temperatura, mała prędkość wiatru).

Emisja zanieczyszczeń w roku w Międzyrzeczu Podlaskim na głównych drogach (krajowych i wojewódzkich) wynosi około: 8 Mg – pyłów, 14 Mg – SO₂, 200 Mg – NO₂, 429 Mg – CO, 73 Mg - węglowodorów alifatycznych i 33 Mg - węglowodorów aromatycznych.

O uciążliwości dróg na otoczenie w zakresie zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego decydować będą przede wszystkim stężenia tlenków azotu. Tlenki azotu zaliczane są do szczególnie toksycznych substancji występujących w spalinach samochodowych. Stosunek ilościowy NO₂ do NO_x w gazach emitowanych z układów wydechowych pojazdów wynosi od 0,05 do 0,1. Jego działanie na organizm ludzki jest zależne od rodzaju i składu chemicznego związków towarzyszących. Na zanieczyszczenia liniowe z omawianych powyżej dróg narażone są w szczególności mieszkańcy następujących ulic w Międzyrzeczu Podlaskim: Jelnicka, Lubelska, G. Narutowicza, Partyzantów oraz Zahajkowskiej.

¹⁰ Źródło: opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski, Kościan, 2015

¹¹ Jeżeli stężenia zanieczyszczeń nie przekraczają poziomów dopuszczalnych i poziomów docelowych

¹² Jeżeli stężenie zanieczyszczeń przekraczają poziom dopuszczalny powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalny i poziomy docelowy

¹³ Jeżeli stężenia zanieczyszczeń przekraczają poziom dopuszczalny, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji

Na stan sanitarny powietrza atmosferycznego w Międzyrzecu Podlaskim wpływają też odory związane bezpośrednio z przedostawaniem się gazów złośliwych do powietrza. Mają one charakter typowo lokalny i krótkotrwały. Do źródeł wytwarzających odory można zaliczyć m.in. Miejską Oczyszczalnię Ścieków – odory oddziałują na NE tereny miasta, przy bardzo niekorzystnych warunkach atmosferycznych.

4.6. Jakość klimatu akustycznego

Na terenie miasta Międzyrzec Podlaski klimat akustyczny jest kształtowany przez: hałas komunikacyjny (drogowy i kolejowy) oraz hałas przemysłowy. Na niektórych obszarach miasta ich wpływy nakładają się na siebie, tworząc kumulację.

Hałas drogowy

Duży hałas komunikacyjny, cykliczny o określonych porach dnia związany jest z dojazdami do pracy oraz dojazdami do placówek usługowych, który można zaobserwować na ulicach Warszawskiej, Lubelskiej, Radzyńskiej, Brzeskiej, Partyzantów i Zahajkowskiej. Dla zobrazowania zjawiska wykonano pomiary poziomu hałasu w porze dziennej na ulicach Warszawskiej i Lubelskiej, gdzie odnotowano przekroczenie dopuszczalnych poziomów natężenia hałasu. Odnotowano również wysokie natężenie ruchu pojazdów. Do przekroczeń poziomu natężenia hałasu dochodzi również na innych drogach i ulicach, i tak w 2010 r. WIOŚ Lublin dokonał pomiaru poziomu hałasu na ulicy Łosickiej, gdzie odnotowano przekroczenie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w porze dziennej.

Na drodze krajowej nr 2¹⁴ przebiegającej przez północną część miasta z zachodu na wschód, natężenie ruchu w 2015 r. kształtowało się na poziomie 8,2 tys. pojazdów na dobę¹⁵, co przekłada się bezpośrednio na natężenie hałasu w wysokości około 70 dB przy drodze, wobec czego przypuszczać należy, że do przekroczeń poziomu hałasu dochodzi na terenach przyległych do drogi w pasie około 100 m.

Natężenie ruchu w 2015 r. na drodze krajowej nr 19 kształtowało się na poziomie 6,0 tys. pojazdów na dobę¹⁶. Na drodze krajowej nr 19 przeprowadzono działania ochronne w postaci budowy ekranów akustycznych, wobec czego tereny sąsiadujące nie są narażone na ponadnormatywny hałas.

Niewątpliwie do działań potencjalnie ochronnych należeć będzie budowa autostrady A2, która przejmie część ruchu tranzytowego wschód – zachód Polski. Warunki akustyczne

¹⁴ Po oddaniu do użytkowania projektowanej autostrady A2 na odcinku węzeł „Lubelska” – przejście graniczne w Kukurykach (z wyłączeniem obwodnicy Mińska Mazowieckiego) droga zostanie oznakowana numerem 92.

¹⁵ Generalny Pomiar Ruchu 2015 przeprowadzony przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad

¹⁶ Generalny Pomiar Ruchu 2015 przeprowadzony przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad

na drodze krajowej nr 2¹⁷ ulegną zmianie. Pojawi się znacząca poprawa klimatu akustycznego i jakości powietrza dla terenów północnej części miasta.

Przebiegające na terenie opracowania droga wojewódzka nr 806, z uwagi na niewielkie natężenie ruchu w stosunku do dróg krajowych nie powoduje znaczących uciążliwości dla środowiska (natężenie ruchu w 2015 r. kształtowało się na poziomie 2,5 tys. pojazdów na dobę¹⁸). Wyjątek stanowi jednak droga wojewódzka nr 813 przebiegająca wzdłuż terenów podlegających ochronie akustycznej w mieście. Natężenie ruchu w 2015 r. kształtowało się na poziomie 7,8 tys. pojazdów na dobę¹⁹, natomiast w godzinie szczytu odnotowano ponad 700 pojazdów mechanicznych (lipiec 2015 r.), co przekłada się bezpośrednio na natężenie hałasu w wysokości delikatnie przekraczającej 70 dB.

Hałas kolejowy

Biorąc pod uwagę wykonane pomiary hałasu na liniach kolejowych o natężeniu ruchu ponad 30 000 pociągów na rok w Polsce można założyć, że występowanie przekroczeń dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w porze dziennej i nocnej wzdłuż linii kolejowej nr 2 relacji Warszawa – Terespol w ciągu komunikacyjnym linii międzynarodowej E 20 relacji Berlin - Moskwa może dochodzić do 10 dB, które występują bezpośrednio wzdłuż linii kolejowej.

W Międzyrzeczu Podlaskim najdotkliwiej hałas kolejowy odczuwać mogą mieszkańcy ul. J. Kusocińskiego, Partyzantów, Kolejowej, Siteńskiej, T. Kościuszki, K. Pułaskiego i Placu Dworcowego.

Hałas przemysłowy

Oddziaływanie hałasów przemysłowych w Międzyrzeczu Podlaskim ma charakter lokalny - wokół punktowych emitorów. Ciągłe „dudnienie” odnotowano w czasie badań – od strony zachodniej, w bezpośrednim otoczeniu Zakładu Produkcyjnego WIPASZ S.A. przy ulicy. T. Kościuszki 103a.

¹⁷ Po oddaniu do użytkowania projektowanej autostrady A2 na odcinku węzeł „Lubelska” – przejście graniczne w Kukurykach (z wyłączeniem obwodnicy Mińska Mazowieckiego) droga zostanie oznakowana numerem 92.

¹⁸ Generalny Pomiar Ruchu 2015 przeprowadzony przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad

¹⁹ Generalny Pomiar Ruchu 2015 przeprowadzony przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad

5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

5.1. Uwarunkowania prawne

Podstawą prawną ochrony wartości kulturowych są:

- 1) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.),
- 2) Europejska konwencja o ochronie dziedzictwa archeologicznego, La Valetta z dnia 16 stycznia 1992 r. (Dz. U. z 1996 r. nr 120 poz. 564),
- 3) Konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego, przyjęta w Paryżu dnia 16 listopada 1972 r. przez Konferencję Generalną Organizacji Narodów Zjednoczonych dla Wychowania, Nauki i Kultury na jej siedemnastej sesji. (Dz. U. z 1976 r. nr 32 poz.190),
- 4) Ustawa z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55),
- 5) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zm.),
- 6) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.),
- 7) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.),
- 8) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65).

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami określa przedmiot, zakres i formy ochrony zabytków. Określa także zakres działań administracji publicznej w przedmiocie ochrony zabytków, warunki i zasady opieki nad zabytkami sprawowanymi przez ich właścicieli lub posiadaczy. Precyzuje formy i sposoby ochrony zabytków, w tym problematykę ochronną realizowaną w trybie sporządzania różnego typu opracowań planistycznych, w szczególności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (art. 18, art. 19, art. 20 ustawy). Ustawa określa obowiązki samorządu terytorialnego, który prowadzi gminną ewidencję zabytków oraz na jej podstawie sporządza gminny program opieki nad zabytkami.

Celem ochrony wartości kulturowych jest: ochrona dziedzictwa kulturowego i historycznego, utrzymanie i wyeksponowanie zachowanego zasobu zabytków i struktury krajobrazu kulturowego, w tym:

- 1) układu i reliktywów osadnictwa prahistorycznego,
- 2) średniowiecznej i nowożytnej struktury osadniczej,

- 3) historycznych nawarstwień i przekształceń cywilizacyjno-kulturowych układów urbanistycznych i ruralistycznych.

Zachowanie i kształtowanie wartościowego środowiska antropogenicznego i zapewnienie jego trwałego użytkowania poprzez:

- 1) ochronę prawno-konserwatorską zabytków archeologicznych,
- 2) ochronę prawno-konserwatorską cennych układów urbanistycznych i ruralistycznych,
- 3) ochronę prawno-konserwatorską zabytków budownictwa, techniki, zieleni zabytkowej i nekropolii,
- 4) ochronę prawno-administracyjną tradycyjnych form zagospodarowania terenu i budownictwa regionalnego,
- 5) administracyjne kształtowanie współczesnych form zabudowy i zagospodarowania terenu z poszanowaniem tradycji i wykorzystaniem wzorców regionalnych.

Formy ochrony zabytków to:

- 1) wpis do rejestru zabytków,
- 2) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa
- 3) uznanie za pomnik historii,
- 4) utworzenie parku kulturowego,
- 5) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na etapie studium uwzględnia się ochronę:

- 1) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru oraz ich otoczenia,
- 2) zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków,
- 3) parków kulturowych.

Na etapie studium ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej.

5.2. Uwarunkowania historyczne²⁰

Miasto Międzyrzec Podlaski ma bogatą, ponad 600-letnią historię. Jego początki datowane są na przełom XIV i XV wieku. Najwcześniejsze informacje o istnieniu Międzyrzecza pochodzą z 1390 roku, tereny te wówczas były częścią państwa litewskiego. Wtedy to Władysław Jagiełło nadaje włości Międzyrzec i Stołpno rycerzowi polskiemu Abrahamowi Chamcowi herbu Gryff z rodziny Jaxów, w nagrodę za zasługi. Po jego bezpotomnej śmierci, około roku 1428 Wielki Książę Witold dokonuje donacji włości Międzyrzec i Stołpno na rzecz Mikołaja Nasuty. Zabiegi o względy i wierna służba na rzecz władców litewskich zaowocowały nadaniem mu wielu terenów ziemskich na Podlasiu, jak również godności starosty drohickiego i mielnickiego oraz sędziego tych ziem. Mikołaj Nasuta kojarzony jest z odbudową w 1430 roku

²⁰ Źródło: <https://www.miedzyrzec.pl/pl/turystyka/historia.html>, 27.08.2018 r., godz. 14.00

pierwszego drewnianego kościoła w Międzyrzecu pod wezwaniem Św. Mikołaja. W tym czasie wymienia się także istniejącą przy kościele szkołę, nad która patronat sprawowała Akademia Krakowska. Dzięki zabiegom Mikołaja Nasuty u Księcia Bolesława Mazowieckiego Międzyrzec, będący do tej pory wsią, otrzymuje prawa miejskie, jak również nowoczesne tzw. „prawo magdeburskie” (J. Geresz „Międzyrzec Podlaski - Dzieje miasta i okolic”). W 1486 roku miasto otrzymuje przywilej organizowania targów i jarmarków. W późniejszym okresie Międzyrzec stanowi własność syna Mikołaja Nasuty – Jana Nasutowicza, następnie m.in. rodów Zabrzezińskich, Zbaraskich i Tęczyńskich. Już od początku swego powstania miasto było ośrodkiem na styku wielu kultur: polskiej, żydowskiej i rosyjskiej. Międzyrzec Podlaski miał duże znaczenie jako ośrodek miejski już w połowie XVI w., a swój rozwój zawdzięczał m.in. położeniu na tzw. trakcie brzeskim – na pograniczu ziemi brzeskiej Wielkiego Księstwa Litewskiego i Korony Polskiej. Położenie przygraniczne wiązało się z posiadaniem komory celnej; znajdowały się tu już wówczas m.in. dwa rynki, ratusz, dwie cerkwie prawosławne, dwa kościoły, bożnica. Miasto znane było z dobrze rozwiniętego handlu zbożem, futrami, skórą i leśnymi płodami; miało ponad 300 domów i ponad 2,5 tys. mieszkańców. W okresie trwania potopu szwedzkiego zostało zniszczone, a od XVIII w. było rezydencją książąt Czartoryskich. W tym czasie było największym miastem na Podlasiu, które prowadziło handel międzynarodowy. Międzyrzeczkim proboszczem był wówczas ksiądz Grzegorz Piramowicz – Sekretarz Komisji Edukacji Narodowej i Towarzystwa do Ksiąg Elementarnych. Dobra międzyrzeczkie z początku XIX w. stają się własnością księcia Konstantego Czartoryskiego. W latach 1821-23 przeprowadzono przy mieście szosę łączącą Warszawę z Brześciem, a w roku 1867 otwarto stację kolejową. Międzyrzec jest znanym w całym dziewiętnastowiecznym Królestwie Polskim ośrodkiem handlu i rzemiosła. Podczas Powstania Listopadowego, dn. 29 VIII 1831 roku, pod Międzyrzecem stoczono bitwę pomiędzy wojskami polskimi pod dowództwem gen. Prądzyńskiego a wojskami rosyjskimi, która zakończyła się rozbiem wojsk carskich. W okresie Powstania Styczniowego w Międzyrzecu stacjonowali Rosjanie; tutejsze oddziały powstańcze pod dowództwem Karola Krysińskiego stoczyły z nimi wiele bitw. Po upadku powstania polityka rusyfikacyjna nasiliła się, kościoły zamieniano na cerkwie, rozpoczęto prześladowanie unitów podlaskich. W początkach XX w. Międzyrzec liczył 15,5 tys. mieszkańców, w tym wielu pochodzenia żydowskiego. Był bardzo znanym ośrodkiem przemysłu szpiczarskiego. Podczas II wojny światowej miasto staje się ważnym punktem ruchu oporu Armii Krajowej. Ten trudny dla Polski okres zapisał się również w historii Międzyrzeca jako czas poważnych zniszczeń i eksterminacji ludności żydowskiej przez hitlerowców (w czasie wojny znajdowało się tu getto liczące ok. 20 tys. osób). Międzyrzec Podlaski jest jednym z niewielu polskich miast, w którym zachował się historyczny, XV-wieczny układ ulic i placów, a w tym rynek miejski. W okresie dwudziestolecia

międzywojennego pojawiły się na nim „Dąb Niepodległości” oraz „Pomnik Niepodległości”, dla uczczenia krwawych walk międzyrzeczian z okupantem.

Po II wojnie światowej w latach 50 - tych rynek utracił swoją pierwotną, targową funkcję i jego miejsce zajął skwer miejski. Obecnie rynek ma przywróconą formę o otwartej przestrzeni. Przestrzenną konsekwencją lokacji Międzyrzecza w XVI wieku na prawie magdeburskim jest powstały regularny obszar starego miasta wraz z rynkiem, równoległym do niego układem komunikacyjnym oraz kwartałami zabudowy. Serce starego miasta stanowi staromiejski rynek o kształcie nieregularnego prostokąta i wymiarach 102,5 x 130 m. Do dnia dzisiejszego zachowała się tu murowana, XIX – wieczna zabudowa przyrynkowa w formie dwukondygnacyjnych kamienic. Na szczególną uwagę zasługują łuki rozporowe, niezwykle rzadkie w europejskiej architekturze, rozmieszczone pomiędzy budynkami w wąskich uliczkach prowadzących na rynek miejski. Elementami godnymi uwagi i wchodzącymi w skład historycznej zabudowy Międzyrzecza są obiekty sakralne oraz zespoły budynków świeckich, powstałe na przestrzeni kilku wieków, a zachowane do dzisiaj w swej formie i funkcji.

5.3. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 8) rejestr zabytków na terenie województwa prowadzi wojewódzki konserwator zabytków. Ochronie podlega forma i funkcja oraz otoczenie obiektu zabytkowego. Zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru ustalone są przepisami odrębnymi (art.36 ust.1 pkt 1-6, pkt 8-11 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). Wszelkie działania na substancji obiektu zabytkowego, w tym zagospodarowanie na cele użytkowe oraz wszelkie zmiany, w tym zmiana funkcji, wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Pomimo, że ochrona obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków nie jest przedmiotem prawa miejscowego, obowiązuje ich wykazanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Proponowane warunki ochrony układów i zespołów wpisanych do rejestru zabytków: utrzymanie historycznej kompozycji układu / zespołu wpisanego do rejestru zabytków, w tym odpowiednio do cech zagospodarowania obszaru w szczególności:

- 1) istniejących ciągów drogowych z ich przekrojami, szerokościami ulic i chodników, liniami zabudowy frontowej oraz z historycznymi nawierzchniami ciągów komunikacyjnych,
- 2) zasad historycznej parcelacji,
- 3) linii zabudowy wyznaczonej przez zachowaną zabudowę historyczną,
- 4) kompozycji zabudowy,
- 5) gabarytów wysokościowych zabudowy wytyczonych wysokością zachowanej zabudowy historycznej,

- 6) historycznych dominant i ich ekspozycji,
- 7) osi widokowych oraz ekspozycji i otoczenia obiektów zabytkowych,
- 8) istniejącej historycznej zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym: zabudowy, małej architektury, zieleni komponowanej.

Proponowane warunki ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków: trwałe zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu wpisanego do rejestru zabytków, utrzymanie (ew. rewaloryzacja) otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, opracowanie rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich, zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.²¹

Wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków zamieszczony został w poniższej tabeli.

Tabela 1 Wykaz obiektów, położonych na terenie miasta Międzyrzec Podlaski, wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego wraz z aktualnymi numerami wpisu do rejestru

adres	zakres wpisu do rejestru zabytków	nr rej. zab.	dec. wpisu do rej. zab.	nr geod. działek
ul. Jatkowa 3	Budynek mieszkalny	A/1039	decyzja WKZ z Białej Podlaskiej z dn. 24.11.1986, znak: KI.VII-5340/27/86	209
ul. Brzeska	cmentarz katolicko-unicki, później również prawosławny (obc. katolicki), wraz z murem ogrodzeniowym i starym drzewostanem, w gran. działki wskazanej w decyzji; murowana kaplica pw. św. Rocha (w granicach ścian zewnętrznych), wraz z gruntem pod budynkiem, zlokalizowana na terenie cmentarza rzymskokatolickiego przy ul. Brzeskiej, na działce nr 1154	A/1281	- decyzja WKZ w Białej Podlaskiej z dn. 8.08.1994, znak: PSOZ-491/1/94; - decyzja LWKZ z dn. 01.12.2015, znak: KD.5140.49.1.2015	1154 cz.

²¹ Według („Wnioski w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków do projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin i projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) opracowanej przez zespół w składzie: Jolanta Welch-Jędrzejewska, Ewa Kulesza-Szerniewicz, Beata Makowska, Ewa Stieler, Elżbieta Jagielska 2011

ul. Brzeska	cmentarz żydowski z drzewostanem, w gran. ogrodzenia	A/1286	decyzja WKZ w Białej Podlaskiej z dn. 15.12.1988, Kl.Vii-5340/40/88	1678
	układ urbanistyczny m. Międzyrzecza Podlaskiego: Stare Miasto wraz z siecią ulic i placów, skalą zabudowy miejskiej i sylwetą miasta	A/673	decyzja WKZ w Lublinie z dn. 10.05.1973, znak: KL.IV-7/15/73	
ul. Lubelska 61	zespół cerkwi unickiej, ob. kościoła paraf. rzymskokat. pw. Apostołów Piotra i Pawła: kościół, dzwonnica, ogrodzenie z bramą, w gran. działki wskazanej w decyzji	A/1403	decyzja WKZ w Białej Podlaskiej z dn. 5.04.1990, znak: KS.VII-5340/1/90	338 (cz. działki w granicach ogrodzenia placu kościelnego)
Plac Jana Pawła II 4	zespół cerkwi unickiej, ob. kościoła paraf rzymskokat. pw. św. Józefa: kościół, dzwonnica, ogrodzenie z bramą, drzewostan w gran. działki wskazanej w decyzji	A/1042	- decyzja WKZ w Białej Podlaskiej z dn. 5.04.1990, znak: KS.VII-5340/9/90 - decyzja LWKZ z 22.04.2015, znak: KD.5130.46.1.2015 – zmiana decyzji wpisu	173
ul. Łukowska 6,11	zespół kościoła parafialnego: kościół pw. św. Mikołaja, dzwonnica, brama i mur cmentarny, plebania (ul. Łukowska 6), szkoła z kaplicą (ul. Łukowska 11)	A/1426	decyzja WKZ w Białej Podlaskiej z dn. 31.12.1983, znak: Kl.VII-5340/51/83	299, 288/1 cz.
ul. Lubelska	zespół pałacowo-parkowy: pałac, gorzelnia, stajnia i wozownia, oficyna pałacu Czartoryskich (ob. budynek mieszkalny), wieża („baszta”) po pałacu Potockich, kapliczka, park - w granicach wg zał. planu oraz budynek spichlerza (na terenie zespołu) - na działce wskazanej w decyzji	A/688	- decyzja WKZ w Białej Podlaskiej z dn. 18.03.1982, znak: Kl.VII-5340/11/82; - decyzja LWKZ w Lublinie z dn. 23.09.2008, znak: KD/4401/227/3771/08	242, 243/1, 243/2, 243/6, 243/7, 243/8, 243/9, 243/12, 243/15, 243/17, 243/18, 243/19, 243/20, 243/21, 243/22, 244, 245/2, 245/3, 245/4, 246, 247, 250/4

ul. Warszawska 34	zespół: d. poczta konna, d. stajnia, d. wozownia,	A/1425	decyzja WKZ w Białej Podlaskiej z dn. 12.05.1983, znak: KL.VII-5340/8/83	807/2
-------------------	---	--------	--	-------

5.4. Obszary i obiekty w ewidencji zabytków

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochrona zabytków należy do obowiązków organów administracji publicznej, które zobowiązane są do podejmowania działań w mających na celu „zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwale zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie” (art. 4 pkt 1 ustawy); w szczególności ochrona zabytków znajdujących się na terenie gminy należy do obowiązków samorządu lokalnego. Zgodnie z art. 22 ust. 4 ustawy Burmistrz zobowiązany jest do prowadzenia gminnej ewidencji zabytków.

Ochrona obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestru odbywa się poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obiekty zabytkowe wyznaczone do ochrony ustaleniami planów miejscowych wskazane w gminnej ewidencji zabytków.

Tabela 2 Wykaz obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków

Wykaz obiektów zabytkowych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Międzyrzec Podlaski		
Lp.	Obiekt	Lokalizacja
Obiekty kolejowe		
1	Zespół dworca kolejowego: dworzec kolejowy, murowany, ok. 1867 r.; dom mieszkalny, drewniany, k. XIX w.	Plac Dworcowy nr 6
Obiekty użyteczności publicznej		
2	d. szpital żydowski, murowany, 1846 r., 1928 r.–1929 r.	ul. Warszawska nr 2
3	d. szkoła powszechna, murowana, 1924 r.	ul. Warszawska nr 40
4	d. remiza straży pożarnej, mur., 1925 r.–1927 r.	ul. Łukowska nr 4, róg ul. Kościelnej
5	d. odwach (od 1918 r. Magistrat), mur., 1838 r., 1845 r., 1929 r.	Plac Jana Pawła II nr 3
6	d. kino i dom, murowane, ok. 1923 r.–1925 r.	ul. Staromiejska nr 30
7	d. cerkiew i cekhausz, murowane, 1847 r.–1848 r.	ul. Warszawska nr 117
8	d. dom służby kościelnej i organistówka, drewniane, przed 1914 r.	ul. Staromiejska nr 9
9	d. plebania, drewniana, przed 1914 r.	ul. Staromiejska nr 28
10	dom bracki, murowany, 1847 r.	ul. Warszawska 14
Obiekty przemysłowe		
11	młyn, murowany, ok. 1910 r.	ul. Brzeska nr 44

12	młyn i elektrownia, murowane (szach.), przed 1910 r., 1924 r.	ul. Brzeska nr 28
13	młyn, murowany, k. XIX w. lub pocz. XX w.	ul. Narutowicza 16, ul. Poprzeczna nr 2
14	d. szcztokarnia, ob. Liceum Ogólnokształcące, murowany, ok. 1910 r., budynek towarzyszący, murowany, ok. 1910 r.	ul. Lubelska nr 57/59
15	zagroda młynarska: d. młyn, murowany, l. 20-te XX w., dom nr 196, drewniany, l. 20-te XX w.	
Kapliczki		
16	murowana, XVIII w.	zbieg ul. Młynarskiej i ul. Piłsudskiego
17	murowana, XVIII w.	ul. Warszawska
18	murowana, 3 ćw. XIX w.	zbieg ul. Kościuszki i ul. Partyzantów
19	murowana, ok. poł. XIX w.	ul. Brzeska
20	murowana, k. XIX w. lub pocz. XX w.	zbieg ul. Drohickiej, ul. Leśnej i ul. Stodolnej
21	murowana, 1910 r.	zbieg ul. Zawadki i ul. Stodolnej
22	murowana, 1933 r.	zbieg ul. Strzeleckiej i ul. Przechodniej
23	murowana, XVIII w.	ul. Partyzantów
Obiekty mieszkalne		
24	dom nr 12, murowany, pocz. XX w.	ul. Brzeska
25	dom nr 14, murowany, pocz. XX w.	
26	dom nr 14A (oficyna), murowany, pocz. XX w.	
27	dom nr 20, murowany, pocz. XX w.	
28	dom nr 20A, drewniany, pocz. XX w.	
29	dom nr 2, murowany, pocz. XX w.	ul. Czysta
30	dom nr 41, murowany, pocz. XX w.	
31	dom nr 7, drewniany, pocz. XX w.	ul. Drohicka
32	dom nr 8, murowany, ok. 1920 r	ul. Garbarska
33	dom nr 17, drewniany, pocz. XX w	
34	dom nr 7, drewniany, l. 20-te XX w.	
35	dom nr 10/12, murowany, pocz. XX w.	ul. Graniczna
36	dom nr 10, murowany, 1926 r.-1927 r.	
37	dom nr 12, murowany, 1 ćw. XIX w., po 1846 r., po 1875 r.	
38	dom nr 13, patrz Plac Jana Pawła II nr 19	
39	dom nr 15, patrz Plac Jana Pawła II nr 18	
40	dom nr 17, patrz Plac Jana Pawła II nr 17	
41	dom nr 18, murowany, pocz. XX w., 1936 r	
42	dom nr 22, murowany, ok. 1914 r.	ul. Jatkowa
43	dom nr 23, murowany, pocz. XX w.	
44	magazyn nr 4, murowany, ok. 1900 r.	
45	budynek gospodarczy nr 4, murowany, pocz. XX w.	ul. Kościelna
46	dom nr 16, drewniany, pocz. XX w.	ul. Kościuszki

47	dom nr 17, drewniany, ok. 1880 r.	
48	dom nr 19, drewniany, k. XIX w.	
49	dom nr 5, murowany, 1921	ul. Krótka
50	dom nr 4/6, murowany, 2 ćw. XIX w., ok. 1913 r.	
51	dom nr 5, murowany, 1846 r., 1958 r.–1860 r.	
52	dom nr 7 (kamienica z oficyną), murowany, 1829 r., po 1845 r., 4 ćw. XIX w., oficyna pocz. XX w.	
53	dom nr 7, murowany, 1928 r.	
54	dom nr 8, murowany, k. XVIII w., ok. 1812 r., 1846 r., po 1875 r.	
55	dom nr 9/11, murowany, 1 ćw. XIX w., 4 ćw. XIX w.	
56	dom nr 10, murowany, k. XVIII w., 1 ćw. XIX w., 1846 r.	
57	dom nr 10 (oficyna), murowany, 2 poł. XIX w., okres międzywojenny	
58	dom nr 14, murowany, między 1852 r. a 1858 r., 1928 r.	
59	dom nr 15, murowany, k. XVIII w., 1 ćw. XIX w., 1924 r.	
60	dom nr 16, murowany, k. XVIII w., po 1812 r., ok. 1850 r.	
61	dom nr 17 (róg ul. Jatkowej), murowany, 3 ćw. XIX w.	
62	dom nr 18, murowany, 2 poł. XVIII w., 1 ćw. XIX w.	
63	dom nr 19, murowany, 1923 r.–1926 r.	
64	dom nr 20, murowany, k. XVIII w., ok. 1815 r.	
65	dom nr 21, murowany, ok. 1930 r.	
66	dom nr 22 (kamienica z oficyną), murowany, k. XVIII w., 1 ćw. XIX w., oficyna 1922 r. i 1926 r.	ul. Lubelska
67	dom nr 24, murowany, k. XVIII w., 1 ćw. XIX w., po 1845 r.	
68	dom nr 26, murowany, k. XVIII w., 1 ćw. XIX w.	
69	dom nr 30, murowany, ok. 1831 r.–1834 r., 2 poł. XIX w. (po 1864 r.), 1910 r.	
70	dom nr 41, murowany, 1911 r.	
71	dom nr 43, drewniany, k. XIX w.	
72	dom nr 45/47, murowany, 1 poł. XIX w.	
73	dom nr 58, murowany, 1922 r.	
74	dom nr 64 (d. oficyna), murowany, pocz. XX w.	
75	dom nr 66, murowany, 1910 r.	
76	dom nr 72, drewniany, 1 poł. XIX w.	
77	dom nr 86A, drewniany, k. XIX w.	
78	dom nr 86B, drewniany, ok. 1910 r.	
79	dom nr 88A, drewniany, pocz. XX w.	
80	dom nr 98, murowany, 1925 r.	
81	dom nr 100, murowany, ok. 1920 r.	
82	dom nr 106, drewniany, pocz. XX w.	
83	dom nr 112, murowany, ok. 1920 r.	
84	dom nr 114, murowany, k. XIX w.	

85	dom (dwanaściorak) nr 122, drewniany, poł. XIX w., 1923 r. (budynek poza obszarem wpisu do rejestru „A” zabytków nieruchomych województwa lubelskiego pod nr: A/688, należący do zespołu pałacowo-parkowego).	
86	dom nr 5 (oficyny A i B), murowane, okres międzywojenny	ul. Łukowska
87	dom nr 7, murowany, ok. XIX w. (przed 1864 r.)	
88	dom nr 10, murowany, pocz. XX w.	
89	dom nr 19, drewniany, k. XIX w.	
90	dom nr 32, drewniany, pocz. XX w.	
91	dom nr 36, murowany, pocz. XX w.	
92	dom nr 38/40, murowany, pocz. XX w.	
93	dom nr 42, drewniany, pocz. XX w.	
94	dom nr 45/47, drewniany, pocz. XX w.	
95	dom nr 55, murowany, pocz. XX w.	
96	dom nr 56, murowany, pocz. XX w.	
97	dom nr 60, murowany, pocz. XX w.	
98	dom nr 10, murowany, pocz. XX w.	
99	dom nr 25/27, murowany, pocz. XX w.	
100	dom nr 32, drewniany, pocz. XX w.	
101	dom nr 36, drewniany, pocz. XX w.	ul. Mała
102	dom nr 4, murowany, pocz. XX w.	
103	dom nr 6, murowany, pocz. XX w., 1954 r.	ul. Mydlarska
104	dom nr 8, murowany, pocz. XX w.	
105	dom nr 2, murowany, 1928 r.	ul. Narutowicza
106	dom nr 4, drewniany, pocz. XX w.	
107	dom nr 7, drewniany, pocz. XX w.	
108	dom nr 10, drewniany, k. XIX w.	
109	dom nr 12, murowany, 3 ćw. XIX w.	
110	dom nr 17, drewniany, pocz. XX w.	ul. Nowa
111	dom nr 1, murowany, pocz. XX w., (przed 1913 r.)	
112	dom nr 2, murowany, ok. 1920 r.	
113	dom nr 5, drewniany, okres międzywojenny	ul. Piłsudskiego
114	dom nr 21/23, drewniany, pocz. XX w.	
115	dom nr 4, murowany, 20-lecie międzywojenne	
116	dom nr 5, drewniany, XIX/XX w.	
117	dom nr 8, murowany, 1928 r.	
118	budynek gospodarczy nr 8, murowany, pocz. XX w.	
119	dom nr 12, drewniany, pocz. XX w.	
120	dom nr 19, drewniany, 1932 r.	
121	dom nr 21/23, drewniany, pocz. XX w. (przed 1914 r.)	
122	dom nr 27, murowany, 1909 r.	
123	dom nr 29/31, murowany, pocz. XX w.	
124	dom nr 30/32, drewniany, pocz. XX w.	
125	dom nr 44, drewniany, pocz. XX w.	
126	dom nr 45/47, murowany, pocz. XX w.	
127	dom nr 51, murowany, k. XIX w.	

128	dom nr 53, drewniany, pocz. XX w.	
129	dom nr 57, drewniany, pocz. XX w.	
130	dom nr 59, drewniany, pocz. XX w.	
131	dom nr 60, murowany, 1937 r.	
132	dom nr 63, drewniany, pocz. XX w.	
133	dom nr 64, murowany, pocz. XX w.	
134	dom nr 65, drewniany, pocz. XX w.	
135	dom nr 66, murowany, pocz. XX w.	
136	dom nr 69, drewniany, pocz. XX w.	
137	dom nr 75/77, drewniany, pocz. XX w.	
138	dom nr 76, murowany, pocz. XX w.	
139	dom nr 79, drewniany, k. XIX w.	
140	dom nr 81, drewniany, ok. 1860 r.	
141	dom nr 85/87, drewniany, ok. 1880 r.	
142	dom nr 86, drewniany, 2 poł. XIX w.	
143	dom nr 93, drewniany, 2 poł. XIX w.	
144	dom nr 97, drewniany, k. XIX w.	
145	dom nr 102, drewniany, ok. 1920 r.	
146	dom nr 104, drewniany, pocz. XX w.	
147	dom nr 112, drewniany, pocz. XX w.	
148	dom nr 114, drewniany, l. 20-te XX w.	
149	dom nr 117, drewniany, 1939 r.	
150	dom nr 133, drewniany, ok. 1924 r.	
151	dom nr 137, drewniany, ok. 1920 r.	
152	dom nr 140, drewniany, pocz. XX w.	
153	dom nr 141, drewniany, ok. 1920 r.	
154	dom nr 145, drewniany, ok. 1892 r.	
155	dom nr 150, drewniany, ok. 1910 r.	
156	dom nr 151, murowany, k. XIX w.	
157	dom nr 157, drewniany, pocz. XX w.	
158	dom nr 158, drewniany, ok. 1915 r.	
159	dom nr 163, murowany, ok. 1895 r.	
160	dom nr 164, drewniany, ok. 1917 r.	
161	dom nr 165, drewniany, pocz. XX w.	
162	dom nr 174, murowany, pocz. XX w.	
163	dom nr 176, drewniany, pocz. XX w.	
164	dom nr 1, drewniany, pocz. XX w.	ul. Piwna
165	dom nr 5, drewniany, ok. 1920 r.	
166	dom nr 9, drewniany, k. XIX w.	
167	dom nr 15, murowany, ok. 1880 r.	
168	dom nr 17 a, murowany, 1885 r.	ul. Podłęczna
169	dom nr 18, murowany, ok. 1900 r.	
170	dom nr 21, murowany, ok. 1880 r.	
171	dom nr 7, drewniany, pocz. XX w.	ul. Podrzeczna
172	dom nr 1, drewniany, pocz. XX w.	
173	dom nr 2 (ul. Strzelecka 8), drewniany, pocz. XX w.	ul. Przechodnia
174	dom nr 11, drewniany, pocz. XX w.	

175	dom nr 1, murowany/ul. Lubelska nr 15, k. XVIII w.	Plac Jana Pawła II	
176	dom nr 2 (kamienica z oficyną), murowane, 1828 r.–1831 r., oficyna k. XIX w.		
177	dom nr 5, murowany, 1 ćw. XIX w. (przed 1822 r.)		
178	dom nr 6, murowany, k. XVIII w., ok. 1820 r.–1822 r., ok. 1845 r.		
179	dom nr 9, murowany, pocz. XIX w. (przed 1835 r.)		
180	dom nr 10/11, murowany, k. XVIII w., 1 ćw. XIX w.		
181	dom nr 14, murowany, przed 1832 r.		
182	dom nr 15, murowany, 1 poł. XIX w., 1875 r.		
183	dom nr 17 (ul. Jatkowa nr 17), murowany, k. XVIII w., 1 ćw. XIX w., l. 30–te XX w.		
184	dom nr 18 (ul. Jatkowa nr 15), murowany, 4 ćw. XVIII w., 1 ćw. XIX w.		
185	dom nr 19 (ul. Jatkowa 13), murowany, między 1795 r. a 1806 r., 1 ćw. XIX w.		
186	dom nr 21/22, murowany, k. XVIII w., po 1875 r.		
187	dom nr 66, murowany, pocz. XX w.		ul. Pułaskiego
188	dom nr 77, murowany, pocz. XX w.		
189	dom nr 77 a, murowany, pocz. XX w.		
190	dom nr 15, murowany, pocz. XX w.	ul. Sikorskiego	
191	dom nr 48, drewniany, pocz. XX w.		
192	dom nr 50, murowany, pocz. XX w.		
193	dom nr 52, murowany, pocz. XX w.		
194	dom nr 4, murowany, 1913 r.	ul. Staromiejska	
195	dom nr 7, murowany, pocz. XX w.		
196	dom nr 8 (oficyna), murowany, 1924 r., dom nr 8 b, drewniany, okres międzywojenny		
197	dom nr 8 c, murowany, przed 1914 r.		
198	dom nr 10, drewniany, pocz. XX w.		
199	dom nr 12, drewniany, 1923 r.		
200	dom nr 13, drewniany, k. XIX w.		
201	dom nr 16, drewniany, ok. 1939 r.		
202	dom nr 20, murowany, 1922 r.		
203	dom nr 26, murowany, 1925 r.		
204	dom nr 26 a (oficyna), murowany, okres międzywojenny		
205	dom nr 26 b (oficyna), murowany, przed 1939 r., po 1945 r.		
206	dom nr 26 c (oficyna), murowany, okres międzywojenny		
207	dom nr 32, murowany, l. 30–te XX w.	ul. Strzelecka	
208	dom nr 38 A, drewniany, ok. 1918 r.		
209	dom nr 5, drewniany, pocz. XX w.		
210	dom nr 10, drewniany, pocz. XX w.	ul. Targowa	
211	dom nr 12, murowany, 1928 r.		
212	dom nr 5 (róg ul. Granicznej), drewniany, XIX/XX w. (przed 1914 r.)		

213	dom nr 20, murowany, 1923 r.–1924 r.	
214	dom nr 5 (ul. Nassuta 2), murowany, ok. 1845 r.	ul. Warszawska
215	dom nr 7 (róg ul. Żelaznej), murowany, 4 ćw. XIX w.	
216	dom nr 7 (oficyna), drewniany, XIX/ XX w.	
217	dom nr 8 (róg ul. Żelaznej), murowany, ok. 1900 r.	
218	dom nr 9 (róg ul. Żelaznej), murowany, przed 1847 r.	
219	dom nr 13, drewniany, pocz. XX w.	
220	dom nr 16, drewniany, pocz. XX w. (przed 1914)	
221	dom nr 18, drewniany, k. XIX w. lub pocz. XX w.	
222	dom nr 19, murowany, pocz. XX w.	
223	dom nr 20 (ob. Urząd Gminy), murowany, k. XIX w.	
224	dom nr 27 (róg ul. Kościelnej i Warszawskiej), murowany, 4 ćw. XIX w., budynek gospodarczy, murowany, pocz. XX w.	
225	dom nr 28, murowany, 1930 r.	
226	dom nr 43, murowany, 1929 r.	
227	dom nr 45, murowany, ok. 1925 r.	
228	dom nr 47, murowany, ok. 1923 r.	
229	dom nr 49, murowany, ok. 1900 r.	
230	dom nr 50, drewniany, pocz. XX w.	
231	dom nr 51, murowany, ok. 1923 r.	
232	dom nr 51 A, murowany, k. XIX w.	
233	dom nr 56, drewniany, pocz. XX w.	
234	dom nr 57, murowany, 1907-1909 r.	
235	dom nr 63, murowany, ok. 1915 r.	
236	dom nr 65, murowany, pocz. XX w.	
237	dom nr 67, murowany, ok. 1900 r.	
238	dom nr 70/72, drewniano-murowany, pocz. XX w.	
239	dom nr 74, drewniany, pocz. XX w.	
240	dom nr 99, murowany, pocz. XX w.	
241	dom nr 103 (d. oficyna), murowany, pocz. XX w.	
242	dom nr 76, drewniany, pocz. XX w.	ul. Wiejska
243	dom nr 78, drewniany, pocz. XX w.	
244	dom nr 23, drewniany, pocz. XX w.	ul. Zachodnia
245	dom nr 3, murowany, ok. 1910–1914 r.	ul. Zamczysko
246	dom nr 4, murowany, pocz. XX w.	
247	dom nr 1, drewniany, 1 ćw. XIX w.	ul. Zarówie
248	dom nr 19, murowany, 1 ćw. XX w.	
249	dom nr 24, drewniany, pocz. XX w.	
250	dom nr 25, murowany, pocz. XX w.	
251	dom nr 28, drewniany, pocz. XX w.	
252	dom nr 34, murowany, pocz. XX w.	
253	dom nr 36, murowany, pocz. XX w.	
254	dom nr 40, murowany, 1921 r.	
255	dom nr 42, murowany, k. XIX w.	
256	dom nr 48, murowany, pocz. XX w.	
257	dom nr 49, drewniany, pocz. XX w.	

258	dom nr 52, murowany, pocz. XX w.	
259	dom nr 53, drewniany, pocz. XX w.	
260	dom nr 57, drewniany, pocz. XX w.	
261	dom nr 60, drewniany, pocz. XX w.	
262	dom nr 62, drewniany, pocz. XX w.	
263	dom nr 66, murowany, 1914 r.	
264	dom nr 70, drewniany, pocz. XX w.	
265	dom nr 71, murowany, ok. 1920 r.	
266	dom nr 102, drewniany, pocz. XX w.	
267	dom nr 108, drewniany, pocz. XX w.	
268	dom nr 124, drewniany, pocz. XX w.	
269	dom nr 126, drewniany, pocz. XX w.	
270	dom nr 19, drewniany, k. XIX w.	ul. Zawadki
271	dom nr 2, drewniano-murowany, 1865 r.	ul. Żelazna
272	dom nr 4, drewniany, 1865 r.	

5.5. Dobra kultury współczesnej

Na terenie miasta Międzyrzec Podlaski nie stwierdzono dóbr kultury współczesnej.

5.6. Ochrona zabytków archeologicznych

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zabytkiem archeologicznym jest zabytek nieruchomy, będący powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem.

Stanowiska archeologiczne posiadające lokalizację zostały oznaczone na rysunkach Studium.

Tabela 3 Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków

L.p.	Stanowisko archeologiczne/nr AZP	Opis/uwagi
1	AZP 61-83/6	obozowisko - mezolit, neolit (?), wczesne średniowiecze, późne średniowiecze
2	AZP 61-83/12	osada - XVI-XVIII w.
3	AZP 61-83/13	ślady osadnictwa - wczesne średniowiecze, osada - późne średniowiecze. Częściowo na gruntach miasta Międzyrzec Podlaski
4	AZP 61-83/14	ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
5	AZP 61-83/15	ślady osadnictwa - epoka kamienia - epoka brązu, młodszy okres przedrzymski, osada - średniowiecze
6	AZP 61-83/16	ślady osadnictwa - epoka kamienia, pradzieje
7	AZP 61/83/17	nieoznaczone na rysunku, ślady osadnictwa - mezolit, pradzieje
8	AZP 62-83/1	ślad osadnictwa okres rzymski (skarb monet)
9	AZP 62-83/2	późne średniowiecze (luźne znalezisko), brak dokładnej lokalizacji
10	AZP 62-83/3	osada? cmentarzysko? Stołpno - historyczny przekaz. Brak dokładnej lokalizacji
11	AZP 62-83/6	

12	AZP 62-83/7	ślad osadnictwa - epoka kamienia, starożytność, osada - wczesne średniowiecze
13	AZP 62-83/8	ślad osadnictwa - wczesna epoka brązu
14	AZP 62-83/9	ślad osadnictwa - starożytność
15	AZP 62-83/10	ślady osadnictwa - epoka brązu
16	AZP 62-83/11	ślady osadnictwa - wczesne średniowiecze
17	AZP 62-83/18	ślad osadnictwa - okres rzymski (o. lateński), ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
18	AZP 62-83/19	obozowisko- mezolit, ślad osadnictwa - okres rzymski
19	AZP 62-83/23	okres wpływów rzymskich - znalezisko luźne, brak dokładnej lokalizacji w terenie
20	AZP 62-83/24	okres wpływów rzymskich - znalezisko luźne, brak dokładnej lokalizacji w terenie
21	AZP 62-83/25	późne średniowiecze (skarby monet), brak dokładnej lokalizacji
22	AZP 62-83/26	grodzisko (?), brak dokładnej lokalizacji
23	AZP 62-83/27	epoka kamienia epoka brązu - przekaz historyczny, brak dokładnej lokalizacji
24	AZP 62-83/28	ślady osadnictwa - późne średniowiecze
25	AZP 62-83/30	neolit (k. ceramiki sznurowej) - znaleziska luźne, brak dokładnej lokalizacji
26	AZP 62-83/31	miasto historyczne - XII - XIX w.
27	AZP 62-83/32	nieoznaczone na rysunku, obozowisko - mezolit, osada - wczesne średniowiecze
28	AZP 62-83/34	ślady osadnictwa - wczesne średniowiecze, osada - XVI - XVIII w. Częściowo na gruntach miasta Międzyrzec Podlaski
29	AZP 62-83/35	ślady osadnictwa - epoka kamienia, epoka brązu, wczesne średniowiecze, osada- XVI - XVIII w., częściowo na gruntach miasta Międzyrzec Podlaski
30	AZP 62-83/36	cmentarzysko epidemiczne - XVII-XIX w. Częściowo na gruntach miasta Międzyrzec Podlaski
31	AZP 62-83/37	ślady osadnictwa - starożytność, osada- XVI - XVIII w.
32	AZP 62-83/38	ślady osadnictwa- wczesne średniowiecze, osada - późne średniowiecze
33	AZP 62-83/39	ślady osadnictwa - XVI - XVIII w.
34	AZP 62-83/44	ślady osadnictwa - wczesna epoka brązu, wczesne średniowiecze
35	AZP 62-83/45	ślady osadnictwa - pradziej, średniowiecze
36	AZP 62-83/46	ślady osadnictwa - mezolit, pradziej, średniowiecze
37	AZP 62-83/47	epoka kamienia- epoka brązu, neolit
38	AZP 62-83/48	bez lokalizacji
39	AZP 62-83/49	neolit (k. ceramiki sznurowej) - znaleziska luźne, brak dokładnej lokalizacji
40	AZP 62-83/50	okres rzymski - nowożytny - elementu drewnianej łodzi (brak dokładnej lokalizacji)
41	AZP 62-83/51	wczesna epoka brązu (k. trzciniecka) - znalezisko luźne, brak dokładnej lokalizacji w terenie
42	AZP 62-83/52	wczesna epoka brązu (k. trzciniecka) - znalezisko luźne, brak dokładnej lokalizacji w terenie
43	AZP 62-83/53	neolit [kamfor kulistych] - znalezisko luźne, brak dokładnej lokalizacji w terenie

44	AZP 62-83/54	epoka brązu (k. łużycka) - znalezisko luźne, brak dokładnej lokalizacji w terenie
----	--------------	---

5.7. Parki kulturowe

Na terenie miasta Międzyrzec Podlaski nie proponuje się utworzenia parków kulturowych.

5.8. Zagrożenia dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie miasta Międzyrzec Podlaski głównymi zagrożeniami dla zasobów dziedzictwa kulturowego są:

- 1) degradacja zabudowy,
- 2) działania inwestycyjne bez kontroli służb konserwatorskich związane z rozbudową, przebudową, remontami, wymianą stolarki okiennej, wymianą pokrycia dachów, remonty częściowe, nowe otwory okienne i drzwiowe,
- 3) brak nadzoru,
- 4) brak dostatecznych ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- 5) lokalizowanie nowych obiektów bez uwzględnienia istniejącej substancji zabytkowej,
- 6) niszczenie zabytków archeologicznych w tym samowolnie realizowane prace budowlane i ziemne,
- 7) ingerencja w krajobraz poprzez zabudowę terenów otwartych.

5.9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków niezbędne jest:

- ochrona zabytków wpisanych do rejestru zabytków oraz obejmowanie ochroną prawną obiektów i stanowisk archeologicznych nie wpisanych do rejestru poprzez ustalenia planów miejscowych w tym ich aktualizację,
- prowadzenie działalności inwestycyjnej i rolniczej z dbałością o dziedzictwo kulturowe, w tym stanowiska archeologiczne,
- zachowanie charakteru zabudowy oraz dostosowania nowej zabudowy do zabudowy historycznej w obrębie całego miasta ze szczególną troską o obszary wpisane do rejestru zabytków,
- podnoszenie świadomości lokalnej co do wartości spuścizny historycznej, oraz jej wpływu na turystykę,
- zachowanie wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu decydujących o tożsamości miasta.

6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych

Ze względu na brak obowiązującego audytu krajobrazowego w studium nie zawarto zapisów dotyczących rekomendacji, wniosków oraz ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego (art. 10 ust. 1 pkt 4a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

7. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

7.1. Ludność²²

Według Narodowego Spisu Powszechnego 2002 r. w mieście Międzyrzec Podlaski zamieszkiwało 13 699 osób. Średnia gęstość zaludnienia wynosiła ok. 684 osób/km². Według Narodowego Spisu Powszechnego 2011 r. w mieście Międzyrzec Podlaski zamieszkiwało już 17 321 osób. Średnia gęstość zaludnienia wynosiła ok. 865 osób/km². Na podstawie danych ze spisów powszechnych zauważalny jest wzrost liczby mieszkańców. Zestawiając te dane z danymi z lat 2007 - 2017, zauważalne jest utrzymywanie się liczby mieszkańców na podobnym poziomie wahającym się od 16 925 do 17 322. Według danych na dzień 31.12.2017 r. miasto zamieszkiwało 16 925 osób. W porównaniu do roku 2007, liczba mieszkańców gminy obniżyła się o 107 osoby. Wskaźnik średniej gęstości zaludnienia w 2017 roku osiągnął poziom 845 osób/km².

Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców w Międzyrzeczu Podlaskim z ostatnich 10 lat był dodatni i oscylował w granicach od 4,49 (2009 r.) do 0,06 (2016 r.). Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców w 2017 r. wyniósł 1,47.

Struktura ludności wg ekonomicznych grup wieku wskazuje na starzenie się społeczności lokalnej. Zgodnie z danymi GUS udział osób w wieku przedprodukcyjnym zmniejszył się z 22,9% ludności ogółem w 2007 roku do 18,3% w roku 2017. W tym samym czasie udział osób w wieku produkcyjnym zmniejszył się z 63,5% na 61,9%, a udział osób w wieku poprodukcyjnym wzrósł z 13,6% do 19,8%.

7.2. Migracje²³

W Międzyrzeczu Podlaskim w latach 2007 – 2017 saldo migracji było zawsze ujemne. Wg danych GUS największy w ostatnich latach odpływ mieszkańców wyniósł -140 (2017 r.), w 2016 r. było to jedynie -30.

²² Na podstawie danych GUS, BDL, lata 2007-2017

²³ Na podstawie danych GUS, BDL, lata 2007-2017

7.3. Struktura gospodarki²⁴

Zgodnie z danymi GUS z lat 2007-2017 w Międzyrzecu Podlaskim wzrosła liczba podmiotów gospodarczych. Na koniec roku 2007 w mieście funkcjonowały 1414 podmioty, a na koniec 2017 roku liczba ta wzrosła do 1498, z czego aż 96% stanowią podmioty gospodarcze sektora prywatnego. Niemalże 77% wszystkich podmiotów stanowią osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, a blisko 7% to spółki handlowe sektora prywatnego. Spośród wszystkich podmiotów gospodarczych blisko 23% zostało sklasyfikowanych w grupie: przemysł i budownictwo. Pozostałe podmioty gospodarcze – ok. 77%, nie zostało zakwalifikowane do powyższych branż.

7.4. Bezrobocie²⁵

Zgodnie z danymi GUS liczba zarejestrowanych bezrobotnych na koniec 2017 roku w gminie miejskiej Międzyrzec Podlaski wyniosła 820 osób, co stanowiło 7,8% wszystkich mieszkańców w wieku produkcyjnym. Najwyższy poziom bezrobocia w badanym okresie wystąpił w 2012 roku, gdy udział bezrobotnych w liczbie osób w wieku produkcyjnym wyniósł 12,8% (1423 osób), a najniższy zaś w 2017 r.

7.5. Edukacja²⁶

Na terenie miasta Międzyrzec Podlaski funkcjonują następujące publiczne placówki edukacyjne:

Zespół Placówek Oświatowych Nr 1 w Międzyrzecu Podlaskim, w którego skład wchodzi:

- Samorządowe Przedszkole Nr 2,
- Gimnazjum Sportowe Nr 1,
- Szkoła Podstawowa Nr 1 z Oddziałami Integracyjnymi i Sportowymi im. Henryka Sienkiewicza,
- Zespół Placówek Oświatowych Nr 2 w Międzyrzecu Podlaskim, w którego skład wchodzi:
 - Samorządowe Przedszkole nr 4 im. Czesława Janczarskiego,
 - Szkoła Podstawowa nr 2 z Oddziałami Integracyjnymi i Sportowymi im. Bolesława Prusa,
 - Gimnazjum nr 2 z Oddziałami Integracyjnymi i Sportowymi,
 - Zespół Placówek Oświatowych Nr 3 w Międzyrzecu Podlaskim, w którego skład wchodzi:

²⁴ Na podstawie danych GUS, BDL, lata 2007-2017

²⁵ Na podstawie danych GUS, BDL, lata 2007-2017

²⁶ Na podstawie Strategii Rozwoju Miasta Międzyrzec Podlaski na lata 2015-2020 (z perspektywą do 2025 roku)

- Samorządowe Przedszkole Nr 3,
- Szkoła Podstawowa Nr 3 im. Jana Pawła II z oddziałami integracyjnymi,
- Gimnazjum Sportowe Nr 3,
- Specjalny Ośrodek Szkolno – Wychowawczy, w którego skład wchodzi:
- Przedszkole nr 1,
- Szkoła Podstawowa nr 4,
- Gimnazjum nr 4,
- Państwowa Szkoła Muzyczna I Stopnia,
- Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych im. Unitów Podlaskich (Technikum, Zasadnicza Szkoła Zawodowa, Liceum wieczorowe dla Dorosłych),
- Liceum Ogólnokształcące im. gen. Władysława Sikorskiego,
- Zespół Szkół Ekonomicznych im. Marii Dąbrowskiej.

Współczynnik skolaryzacji brutto²⁷ dla szkolnictwa podstawowego na koniec roku 2016 wyniósł 102,41%, a dla szkolnictwa gimnazjalnego 114,32%.

7.6. Opieka medyczna²⁸

W roku 2014 na terenie miasta działało ogółem 13 przychodni, w tym 3 praktyki lekarskie.

Na terenie miasta funkcjonuje Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Międzyrzeczu Podlaskim. SPZOZ prowadzi działalność leczniczą polegającą na udzielaniu specjalistycznych świadczeń zdrowotnych, finansowanych ze środków publicznych w ramach zawieranych corocznie kontraktów z Lubelskim Oddziałem Wojewódzkim Narodowego Funduszu Zdrowia. Placówka udziela także kontraktowanych przez OW NFZ w Lublinie świadczeń opieki zdrowotnej w rodzaju „podstawowa opieka zdrowotna w zakresie nocnej i świątecznej opieki zdrowotnej”, na podstawie umowy ze Stacją Pogotowia Ratunkowego Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Białej Podlaskiej.

Pakiet świadczeń zdrowotnych realizowanych przez SPZOZ na bazie kompleksu szpitalnego przy ul. Warszawskiej 2 – 4 i Przychodni Specjalistycznej przy ul. Wiejskiej 13, obejmuje:

- Świadczenia szpitalne,
- Ambulatoryjną opiekę specjalistyczną,
- Rehabilitację leczniczą,
- Diagnostykę medyczną,

²⁷ Relacja liczby osób uczących się (stan na początku roku szkolnego) na danym poziomie kształcenia (niezależnie od wieku) do liczby ludności (stan w dniu 31 XII) w grupie wieku określonej jako odpowiadająca temu poziomowi nauczania - na podstawie danych GUS, BDL, 2016

²⁸ Na podstawie Strategii Rozwoju Miasta Międzyrzec Podlaski na lata 2015-2020 (z perspektywą do 2025 roku)

- o Pomoc doraźną,
- o Profilaktykę i promocję zdrowia.

7.7. Kultura i sport²⁹

Najważniejszą instytucją spełniającą funkcje edukacji kulturalnej jest Miejski Ośrodek Kultury. MOK jest organizatorem wielu interesujących imprez kulturalnych, także tych o zasięgu ogólnopolskim. Na największą uwagę zasługują cykliczne wydarzenia wpisujące się w misję i wizję rozwoju miasta, które służą promocji kultury, ważnych wartości, zachęceniu młodzieży i mieszkańców do uczestnictwa w życiu kulturalnym, a także nawiązywaniu współpracy i relacji partnerskich z innymi ośrodkami o podobnym profilu działającymi nie tylko na terenie powiatu, województwa, ale także całego kraju.

W Miejskim Ośrodku Kultury w Międzyrzecu Podlaskim organizowanych jest wiele wydarzeń takich, jak: wystawy, wernisaże, koncerty, recitale, spektakle, konkursy recytatorskie, itp. Wśród najciekawszych wydarzeń kulturalnych mających miejsce na terenie miasta, które mogą przyczynić się do promocji jego pożądanego wizerunku wymienić należy, przede wszystkim:

- o Projekt „Łapa – Międzyrzeckie Ślady Twórczości Młodzieżowej”;
- o Przegląd Zespołów Rockowych ROCKwMOK;
- o Ogólnopolski Turniej Tańca Towarzyskiego o Puchar Burmistrza Miasta Międzyrzec Podlaski;
- o Wojewódzki Turniej Tańca Towarzyskiego i Ogólnopolski Turniej Tańca Towarzyskiego;
- o Powiatowy Przegląd Teatryków Dziecięcych o laur „Czarnej Róży”;
- o Konkurs Recytatorski im. Jana Brzechwy „Poeci Dzieciom”;
- o Międzyrzeckie Spotkania Jazzowe.

W roku 2014 w Miejskim Ośrodku Kultury działało 12 stałych sekcji artystycznych. Ponadto, w strukturach MOK działa Uniwersytet Trzeciego Wieku zrzeszający 80 seniorów. W mieście działa tylko jedna biblioteka.

Na terenie Międzyrzecza Podlaskiego istnieje rozwinięta infrastruktura sportowa i działa wiele organizacji o profilu sportowym. W roku 2014 w Międzyrzecu Podlaskim działało 5 klubów sportowych.

Na terenie miasta istnieje dobrze rozwinięta baza sportowa, stanowiąca zaplecze dla organizacji imprez i wydarzeń o charakterze sportowym i turystycznym:

- o boisko przy ul. Pszennej 3;

²⁹ Na podstawie Strategii Rozwoju Miasta Międzyrzec Podlaski na lata 2015-2020 (z perspektywą do 2025 roku)

- boiska szkolne przy ul. Partyzantów 8, ul. Leśnej 2 oraz ul. Warszawskiej 40;
- pływalnia przy ul. Zarówie 86;
- kąpielisko otwarte przy ul. Zahajrowskiej;
- hale sportowe przy ul. Partyzantów 8, ul. Leśnej 2 i ul. Lubelskiej;
- korty tenisowe przy ul. Pszennej 3;
- lodowisko przy Placu Jana Pawła II (sezonowe);
- skatepark przy ul. Zarówie;
- stok narciarski przy ul. Zahajrowskiej 22;
- teren rekreacyjny przy promenadzie Zamczysko;
- 15 placów zabaw;
- Trasa Zdrowie na terenie kompleksu turystyczno-rekreacyjnego „Międzyrzeckie Jeziora”;
- Boiska do siatkówki plażowej przy ul. Leśnej 2.

7.8. Turystyka

Zgodnie z danymi GUS na terenie miasta funkcjonują cztery turystyczne obiekty noclegowe (w tym jeden hotel), które łącznie oferują 144 całorocznych miejsc noclegowych.³⁰

Na atrakcyjność przyrodniczą i turystyczną miasta Międzyrzec Podlaski składają się:

- a) ciek wodne przepływające przez obszar miasta, rzeki: Piszczka, Krzna – Krzna Południowa i Krzna Północna,
- b) „Międzyrzeckie Jeziora”,
- c) tereny leśne dookoła miasta.

Czynnikiem dodatkowo wpływającym na atrakcyjność miasta jest także zabytkowy układ przestrzenny oraz Zespół Pałacowo- Parkowy przy ul. Lubelskiej. Nie są to obiekty o bardzo wysokiej atrakcyjności w obszarze turystycznym, ale stanowią uzupełnienie i uatrakcyjnienie oferty miasta o zasięgu subregionalnym.

8. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Położenie geograficzne miasta Międzyrzec Podlaski w rejonie rzeki Krzna wpływa na zagrożenie podtopieniami i powodzią na jego obszarze.

Na obszarze miasta występuje zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, oznaczony na rysunku Uwarunkowań. Zakład ten posiada Program Zapobiegania Poważnym Awariom Przemysłowym, według którego na rysunku Uwarunkowań oznaczono maksymalną strefę zagrożenia.

³⁰ Na podstawie danych GUS, BDL, stan na 31 VII 2017 r.

[Zmiana Studium obejmuje obszar położony w granicach strefy zagrożenia oznaczonej na rysunku zmiany Studium. Zgodnie z Programem Zapobiegania Poważnym Awariom Przemysłowym*, którego aktualność została potwierdzona późniejszymi analizami**, ww. strefa zagrożenia dla katastroficznego pęknięcia zbiornika o pojemności 56,9 m³ z ciekłym gazem dotyczy promieniowania cieplnego z fireball. Dla obszaru zmiany Studium strefa zagrożenia w ww. programie oznaczona jest kolorem żółtym, wynosi 733 m – 2,0 kW/m² - ból w ciągu 60 s.]¹

[Część obszaru objętego zmianą nr 2 Studium zlokalizowana w kierunku zachodnim znajduje się pod oddziaływaniem promieniowania cieplnego oraz fali nadciśnienia (w promieniu 47 m od zbiorników nadziemnych gazu zlokalizowanych przy wjeździe od strony zachodniej) zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (WIPASZ S.A., ul. Wadąg 9,19-373 Olsztyn Wytwórnia Pasz MP1 i MP2 w Międzyrzecu Podlaskim). W myśl art. 73 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.).]²

Zapewnienie bezpieczeństwa ludności i jej mienia należy do obowiązków policji oraz straży pożarnej. Zagrożenie pożarowe obejmuje kompleksy leśne. Nad bezpieczeństwem ludności na terenie miasta sprawuje pieczę Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Białej Podlaskiej, jak również Jednostki Ratowniczo-Gaśnicze, Ochotnicze Straże Pożarne Śródmieście, Zawadki i Stołpno oraz Komenda Miejska Policji w Białej Podlaskiej i Komisariat Policji w Międzyrzecu Podlaskim.

9. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

9.1. Wprowadzenie

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398) rozszerzyła zakres art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w części dotyczącej uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwojowych gminy oraz wynikających z nich kierunków zagospodarowania. W związku z powyższym w niniejszym rozdziale zawarto

[* Program zapobiegania poważnym awariom przemysłowym Przedsiębiorstwa Usługowo Handlowego „GAZOL” Wincenty Wysokiński Mirosław Wysokiński spółka jawna ul. Radzyńska 14 w Międzyrzecu Podlaskim, Biała Podlaska, sierpień 2010 rok, aktualizacja listopad 2016 r.]¹

[** Analiza Programu zapobiegania poważnym awariom przemysłowym Przedsiębiorstwa Usługowo Handlowego „GAZOL” Wincenty Wysokiński Mirosław Wysokiński spółka jawna w Międzyrzecu Podlaskim ul. Radzyńska 14, Międzyrzec Podlaski, październik 2019 r. oraz Analiza Programu zapobiegania poważnym awariom przemysłowym Przedsiębiorstwa Usługowo Handlowego „GAZOL” Wincenty Wysokiński Mirosław Wysokiński spółka jawna ul. Radzyńska 14, Międzyrzec Podlaski w Międzyrzecu Podlaskim, sierpień 2022 r.]¹

[]¹ Zmiana Studium

[]² Zmiana nr 2 Studium

szczegółową analizę uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju miasta Międzyrzec Podlaski.

Potrzeby i możliwości rozwoju miasta Międzyrzec Podlaski określone w „Strategii Rozwoju Miasta Międzyrzec Podlaski na lata 2015-2020 (z perspektywą do 2025 roku)”, przyjętej uchwałą nr XIX/135/16 Rady Miasta Międzyrzec Podlaskiego z dnia 31 marca 2016 r.

W celu zebrania oraz usystematyzowania informacji o wewnętrznym potencjale miasta, jak również dostrzeganych barier, zwracając jednocześnie uwagę na pojawiające się w otoczeniu szanse oraz zagrożenia mające wpływ na działalność oraz rozwój miasta we wspomnianej wyżej Strategii sporządzono analizę SWOT. Analizę SWOT przeprowadzono w podziale na trzy sfery: społeczną, gospodarczą oraz techniczno-przestrzenną.

Analiza SWOT w podziale na przytoczone powyżej sfery pozwoliła na zidentyfikowanie najważniejszych problemów, a zarazem wyzwań jakie stoją przed miastem Międzyrzec Podlaski. Należą do nich:

- niekorzystne wskaźniki demograficzne, a w szczególności proces starzenia oraz migracji ludzi młodych wskazuje na konieczność podjęcia działań hamujących powstanie obszarów wykluczenia społecznego, problemów na rynku zatrudnienia i usług społecznych. Działania rozwojowe winny skupiać się na ograniczaniu negatywnych tendencji demograficznych i podejmowaniu aktywności ukierunkowanej na wzrost atrakcyjności osiedleńczej miasta, dostępności do wysokiej jakości usług publicznych, kulturalnych, zdrowotnych, społecznych pozwalających na szybkie zaspokajanie potrzeb życia codziennego mieszkańców miasta.
- położenie na obszarze pogranicza wschodniego stanowi z jednej strony dużą szansę rozwojową miasta, z drugiej zagrożenie, ze względu na stereotypowe postrzeganie obszaru jako peryferyjnego i mało atrakcyjnego. Działania wykorzystujące potencjał lokalizacyjny miasta winny być kierunkowane na wzmocnienie ponadlokalnych funkcji miasta, relacji zewnętrznych z innymi ośrodkami miejskimi na poziomie województwa oraz utworzenie gospodarczej specjalizacji subregionalnej.
- funkcjonalność poszczególnych stref miasta oraz stan infrastruktury tkanki miejskiej nasila negatywne zjawiska społeczne i ogranicza rozwój usług lokalnych. Koniecznym wyzwaniem będą programy rewitalizacji poszczególnych kwartałów Miasta. Obejmujące kompleksowe naprawcze programy społeczno – gospodarcze. Rozwój funkcji miasta winno uzupełniać wykorzystanie zasobu przyrody – „Międzyrzeckich Jeziorek” oraz cieków wodnych. W oparciu o tworzony spójnie potencjał miasto winno skupiać się na budowaniu swojej oferty dla mieszkańców subregionu.
- Niekorzystny stan tkanki mieszkaniowej, niski standard techniczny wyposażenia obiektów indywidualnych, wykorzystywanych na cele prowadzenia działalności

gospodarczej oraz użyteczności publicznej wymaga podjęcia działań mających na celu wzrost efektywności energetycznej obiektów, wspomaganie pozyskiwania energii za pośrednictwem odnawialnych źródeł energii oraz wykorzystywanie działań edukacyjnych oraz systemów monitorowania emisji na rzecz kształtowania ekologicznych postaw mieszkańców miasta ³¹.

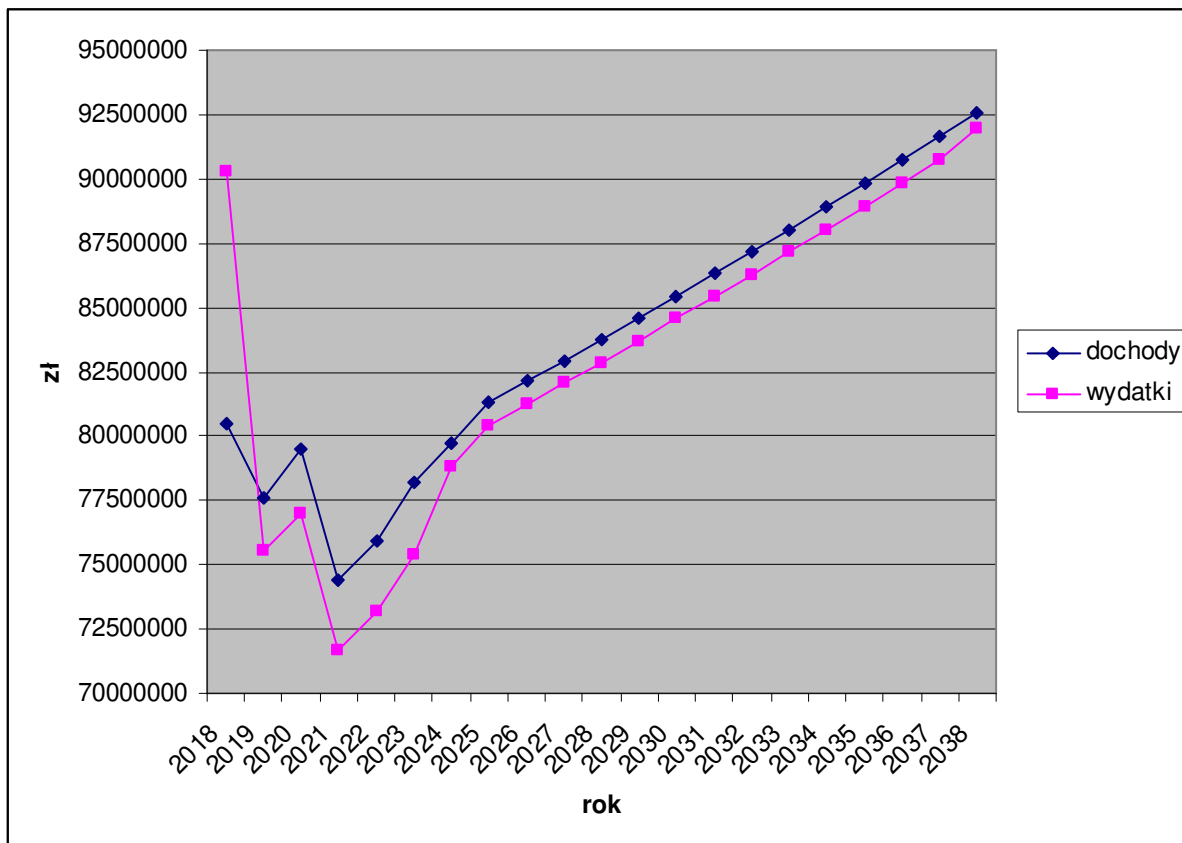
9.2. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

9.2.1. Analizy ekonomiczne

Uchwałą nr XXXIX/288/17 z dnia 28 grudnia 2017 r. Rada Miasta Międzyrzec Podlaski przyjęła wieloletnią prognozę finansową na lata 2018-2021, obejmującą prognozę kwoty długu na lata 2018-2038. Wieloletnia prognoza finansowa zmieniona została uchwałą Rady Miasta Nr XLI1/328/ 18 z dnia 28.03.2018 r., uchwałą Rady Miasta Nr XLIII/338/18 z dn. 25.04.2018r., Uchwałą Nr XLW354/ 18 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dn. 28.06.2018 r. oraz Zarządzeniem Nr 666/18 Burmistrza Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 17 sierpnia 2018 r. Prognoza obejmowała dochody i wydatki bieżące, dochody i wydatki majątkowe, wynik budżetu, sposób sfinansowania deficytu lub przeznaczenia nadwyżki, przychody i rozchody budżetu, kwotę długu oraz sposób finansowania spłaty długu. Wielkości zaplanowanych wydatków bieżących w poszczególnych latach prognozy nie przekraczają wielkości dochodów powiększonych o nadwyżkę budżetową z lat ubiegłych i wolne środki (z wyłączeniem roku 2018). W okresie objętym prognozą wskaźnik planowanej łącznej kwoty spłat nie przekracza dopuszczalnych górnych wysokości. Zgodnie z prognozą w najbliższych latach (do 2022 r.) planowane jest zmniejszenie dochodów miasta, natomiast w dalszych latach ich sukcesywne coroczne zwiększenie. Wydatki gminy wraz z biegiem czasu również będą ulegać powiększeniu i jak wskazuje poniższy wykres, zazwyczaj będą niższe niż planowane dochody. Nie jest planowane przewyższenie dochodów przez wydatki (z wyłączeniem roku 2018).

³¹ Źródło: Strategia Rozwoju Miasta Międzyrzec Podlaski na lata 2015-2020 (z perspektywą do 2025 roku)

Wykres 1. Prognoza wydatków i dochodów miasta Międzyrzec Podlaski na lata 2018 - 2038



Wydatki ogółem zobrazowane na powyższym wykresie zawierają wydatki bieżące oraz wydatki majątkowe. Wydatki bieżące na przestrzeni prognozy wynoszą od 73% do aż 98% wszystkich wydatków miasta Międzyrzec Podlaski. Zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych wydatki bieżące jednostek budżetowych obejmują: wynagrodzenia i uposażenia osób zatrudnionych w państwowych jednostkach budżetowych oraz składki naliczane od tych wynagrodzeń i uposażeń, zakupy towarów i usług, koszty utrzymania oraz inne wydatki związane z funkcjonowaniem jednostek budżetowych i realizacji ich zadań statutowych oraz koszty zadań zleconych do realizacji jednostkom zaliczanym i niezaliczanym do sektora finansów publicznych, z wyłączeniem organizacji pozarządowych. Natomiast wydatki majątkowe obejmują: wydatki na zakup i obciążenie akcji oraz wniesienie wkładów do spółek prawa handlowego oraz wydatki inwestycyjne państwowych jednostek budżetowych oraz dotacje celowe na finansowanie lub dofinansowywanie kosztów inwestycji realizowanych przez inne jednostki.

9.2.2. Analiza środowiskowa

Stan środowiska na terenie miasta Międzyrzec Podlaski został opisany w rozdziale 4, w części dotyczącej uwarunkowań. W celu określenia potrzeb i możliwości rozwojowych miasta w kontekście strefy przyrodniczej sporządzono, w oparciu o dostępne dokumenty strategiczne i charakteryzujące stan środowiska, analizę SWOT, która przedstawia się następująco:

Mocne strony:

- dobre położenie geograficzne miasta;
- dobry stan środowiska naturalnego;
- występowanie obiektów i obszarów atrakcyjnych: Zespół Pałacowo – Parkowy, obszar „Międzyrzeckich Jeziorek”, sąsiedztwo Lasów Państwowych;
- dobra infrastruktura sieci wodno – kanalizacyjnej wraz z oczyszczalnią ścieków;
- zrehabilitowane wysypisko śmieci;
- brak ewidentnie zdegradowanych terenów miasta;
- wysoka lesistość jak na ośrodek miejski (9,3%);
- bogata flora i fauna (w tym występowania gatunków chronionych);
- dobra jakość wód w ciekach wodnych oraz rozwinięta sieć hydrologiczna;
- funkcjonowanie utworzonego w 2001 r. użytku ekologicznego „Stawy”, będącego ostoją dla najcenniejszych gatunków flory i fauny;
- występowanie pomników przyrody (trzy okazy drzew oraz gład narzutowy);
- rezerwat „Liski” położony w odległości ok. 2 km od granicy miasta;
- gleby organiczne i mineralne najlepszych klas bonitacyjnych.

Słabe strony:

- niepełne wykorzystanie w skali ponadlokalnej atrakcyjności rekreacyjnej „Międzyrzeckich Jeziorek”;
- zdegradowana zieleń miejska i potrzeba zagospodarowania cieków wodnych na terenie miasta;
- występowanie uciążliwych zapachów z zakładów;
- emisja gazów i pyłów z instalacji grzewczej;
- okresowo wzrastające zagrożenie emisją zanieczyszczeń, nasilające się w sezonie grzewczym.

Szanse:

- moda na aktywny i ekologiczny tryb życia – nastawienie na sport i rekreację w życiu codziennym;
- rozwój technologii i wykorzystania OZE;
- wykorzystanie turystyczne (turystyka kajakowa) oraz gospodarcze rzeki Krzny;
- turystyczne i rekreacyjne wykorzystanie „Międzyrzeckich Jeziorek”;
- wpływ bogactwa cieków wodnych i obszarów akwakultury na krajobraz środowiskowy miasta oraz rozwój drobnej działalności gospodarczej i usług;
- zasoby przyrodnicze jako czynnik zwiększający atrakcyjność osiedleńcza miasta.

Zagrożenia:

- występowanie obszarów powodziowych;
- wysokie pyłowe zanieczyszczenie powietrza związane z działalnością gospodarczą;
- niewystarczający poziom efektywności energetycznej części budynków;
- zanieczyszczenie ziemi związane z produkcją odpadów;
- przekroczenie norm hałasu, związane z funkcjonowaniem na terenie miasta węzłów komunikacyjnych o znaczeniu regionalnym i krajowym (komunikacja drogowa i kolejowa).

9.2.3. Analiza społeczne

Dla miasta Międzyrzec Podlaski została sporządzona: "Strategia Rozwoju Miasta Międzyrzec Podlaski na lata 2015-2020 (z perspektywą do 2025 roku)" przyjęta uchwałą Rady Miasta Międzyrzec Podlaski nr XIX/135/16 z dnia 31 marca 2016 r. Na potrzeby ww. dokumentu sporządzono analizy SWOT, które obejmują trzy sfery: społeczną, gospodarczą oraz techniczno-przestrzenną. Analiza SWOT dla strefy społecznej przedstawia się następująco:

Mocne strony:

- ład i bezpieczeństwo na terenie miasta;
- dobre położenie geograficzne miasta;
- dobry stan środowiska naturalnego;
- bogata oferta sportowa, kulturalna i rekreacyjna;
- wykształcenie kadry pracowniczej- korzystne zmiany w strukturze wykształcenia;
- zaangażowanie władz lokalnych w rozwiązywanie problemów społecznych;
- zaangażowanie instytucjonalne instytucji kultury w politykę rozwoju na terenie miasta;
- wysoka świadomość mieszkańców w zakresie samoorganizacji i rozwiązywania swoich problemów;
- atrakcyjność osiedleńcza miasta – zaspokajającego potrzeby dnia codziennego mieszkańców;
- ogólny dobry stan zasobów mieszkaniowych;
- aktywne organizacje związane z regionalizmem i lokalnym dziedzictwem;
- wystarczająca ilość instytucji oświaty i opieki przedszkolnej;
- ciekawe dziedzictwo kulturowe związane z lokalizacją na obszarze pogranicza;
- wzrost udziału środków pozabudżetowych w strukturze wydatków miasta;
- poczucie wspólnoty lokalnej i tożsamości z regionem.

Słabe strony:

- starzejące się społeczeństwo;
- rosnące saldo migracji;
- spadające wskaźniki perspektywiczności populacji;

- brak szkół wyższych i zawodowych;
- brak atrakcyjnych ofert pracy;
- niedostateczna opieka zdrowotna – brak poradni specjalistycznych;
- brak infrastruktury obsługującej ruch turystyczny: punkt informacji turystycznej, muzeum, hala widowiskowo – sportowa;
- brak możliwości odbywania praktyk zawodowych;
- brak młodych członków w organizacjach pozarządowych;
- brak tanich mieszkań dla ludzi młodych;
- brak ośrodków wspierających zagospodarowanie czasu wolnego osobom starszym;
- wysoki udział osób zagrożonych wykluczeniem społecznym i ubóstwem;
- niewystarczająca informatyzacja na terenie miasta;
- brak organizacji wspierających proces wychodzenia z bezrobocia i wykluczenia społecznego;
- infrastruktura społeczna i edukacyjna wymagająca prac remontowych i dostosowawczych;
- niedostateczna infrastruktura sportowa na terenie miasta;
- brak systemu stypendialnego dla uzdolnionej młodzieży;
- brak programu włączającego w życie społeczno-kulturalne zagrożonych wykluczeniem np. seniorów, bezrobotnych korzystających ze wsparcia MOPSu;
- niedostateczne wdrożenie nowych usług publicznych – e-administracji.

Szanse:

- położenie geograficzne;
- nowe zakłady pracy;
- potrzeba stałego uczenia się – przekwalifikowanie kadry pracowniczej;
- promocja postaw społeczeństwa obywatelskiego i różnych form samoorganizacji;
- dostępność środków finansowych na projekty związane z problematyką społeczną, podnoszeniem kwalifikacji i minimalizowaniem wykluczenia społecznego;
- moda na aktywny i ekologiczny tryb życia – nastawienie na sport i rekreację w życiu codziennym.

Zagrożenia:

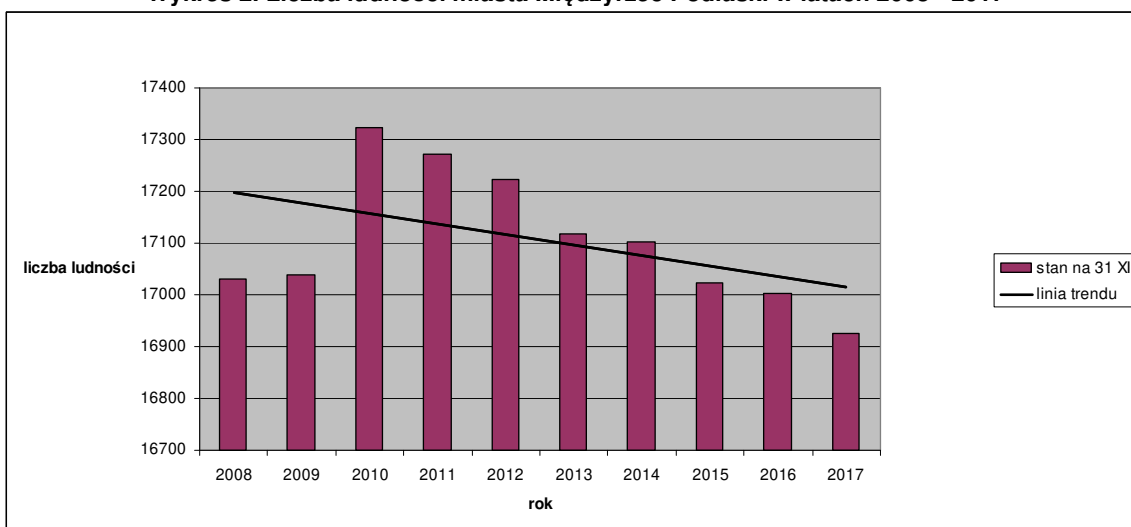
- migracja ekonomiczna oraz edukacyjna;
- zanik więzi lokalnych społeczności;
- utrwalanie niekorzystnych zjawisk demograficznych na poziomie całego kraju;
- trudna sytuacja finansowa samorządów uniemożliwiająca kompleksową realizację potrzeb mieszkańców;

- zmiany w przepisach prawa przekazujące nowe obowiązki na poziom samorządu gminy;
- słabe powiązanie z otoczeniem zewnętrznym w zakresie usług społecznych i kulturalnych;
- narastający odpływ kadr wykwalifikowanych.

9.3. Prognozy demograficzne

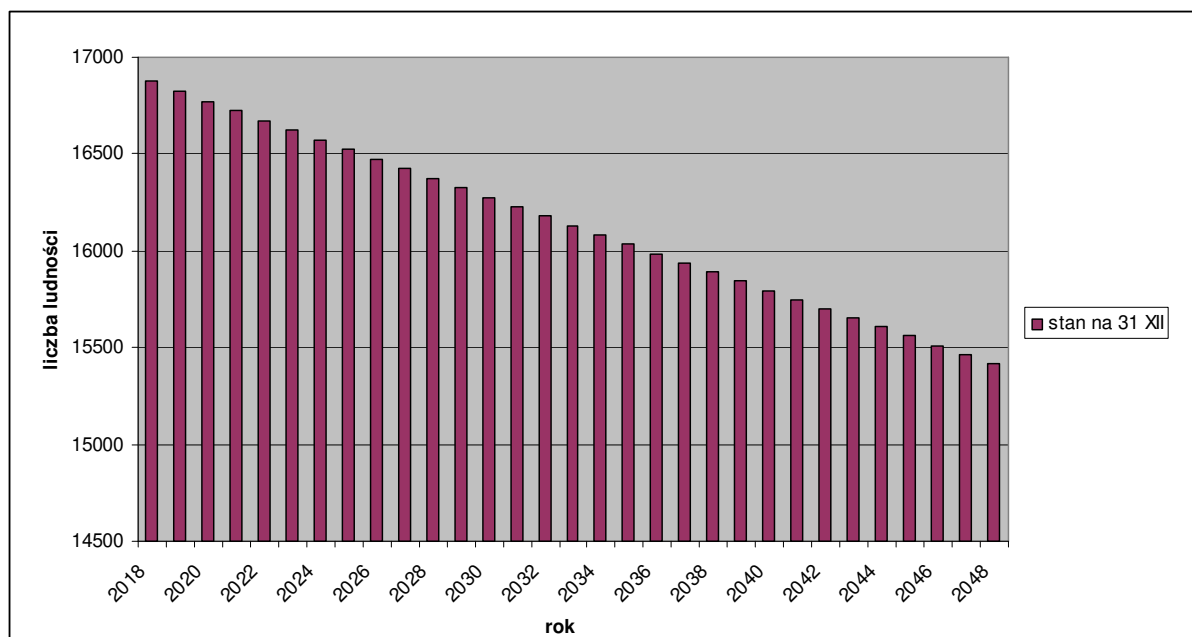
Zgodnie ze zgromadzonymi danymi demograficznymi dla obszaru miasta Międzyrzec Podlaski, od 2008 roku do 2017 roku zaobserwować można stały spadek liczby mieszkańców, wyłączając okres, w którym część obrębu ewidencyjnego Zaścianki z gminy wiejskiej Międzyrzec Podlaski włączona została do granic miasta Międzyrzec Podlaski. Spadek liczby ludności podyktowany jest stale ujemnym saldem migracji, kształtującym się na poziomie od -30 w 2016 roku do -140 w 2017 roku. Poniższy wykres przedstawia zestawienie liczby ludności na przestrzeni lat 2008 - 2017, wraz z wyliczoną linią trendu, która obrazuje stały spadek liczby ludności (nawet pomimo powiększenia granic administracyjnych miasta).

Wykres 2. Liczba ludności miasta Międzyrzec Podlaski w latach 2008 - 2017



Na podstawie wyliczonej linii trendu oszacowano prognozę demograficzną na lata 2018-2048, którą przedstawia poniższy wykres. Zgodnie z wyliczeniami przy zachowaniu obecnego trendu nakreślonego powyżej (z pominięciem skokowego wzrostu liczby ludności, spowodowanego powiększeniem granic miasta), liczba mieszkańców miasta Międzyrzec Podlaski będzie stale spadać ok. 3% na dekadę. Poniższy wykres obrazuje szacowany spadek liczby ludności dla miasta Międzyrzec Podlaski w ciągu kolejnych 30 lat. Na podstawie przeprowadzonego prognozowania można uznać, że w roku 2048 przy założeniu dotychczasowego trendu liczba ludności miasta będzie wynosić ok. 15 400 osób.

Wykres 3. Prognoza demograficzna dla miasta Międzyrzec Podlaski na lata 2018 – 2048



Powyżej przedstawiona analiza znajduje swoje potwierdzenie w Prognozie ludności na lata 2014-2050 opracowanej dla powiatów przez Główny Urząd Statystyczny, zgodnie z którą w latach 2018-2048 liczba ludności powiatu bialskiego na przestrzeni lat będzie stale maleć. W związku z powyższym należy przyjąć, że przyjęta metoda liczenia prognozy demograficznej, która cechuje się podobnym trendem została przeprowadzona właściwie. Ponieważ prognoza demograficzna GUS została sporządzona dla powiatów, w tym przypadku dla powiatu bialskiego, w skład którego wchodzi 19 gmin (2 gminy miejskie oraz 17 gmin wiejskich) cechujących się różnymi uwarunkowaniami rozwojowymi i krajobrazowymi, przyjęto, że analiza zaprezentowana w niniejszym rozdziale jest bardziej dokładna, w związku z czym może stanowić podstawę do dalszych obliczeń, których wyniki zaprezentowane są w dalszych rozdziałach.

9.4. Możliwości finansowania przez gminę inwestycji służących realizacji zadań własnych gminy

Zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym każda gmina wykonując zadania i kompetencje działa w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. Samorząd gminy realizuje zadania publiczne o znaczeniu lokalnym, ale tylko te, których wykonywanie nie jest zastrzeżone dla innych podmiotów, zgodnie z zasadą domniemania kompetencji. Takie określenie zakresu działania daje władzom lokalnym możliwość podejmowania działań innowacyjnych, stwarzających korzystne warunki rozwoju gminy. Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Jedną z kategorii spraw jakie obejmują zadania własne gminy jest infrastruktura techniczna. Szczegółowo zadania własne z zakresu infrastruktury technicznej można podzielić na zadania dotyczące:

- wodociągów i zaopatrzenia w wodę,
- kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych,
- wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- zaopatrzenia w gaz,
- zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- edukacji publicznej i innych wynikających z ustawy o samorządzie gminnym.

Z powyższego wynika, iż gmina wykonuje zadania publiczne w celu zaspokojenia potrzeb swoich mieszkańców, odpowiadając tym samym za zapewnienie warunków życia miejscowej ludności i podstawową obsługę obywateli. Zadania własne wychodzą naprzeciw wymogom racjonalizacji wydatków publicznych; bowiem władze gminne mają najlepsze rozpoznanie lokalnych potrzeb, mogą ustalać hierarchię celów, na które wydatkowane są środki oraz mogą nadzorować ich wykorzystywanie.

Dostępne gminom źródła finansowania inwestycji infrastrukturalnych można pogrupować w następujące kategorie:

- dochody własne,
- subwencje,
- dotacje celowe,
- dotacje celowe z funduszy celowych,
- kredyty i pożyczki,
- obligacje komunalne,
- środki ze źródeł pozabudżetowych na zadania własne,
- źródła finansowania ze środków zewnętrznych.

Dochody własne powiększone o subwencje to najbardziej naturalne źródło pozyskiwania przez gminy środków inwestycyjnych. Dochody własne są w granicach prawa kształtowane przez władze gminy natomiast wysokość wpływów z tytułu subwencji zależy przede wszystkim od czynników, na które gmina nie ma wpływu. Nie umniejsza to jednak swobody gminy w decydowaniu o sposobach ich wydatkowania, może jednak utrudniać projektowanie inwestycji w dłuższym okresie.

Źródła finansowania ze środków zewnętrznych

Infrastruktura techniczna jest finansowana w dużej mierze z funduszy Unii Europejskiej. W celu zmniejszenia różnic w poziomie gospodarczo-społecznym krajów i regionów Unii Europejskiej zostały powołane różnego rodzaju fundusze. Różnice w poziomie ekonomicznym pojawiły się wraz z przyjmowaniem do Unii kolejnych państw członkowskich, których wyniki gospodarcze odbiegały od państw najbardziej rozwiniętych. W dalszej perspektywie zapewnienie równowagi gospodarczej i społecznej krajów członkowskich wiązało się z planami

wprowadzenia unii gospodarczo-walutowej. Fundusz Spójności miał dostarczyć wsparcia finansowego na realizację dużych inwestycji związanych z rozwojem lub modernizacją infrastruktury transportowej i ochrony środowiska.

Regulacje dotyczące udzielania dotacji celowych z budżetu państwa na realizację zadań inwestycyjnych gminy zostały zawarte w ustawie o finansach publicznych. Zgodnie z treścią tych artykułów gminy mogą otrzymać dotacje celowe na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji jako zadania własne, z zakresu administracji rządowej, inne zlecone ustawami. Zasady i tryb udzielania dotacji celowych dla gmin określa ustawa o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

W myśl ustawy o finansach publicznych, gminy mogą zaciągać kredyty i pożyczki oraz emitować papiery wartościowe m.in. na finansowanie wydatków nie znajdujących pokrycia w planowanych dochodach budżetowych.

Ponieważ przedsięwzięcia inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy nie są możliwe do zrealizowania w ciągu jednego roku dlatego też powinny być rozważane w perspektywie dłuższej niż jeden rok. Roczny charakter budżetu nie pozwala na prezentację poszczególnych inwestycji w całym okresie ich realizacji, nie gwarantując jednocześnie, iż realizacja inwestycji znajdzie odzwierciedlenie w budżetach kolejnych lat. Wieloletnia Prognoza Finansowa Miasta Międzyrzec Podlaski na lata 2018-2021 w najbliższych latach utrzymanie dochodów i wydatków gminy na podobnym poziomie, z zachowaniem odpowiedniego bufora co pozwala przyjąć iż, zaistnieją możliwości finansowania zadań własnych gminy, wstępnie określonych przez dokument jakim jest studium uwarunkowań. Zaznaczyć jednak należy, iż WPF nie obejmuje większości inwestycji, które są przewidziane w dokumencie jakim jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, ponieważ są one dopiero planowane w tym dokumencie.

9.5. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

9.5.1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

W związku z przeprowadzonymi w powyższych punktach analizami ekonomicznymi, środowiskowymi, społecznymi, prognozami demograficznymi przy uwzględnieniu możliwości finansowania gminy poniżej przedstawiono maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy wraz z argumentacją.

Funkcja mieszkalna

Na potrzeby obliczeń związanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę funkcji mieszkalnej nie wprowadzono podziału na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i zagrodową. Zapotrzebowanie na funkcję mieszkalną należy rozumieć jako

całościowe zapotrzebowanie miasta Międzyrzec Podlaski na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej, która może być realizowana w różnej formie, np. w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, szeregowej, czy bliźniaczej, jak również w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która może przyjąć różną formę od willi wielorodzinnych po kilkupiętrowe bloki. Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również przy uwzględnieniu możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie miasta w zakresie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej są:

- prognozowany spadek liczby mieszkańców gminy,
- prowadzona przez miasto polityka związana ze stopniowym zwiększaniem ilości nowych miejsc pracy, w tym m.in. poprzez rozwój turystyki oraz terenów pod zabudowę produkcyjno - usługową,
- stopniowe zwiększanie atrakcyjności gminy w zakresie usług sportu i rekreacji, infrastruktury społecznej i technicznej,
- dostępność środków z różnych programów operacyjnych.

Ponadto polityka miasta zmierza do:

- zwiększanie standardów życia mieszkańców poprzez:
 - osiągnięcie wskaźnika 50,0 m² powierzchni użytkowej mieszkania/osobę jako docelową wartość przeciętną dla miasta (w 2017 r. – 26,1 m²). Wg danych GUS przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w całej Polsce w 2017 r. wyniosła 27,8 m², co jest wartością wyższą do średniej dla miasta Międzyrzec Podlaski, i na przestrzeni lat charakteryzuje się systematycznym wzrostem (w ciągu minionych 10 lat wzrosła o prawie 20%). Zgodnie z raportem Eurostatu w 2013 r. w Polsce prawie połowa ludności żyje w przeludnionych mieszkaniach, co plasuje Polskę na niechlubnym trzecim miejscu wśród krajów UE. Gorsze warunki są tylko w Rumunii i na Węgrzech. W czołówce krajów cechujących się najlepszymi warunkami mieszkalnymi są Dania, Austria i Luksemburg, w których przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wynosi ok. 53 m². Mając na uwadze powyższe należy uznać, że dotychczasowy wskaźnik jest zdecydowanie za niski. Należy dążyć do systematycznej poprawy warunków życia mieszkańców miasta, poprzez umożliwienie zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkań do standardów unijnych, tj. do wielkości 50,0 m² na jednego mieszkańca,
 - zwiększenie wskaźnika samodzielności zamieszkania – 95%, tj. 1,05 gospodarstwa domowego na mieszkanie,
 - wymiana zabudowy mieszkaniowej substandardowej na zabudowę o współczesnych standardach,

- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy mieszkaniowej jako zjawiska niekorzystnego z punktu widzenia wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną poprzez:
 - wypełnienie zabudową istniejących struktur przestrzennych,
 - przyjęcie nadrzędnej zasady równoległej realizacji infrastruktury technicznej przy uruchamianiu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.

Funkcja usługowa

Na funkcję usługową składają się usługi publiczne i komercyjne. Grupę usług publicznych reprezentują usługi związane z publiczną nauką i oświatą, kulturą, opieką zdrowotną i społeczną, administracją. Znaczący udział w grupie usług komercyjnych zajmują centra handlowo-usługowe, domy towarowe oraz obiekty kulturalne. Na funkcję usługową składają się również: usługi związane ze sportem i rekreacją, biura, usługi związane z turystyką i jej obsługą, jak również szeroko pojęta działalność gospodarcza prowadzona przez mieszkańców w miejscu zamieszkania, która zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane może być prowadzona na powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Wśród usług ważne miejsce zajmują również usługi wyższego rzędu oraz centrotwórcze. Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również przy uwzględnieniu możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie miasta w zakresie lokalizacji nowej zabudowy usługowej są:

- położenie miasta blisko granicy z Białorusią,
- wzrost popytu na usługi oraz nowe miejsca pracy,
- potrzeby związane z lokalizacją usług o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym,
- turystyka jest perspektywnym kierunkiem rozwoju miasta w oparciu o atrakcje turystyczne i warunki przyrodniczo-krajobrazowe,
- dostępność programu wsparcia rozwoju przedsiębiorstw w ramach programów operacyjnych,
- rozwinięta sieć drogowa.

Funkcja produkcyjna

Do funkcji produkcyjnej można zaliczyć zarówno zabudowę związaną bezpośrednio z produkcją, jak również z szeroko rozumianym przemysłem, oraz obiektami składów i magazynów. Uwzględniając przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne, jak również przy uwzględnieniu możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie miasta w zakresie lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej są:

- przebieg przez miasto drogi krajowej nr 19 w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi krajowej nr 2 w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego oraz dróg wojewódzkich 806 oraz 813,
- położenie w pobliżu granicy z Białorusią,
- konieczność uzupełnienia mieszkalno-usługowego charakteru miasta o funkcje produkcyjne,
- tworzenie nowych miejsc pracy,
- dostępność programu wsparcia rozwoju przedsiębiorstw w ramach programów operacyjnych.

Przeprowadzone analizy zarówno stanu istniejącego, jak i planowanych przez gminę kierunków rozwoju, pozwalają na określenie maksymalnego w skali miasta Międzyrzec Podlaski zapotrzebowanie na nową zabudowę. Przy obliczeniu maksymalnego zapotrzebowania w skali gminy na nową zabudowę wzięto pod uwagę perspektywę 30 lat, tj. lata 2018 - 2048, jak również niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się w możliwości zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%.

W związku z powyższym maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, kształtuje się następująco:

- dla zabudowy mieszkaniowej - ok. 440 tys. m² powierzchni użytkowej,
- dla zabudowy usługowej - ok. 1 158 tys. m² powierzchni użytkowej,
- dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - ok. 373 tys. m² powierzchni użytkowej.

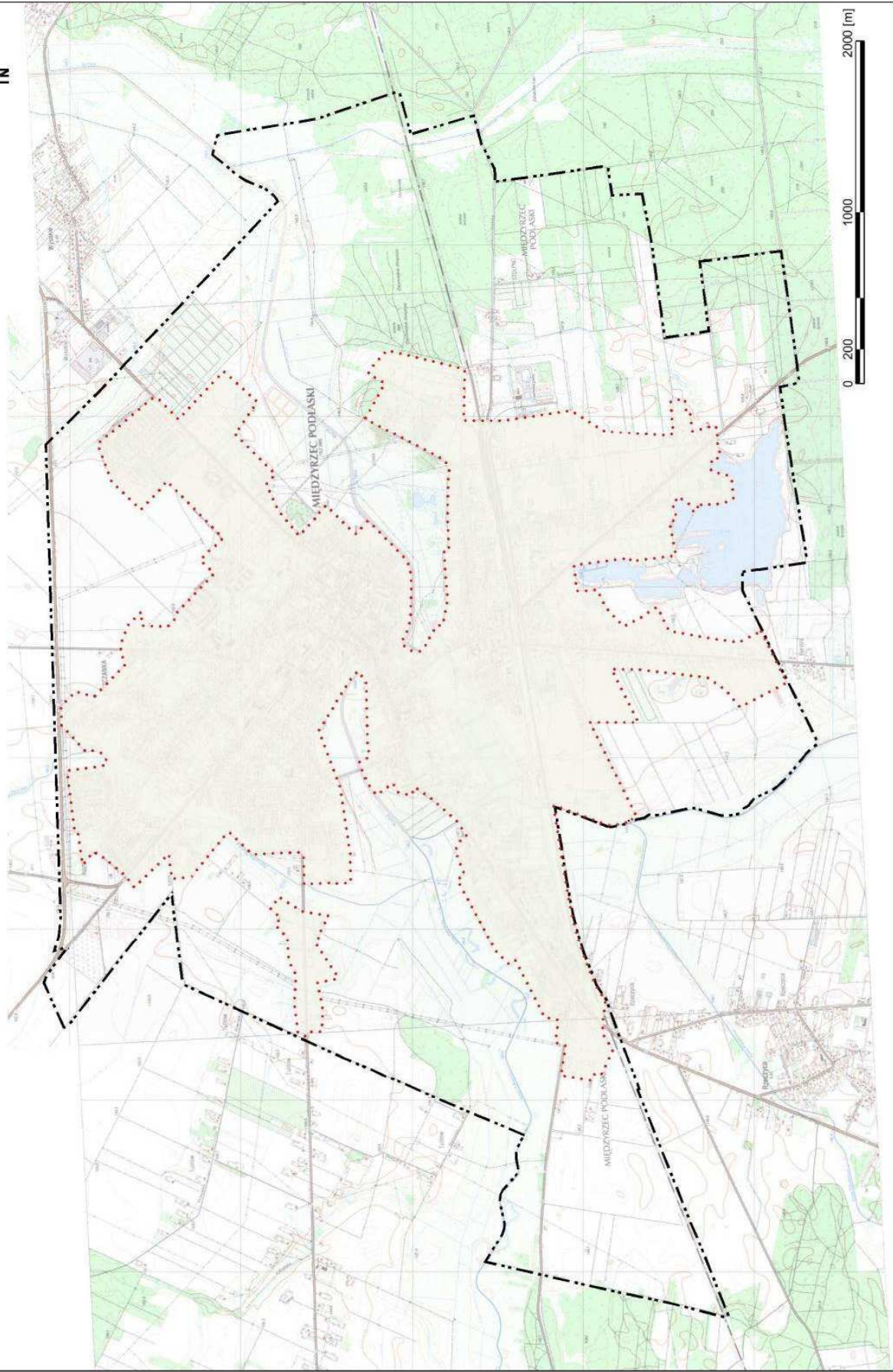
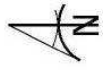
9.5.2. Chłonność, położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej

Na potrzeby Studium oszacowano chłonność, położonych na terenie miasta Międzyrzec Podlaski, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w podziale na następujące funkcje zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa, w tym: jednorodzinna, wielorodzinna i zagrodowa,
- zabudowa usługowa, zawierająca wszelkiego rodzaju usługi zarówno publiczne, jak i komercyjne oraz usługi sportu i rekreacji,
- zabudowa produkcyjna, składów i magazynów,
- pozostałe tereny niezabudowane, jak również tereny związane z komunikacją i infrastrukturą techniczną.



**STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIĘDZYRZEC PODLASKI
OBSZARY O W PEŁNI WYKSZTAŁCENEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ**



Pod pojęciem pozostałe tereny należy rozumieć wszystkie tereny niezaliczone do powyżej wymienionych funkcji. W przeważającej części są to tereny zielone (w tym ogrody działkowe, zieleń urządzona), wody powierzchniowe oraz tereny obsługi komunikacyjnej.

Przy założeniu zachowania dotychczasowych proporcji zachodzących pomiędzy powierzchniami odpowiednich funkcji, jak również ich procentowym udziale w całości terenów zabudowanych, oraz biorąc pod uwagę tereny towarzyszące zabudowie poszczególnych funkcji takie, jak związane z obsługą komunikacyjną oraz zielenią urządzoną, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, chłonność rozumiana jako możliwość lokalizowana na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażona w powierzchni użytkowej w podziale na funkcje zabudowy, kształtuje się następująco:

- dla zabudowy mieszkaniowej - ok. 331 tys. m² powierzchni użytkowej,
- dla zabudowy usługowej - ok. 422 tys. m² powierzchni użytkowej,
- dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - ok. 57 tys. m² powierzchni użytkowej.

9.5.3. Chłonność, położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę innych niż wymienione w poprzednim punkcie

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta Międzyrzec Podlaski obejmują zarówno tereny zlokalizowane w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, jak i poza nią (całkowite pokrycie miasta planami miejscowymi). Obowiązujące plany zostały poddane szczegółowej analizie. Tereny zlokalizowane w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, objęte ustaleniami obowiązujących planów, zostały zbilansowane w poprzednim punkcie, a tym samym nie zostały uwzględnione w poniższych wyliczeniach. Powierzchnia użytkowa została wyliczona na podstawie powierzchni terenów zlokalizowanych poza zwartą strukturą oraz intensywności zabudowy lub maksymalnej powierzchni zabudowy zapisanej dla poszczególnych terenów w planach miejscowych. Przy czym, ponieważ w planach miejscowych wskaźnik intensywności zabudowy był określany zamiennie z maksymalną powierzchnią zabudowy lub nie był określany, przyjęto do obliczeń przeciętną wartość intensywności zabudowy, określoną na podstawie istniejącego zainwestowania na terenie miasta.

W związku z powyższym chłonność położonych na terenie miasta Międzyrzec Podlaski obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę³², innych niż położone w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje, kształtuje się następująco:

- dla zabudowy mieszkaniowej - ok. 549 tys. m² powierzchni użytkowej,
- dla zabudowy usługowej - ok. 696 tys. m² powierzchni użytkowej,

³² Pokrycie miasta planami miejscowymi wynosi 100%

- dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - ok. 43 tys. m² powierzchni użytkowej.

9.5.4. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z sumą powierzchni użytkowych z pkt 9.5.1. – 9.5.3.

Maksymalne w skali miasta Międzyrzec Podlaski zapotrzebowanie na nową zabudowę określone w pkt 9.5.1. przewyższa sumę powierzchni użytkowych zabudowy wyliczonych w pkt 9.5.2. i 9.5.3. w przypadku zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, natomiast w przypadku zabudowy mieszkaniowej suma wartości wyliczona w pkt 9.5.2. i 9.5.3 jest większa niż ta określona w pkt 9.5.1. Porównanie tych wartości obrazuje poniższa tabela.

Tabela 4 Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, wynikającej z pkt 9.5.2. i 9.5.3.

funkcja zabudowy	maksymalne zapotrzebowanie	chłonność zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej	chłonność terenów z mpzp położonych poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną	[1] - [2] - [3]
	[1]	[2]	[3]	[4]
powierzchnia użytkowa wyrażona w tys. [m ²]				
mieszkaniowa	440	331	549	-440
usługowa	1158	422	696	40
produkcyjna, składów i magazynów	373	57	43	273

Ponieważ maksymalne w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę w przypadku zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów przewyższa sumę powierzchni użytkowej istniejącej zabudowy oraz zarezerwowanej w planach miejscowych ³³, możliwe jest zaplanowanie dodatkowych terenów pod lokalizację zabudowy. Brak jest możliwości zaplanowania dodatkowych terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej. [Przy sporządzaniu zmiany Studium analizie poddano powierzchnie użytkowe możliwe do doprojektowania w zakresie zabudowy usługowej i produkcyjnej. Zestawiając dane zamieszczone w powyższej tabeli z powierzchniami zabudowy usługowej i produkcyjnej zaprojektowanej w zmienianym Studium, powierzchnie użytkowe zabudowy usługowej i produkcyjnej możliwe do doprojektowania w niniejszej zmianie Studium przedstawiają się następująco:

- dla zabudowy usługowej ok. 14 tys. m²,
- dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów ok. 238 tys. m².]¹

³³ Pokrycie miasta planami miejscowymi wynosi 100%
[]¹ Zmiana Studium

9.5.5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy zostały określone w rozdziale 9.4.

9.5.6. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy

Realizacja nowej zabudowy będzie związana niejednokrotnie z realizacją infrastruktury technicznej, drogowej oraz społecznej. W przypadku terenów położonych w wykształconej już zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej koszty ponoszone przez gminę będą minimalizowane. W pozostałych przypadkach, tj. w przypadku uruchomienia przez gminę terenów pod nowe inwestycje poza zawartą strukturą koszty mogą być odpowiednio większe. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem określającym przede wszystkim kierunki rozwoju. Szczegółowa lokalizacja infrastruktury społecznej czy infrastruktury drogowej - publicznej, będzie sankcjonowana dopiero na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będą sporządzone prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. W prognozach finansowych w sposób precyzyjny zostaną określone skutki dla budżetu miasta uchwalenia planu miejscowego, zarówno te pozytywne - wyrażające wpływy do budżetu, jak również skutki generujące wydatki.

Na poziom wydatków miasta na realizację inwestycji gminnych wynikających z konieczności realizacji zadań własnych wpływ ma wiele czynników, m.in.:

- szczegółowe zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego m.in. dotyczące realizacji dróg publicznych - im większy udział dróg publicznych w planie, tym większy koszt realizacji ustaleń tego planu, dotyczące realizacji infrastruktury technicznej, w tym np. dopuszczenie realizacji indywidualnych sposobów odprowadzania ścieków a co za tym idzie brak konieczności docelowego uzbrojenia terenu w sieć kanalizacyjną,
- kolejność realizacji planów miejscowych - w przypadku stopniowego oddalania się od terenów o w pełni wykształconej infrastrukturze, koszty będą mniejsze w realizacji poszczególnych zadań,
- wysokość subwencji czy dotacji celowych otrzymanych na realizację zadań własnych wysokość pozyskanego finansowania ze środków zewnętrznych a także wykorzystanie

możliwości współpracy podmiotu publicznego i partnera prywatnego w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Miasto Międzyrzec Podlaski, jak wynika z analizy ekonomicznej (pkt 5.9.2), obecnie znajduje się w umiarkowanie dobrej kondycji finansowej, co potwierdza również opinia Regionalnej Izby Obrachunkowej we Lublinie. Zakłada się, iż stopniowa realizacja zadań własnych przewidzianych w Studium na najbliższe 30 lat, przy jednoczesnym ich współfinansowaniu z subwencji, dotacji, środków pozabudżetowych oraz środków zewnętrznych w tym partnerstwa publiczno-prywatnego nie przewyższy możliwości finansowych budżetu miasta na lata 2018-2048.

10. Stan prawny gruntów³⁴

Stan prawny gruntów w podziale na grupy rejestrowe przedstawia się następująco:

Tabela 5 Wyszczególnienie gruntów wchodzących w skład grup rejestrowych oraz udział procentowy poszczególnych grup w ogólnej powierzchni miasta Międzyrzec Podlaski stan na styczeń 2018

Lp	Wyszczególnienie gruntów wchodzących w skład grupy rejestrowej	powierzchnia w ha	udział% w powierzchni miasta
1	Skarb Państwa, jeżeli nie występuje w zbiegu z użytkownikami wieczystymi;	123	6,14%
2	Skarb Państwa, jeżeli występuje w zbiegu z użytkownikami wieczystymi;	71	3,54%
3	jednoosobowe spółki Skarbu Państwa, przedsiębiorstwa państwowe i inne państwowe osoby prawne;	0	0,00%
4	gminy i związki międzygminne, jeżeli nie występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi;	327	16,33%
5	gminy i związki międzygminne, jeżeli występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi;	50	2,50%
6	jednoosobowe spółki jednostek samorządu terytorialnego i inne osoby prawne, których organami założycielskimi są organy samorządu terytorialnego;	0	0,00%
7	osoby fizyczne;	1293	64,55%
8	spółdzielnie	15	0,75%
9	kościół i związki wyznaniowe	11	0,55%
10	wspólnoty gruntowe	0	0,00%
11	powiaty i związki powiatów, jeżeli nie występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi;	24	1,20%
12	powiaty i związki powiatów, jeżeli występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi;	0	0,00%
13	województwa, jeżeli nie występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi;	15	0,75%
14	województwa, jeżeli występują w zbiegu z użytkownikami wieczystymi;	0	0,00%
15	spółki prawa handlowego i inne podmioty ewidencyjne niewymienione w pkt 1-14.	74	3,69%
RAZEM			100,00%

³⁴ Na podstawie danych z Urzędu Miasta Międzyrzec Podlaski

11. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie miasta Międzyrzec Podlaski znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody:
 - użytek ekologiczny, (rozdz. 11.1)
 - pomniki przyrody, (rozdz. 11.2)
- 2) obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków, (rozdz. 5)
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią (rozdz. 16)

11.1. Użytek ekologiczny „Stawy”

Zgodnie z art. 42 ustawy o ochronie przyrody użytkami ekologicznymi są „zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej - naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania”

Obszar utworzono w dniu 30 maja 2001 r. uchwałą nr XXXIV/289/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu Podlaskim w sprawie uznania za użytek ekologiczny prawobrzeżny fragment obszaru doliny rz. Krzyny Środkowej na terenie miasta Międzyrzec Podlaski. Powierzchnia użytku ekologicznego „Stawy” wynosi 15,2207 ha.

Celem utworzenia użytku ekologicznego było zachowanie malowniczego obszaru bagien, torfowisk, wilgotnych łąk ziołoroślowych, zarośli i zadrzewień, o dużym znaczeniu ekologicznym i krajobrazowym, stanowiącego ostoję dzikiej flory i fauny w sąsiedztwie terenów rolniczych i zurbanizowanych.

Na terenie użytku ekologicznego obowiązują zakazy zgodnie z ww. uchwałą.

11.2. Pomniki przyrody

Na terenie Miasta Międzyrzec Podlaski znajdują się 4 pomniki przyrody (z czego jeden z nich to głaz narzutowy przeniesiony z miejscowości Tuliłów).

Tabela 6 Wykaz pomników przyrody na terenie Miasta Międzyrzec Podlaski

Nazwa	Akt prawny powołujący pomnik przyrody	Dane o pomniku	Położenia	Uwagi
Dąb szypułkowy	Orzeczenie Nr 3 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 14 lutego 1983 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dziennik Urzędowy Wojewódzkiej Rady Narodowej w Białej Podlaskiej Nr 3 z 1983 r. poz.. 9)	obw. 480 cm wys. 18-20 m	ul. Łukowska 6 obok domu parafialnego	-
Kasztanowiec zwyczajny	Rozporządzenie Nr 1 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 22 października 1990 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dziennik Urzędowy Województwa Białkopodlaskiego z 1990 r. Nr 16, poz.. 108, zm. z 1996 r. Nr 18, poz.. 77)	obw. 300 cm wys. 22 m	Rośnie na skrzyżowaniu ulic Lubelskiej i Warszawskiej – skwerek	-
Jesion wyniosły	Rozporządzenie Nr 1 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 22 października 1990 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dziennik Urzędowy Województwa Białkopodlaskiego z 1990 r. Nr 16, poz.. 108, zm. z 1996 r. Nr 18, poz.. 77	obw. 427 cm	Zabytkowy park przed pałacem	-
Głaz narzutowy	Orzeczenie Nr 18 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 12 sierpnia 1983 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dziennik Urzędowy Wojewódzkiej Rady Narodowej w Białej Podlaskiej Nr 4 z 1983 r. poz.. 12)	-	plac kościelny przy parafii pw świętego Mikołaja w Międzyrzeczu Podlaskim	Zmiana lokalizacji zgodnie z Uchwałą Nr XII/58/11 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 26 września 2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę lokalizacji pomnikowego głazu narzutowego w miejscowości Tuliów

11.3. Projektowany Białopodlaski Obszar Chronionego Krajobrazu

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, część terenów miasta położonych na wschodzie, wejdzie w skład planowanego Białkopodlaskiego obszaru chronionego krajobrazu (OCK). Obejmowałby on głównie białkopodlaskie i międzyrzeckie kompleksy leśne, w tym lasy w rejonie Żeliznej. Projektowany obszar chronionego krajobrazu połączony byłby z również z sąsiednimi, cennymi obszarami korytarzem ekologicznym, tworzonym przez doliny Zielawy, Mulawy i Kanału Partyzanckiego. Północna część tego korytarza, współtworzona również przez Kanał Wieprz-Krzna.

Omawiany obszar to kraina leśno-łąkowo-bagienna. W lasach dominują grądy (Tilio-Carpinetum - często z udziałem klonu, jaworu i lipy drobnolistnej) oraz bory świeże (Peucedano-Pinetum i Leucobryo-Pinetum). Największym jego walorem są bogate w runo lasy o charakterze naturalnym. W granicach projektowanego obszaru występuje 26 gatunków roślin objętych ochroną ścisłą, 11 ochroną częściową oraz 113 gatunków rzadkich. Na terenie Międzyrzecza Podlaskiego, w planowanych granicach OCK występują głównie lasy i zadrzewienia, a także obszary rolnicze i zieleni nieurządzonej. Projektowany obszar obejmuje również wschodnią część doliny rzeki Krzny stanowiącej główny korytarz ekologiczny na terenie miejscowości.

11.4. Sieci powiązań przyrodniczych

Sieć powiązań ekologicznych na terenie miasta tworzą korytarze wzdłuż dolin rzeki Krzny i Piszczki, a także wzdłuż dolin mniejszych cieków wodnych, rowów melioracyjnych. Istotne są również tereny zadrzewione w postaci terenów zalesionych oraz zieleni przydrożnej i przyulicznej.

Poza mniej lub bardziej czytelnym układem korytarzy ekologicznych, na terenie miasta występuje sieć luźniejszych powiązań ekologicznych związana z obecnością ekstensywnie użytkowanych lub odłogowanych obszarów rolniczych, wysp leśnych, śródpolnych i śródleśnych zagłębień, różnego rodzaju zbiorników i torfowisk oraz obecnością zboczy i zadrzewień wzdłuż linii komunikacyjnych. Obszary te stanowią ostoję dla bogatego świata ptaków, owadów i innych zwierząt a także roślin. Łąki i pastwiska ze swą roślinnością i specyfiką gospodarowania są korytarzami dla niektórych grup zwierząt.

12. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na obszarze miasta Międzyrzec Podlaski nie udokumentowano występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, w tym osuwisk.

13. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

13.1. Udokumentowane złoża kopalin oraz tereny górnicze ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze miasta Międzyrzec Podlaski rozpoznane i udokumentowane zostało złożo kruszyw naturalnych (piasku ze żwirem). Szczegółowe informacje dotyczące złoża zawarte są w poniższej tabeli.

Na obszarze miasta Międzyrzec Podlaski brak jest terenów i obszarów górniczych.

Tabela 7 Zestawienie złóż kopalin o udokumentowanych zasobach, eksploatowanych na terenie miasta Międzyrzec Podlaski

Lp	Nr złoża	Nazwa złoża	Typ pozyskiwanych surowców	Powierzchnia / Powierzchnia objęta eksploatacją [ha]	Zasoby geologiczne bilansowe / przemysłowe [tys. t / mln m ³]	Wydobycie [tys. t / mln m ³]	Koncesja	Stan zag.
1	KN 5042	Międzyrzec Podlaski	Kruszywa naturalne – piasek ze żwirem	-	860 / -	-	-	Wydobycie zaniechane

13.2. Wody powierzchniowe³⁵

Teren miasta Międzyrzec Podlaski znajduje się w obrębie Zlewni Narwi, która jest zlewnią II rzędu. Głównym elementem sieci hydrograficznej na terenie Międzyrzec Podlaskiego jest meandrująca Krzna, o długości 107,5 km. Krzna, płynie generalnie z zachodu na wschód miasta 5 kilometrowym odcinkiem na poziomie około 143,7 – 142,5 m npm, w strefie pogranicza Niziny Południowopodlaskiej i Polesia Zachodniego, uchodząca do Bugu na 248,2 km jego biegu, w pobliżu wsi Majdany. Rzeka płynie w uregulowanym korycie, średnia szerokość koryta rzeki wynosi około 18 m, a średnia głębokość około 1,2 m. W dnie rzeki dominują piaski, które na kilku stanowiskach są dość mocno zamulone. Odsetek pokrycia dna rzeki roślinami zanurzonymi określono na 15%. Jej górny odcinek w Międzyrzec Podlaskim tworzą 2 strugi: Krzna Północna

³⁵ Źródło: opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski, Kościan, 2015

i Krzna Południowa, biorące początek z młak znajdujących się w obszarze Lasów Łukowskich. Krzna Północna o długości 39,1 km, stanowi lewy dopływ Krzyny i jest uregulowana. Średnia szerokość dna rzeki wynosi około 5 m, natomiast średnia głębokość około 1,3 m, przy maksymalnej około 2,2 m. Dno rzeki jest w 45% pokryte roślinami zanurzonymi. Krzna Południowa to prawy dopływ Krzyny i jest uregulowana. Długość rzeki wynosi 46,7 kilometra. Średnia szerokość koryta rzeki wynosi około 4 m, a średnia głębokość około 0,5 m, przy maksymalnej około 0,8 m. Największy dopływ Krzyny na terenie miasta, to lewostronny dopływ Piszczki. Długość rzeki wynosi 23,4 km, a szerokość koryta rzeki wynosi około 2,5 m, przy średniej głębokości około 0,5 m i maksymalnej około 0,8 m.

Duży zbiornik wodny - tzw. „Żwirownia” o powierzchni około 43 ha, który powstał po eksploatacji złoża żwiru na południu miasta. Linia brzegowa jest skomplikowana i urozmaicona. W chwili obecnej akwen wodny przystosowany jest do kąpielii i plażowania, uprawiania wędkarstwa i sportów wodnych. W północnej części akwenu mieści się molo i plaża, przy części południowo-wschodniej znajduje się przystań żeglarska oraz stacja wędkarska. Na obszarze miasta występują również drobne zbiorniki wodne pochodzenia antropogenicznego – poeksploatacyjne. Najliczniej występują one w południowej części miasta oraz w dolinie Krzyny i Piszczki.

13.3. Jednolite Części Wód Powierzchniowych

Zgodnie z przyjętą przez Unię Europejską Ramową Dyrektywą Wodną, wody powierzchniowe zostały podzielone na jednolite części wód (JCWP), tj. na jednostki, dla których są prowadzone analizy presji antropogenicznych i opracowywane programy wodno-środowiskowe.

Zestawienie rzecznych jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych zawarto w tabeli poniżej.

Tabela 8 Zestawienie JCWP na terenie miasta Międzyrzec Podlaski

kod JCWP	Nazwa	Opis	Typ	Status	Aktualny stan lub potencjał	Ocena ryzyka nieosiągnięcia a celów środowiskowych	Cel środowiskowy	
							Stan/potencjał ekologiczny	Stan chemiczny
RW2000232664329	Dopływ spod Przechodziska	zlewnia JCWP rzecznej na obszarze dorzecza Wisły	Potok lub strumień na obszarze będącym pod wpływem procesów torfotwórczych	naturalna	Zły	zagrożona	poniżej dobrego	poniżej stanu dobrego
RW200002664289	Kanał Wieprz-Krzna od wypływu Danówki ze zb. Żelazna do ujścia (EW. do Krzyny Południowej)	zlewnia JCWP rzecznej na obszarze dorzecza Wisły	Typ nieokreślony - kanały i zbiorniki zaporowe	sztuczna część wód	Dobry	niezagrożona	co najmniej dobry	dobry
RW200024266459	Krzna od Krzyny Południowej do Klukówki	zlewnia JCWP rzecznej	Mała i średnia rzeka na obszarze	naturalna	Zły	Zagrożona	słaby	dobry

		na obszarze dorzecza Wisły	będącym pod wpływem procesów torfotwórczych					
RW200024266419	Krzna od Krzymoszy do Krzyny Południowej	zlewnia JCWP rzecznej na obszarze dorzecza Wisły	Mała i średnia rzeka na obszarze będącym pod wpływem procesów torfotwórczych	naturalna	Zły	Zagrożona	poniżej dobrego	dobry
RW200024266429	Krzna Południowa od Dopływu spod Lipniaków do ujścia	zlewnia JCWP rzecznej na obszarze dorzecza Wisły	Mała i średnia rzeka na obszarze będącym pod wpływem procesów torfotwórczych	silnie zmieniona część wód	Zły	Zagrożona	umiarkowany	dobry
RW2000172664189	Piszczanka	zlewnia JCWP rzecznej na obszarze dorzecza Wisły	Potok nizinny piaszczysty	naturalna	Zły	Zagrożona	poniżej dobrego	poniżej stanu dobrego

Wymienione jednolite części wód powierzchniowych znajdują się w wykazie obszarów przeznaczonych do ochrony siedlisk lub gatunków, ustanowionych w ustawie o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie.

Cele środowiskowe dla jednolitych części wód ustalone zostały w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły. Plany gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy są narzędziem polityki wodnej w Polsce, a ich opracowanie wynika z ustaleń Ramowej Dyrektywy Wodnej. Stanowią podstawę podejmowania decyzji mających wpływ na stan zasobów wodnych oraz określają zasady gospodarowania wodami w trakcie 6-letniego cyklu planistycznego. Cele środowiskowe dla części wód zostały oparte głównie na wartościach granicznych poszczególnych wskaźników fizyko-chemicznych, biologicznych i hydromorfologicznych określających stan ekologiczny wód powierzchniowych oraz wskaźników chemicznych świadczących o stanie chemicznym wody, odpowiadających warunkom osiągnięcia przez te wody dobrego stanu, z uwzględnieniem kategorii wód, według rozporządzenia w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych.

[Zgodnie ze stanem na dzień sporządzenia zmiany nr 2 Studium oraz w „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” (Dz. U. z 2023 r. poz. 300) obszary objęte zmianą znajdują się w granicach jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych RW20001626714499 o nazwie Krzna od Krzyny Południowej do ujścia. Status JCWP – NAT. JCWP Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – zagrożona. Cel środowiskowy: stan lub potencjał ekologiczny – dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieku istotnego Krzna od ujścia do ujścia Dopływu z Kołczyna (dla certy); zapewnienie drożności cieku według

wymagań gatunków chronionych; stan chemiczny – stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry.]²

13.4. Wody podziemne³⁶

W studniach wykonanych w Międzyrzecu Podlaskim stwierdzono do 5 poziomów wodonośnych związanych z czwartorzędem i trzeciorzędem. Dla ujęć wody znaczenie mają trzy poziomy: czwartorzędowy i 2 trzeciorzędowe (mioceński i oligoceński).

Czwartorzędowy, przypowierzchniowy poziom związany jest z piaskami i żwirami wodnolodowcowymi powstałymi w czasie zlodowacenia Warty, które zalegają na glinach zwałowych lub mułkach jeziornych, mogą również występować w piaszczystych wkładkach i przewarstwieniach w obrębie gruntów spoistych. Poziom ten posiada swobodne zwierciadło wody – o głębokości do zwierciadła wody 2,5 m ppt i dobre parametry hydrogeologiczne (wydajność kształtuje się od 51,6 do 80,3 m³/h), jednak ze względu na stosunkowo małą miąższość (do około 10 m) i łatwe przenikanie zanieczyszczeń z powierzchni terenu, poziom ten nie powinien być wykorzystywany do budowy ujęć wód podziemnych. Fragmentarycznie (na podstawie przekrojów hydrogeologicznych) w południowej części miasta występuje czwartorzędowy, podglinowy poziom wodonośny o miąższości do kilkunastu metrów, który jest izolowany od powierzchni terenu warstwą glin. Zwierciadło wody ma charakter naporowy i stabilizuje się na głębokości kilku metrów pod powierzchnią terenu. Zwierciadło wody nawiercono na głębokości około 36 m. Wydajności z pojedynczych otworów są zróżnicowane i kształtują się od 50 do 70 m³/h. Istnieje możliwość więzi hydraulicznej z poziomem trzeciorzędowym.

Można wyróżnić 3 strefy występowania wód tego poziomu (na podstawie mapy hydrograficznej):

- obszary płytkiego występowania wód gruntowych – głębokość do zwierciadła wody od powierzchni terenu 2 m ppt. Występują najczęściej w zasięgu dolin rzecznych, stanowiące strefę koncentracji wód powierzchniowych i podziemnych. Wody te gromadzą się głównie w utworach piaszczysto – żwirowych i torfowych nie izolowanych od powierzchni terenu. Zwierciadło wód tego poziomu ma najczęściej charakter swobodny lub odznacza się niewielkim ciśnieniem hydrostatycznym zależnym od uwarunkowań litologicznych powierzchni terenu oraz wpływu poziomu lustra wody w korytach rzek i cieków,
- obszary występowania wód gruntowych na głębokości od 2 do 5 m ppt. Występują w przeważającej części na obszarach wysoczyznowych i sandrowych – nawiązują do ukształtowania terenu i zalegają na znacznych powierzchniach miasta. Nie izolowane

[² Zmiana nr 2 Studium

³⁶ Źródło: opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski, Kościan, 2015

od powierzchni terenu na sandrach - zwierciadło wód tego poziomu ma najczęściej charakter swobodny. W obrębie gruntów spoistych (na wysoczyźnie) najczęściej o nieciągłym i napiętym zwierciadle wody występującym w piaszczystych wkładkach i przewarstwieniach. Cechą charakterystyczną wód podziemnych I poziomu jest również wysoka amplituda wahań średnich, jak i rocznych, co wiąże się z małą pojemnością warstw wodonośnych, co przy intensywnych opadach oraz w okresach wiosennych roztopów skutkuje występowaniem wód na powierzchni terenu,

- o obszary występowania wód gruntowych na głębokości poniżej 5 m ppt – obszar w centralnej części miasta na południe od Krzny.

Trzeciorzędowy poziom wodonośny stanowi zasobne piętro wodonośne o charakterze strategicznym dla Międzyrzecza Podlaskiego. Warstwę wodonośną stanowią piaski oligoceńskie drobno i średnioziarniste zabarwione na zielono glaukonitem. Średnia miąższość wynosi około 30 m, zwierciadło wody ma charakter naporowy – zwierciadło wody nawiercono na głębokości 59 – 68 m ppt i stabilizowało się na głębokości 6 metrów. Wydajność pojedynczej studni kształtuje się na poziomie 92 – 110 m³/h. Na terenie zlewni Krzny piętro trzeciorzędowe jest drenowane przez sieć rzeczna Krzny i jej dopływy, gdyż występuje ono w regionalnej więzi hydraulicznej z nadległym poziomem czwartorzędowym. Generalnie głębokość występowania głównego poziomu wodonośnego na terenie Międzyrzecza Podlaskiego kształtuje się pomiędzy 15 a 100 m ppt- w centrum miasta 50 – 100 m ppt, 15 – 50 m ppt na zachodzie i południu miasta.

Obszar Międzyrzecza Podlaskiego położony jest na głównym zbiorniku wód podziemnych, piętra trzeciorzędowego, tzw. subzbiorniku Podlasie identyfikowanym pod numerem 224. Jest to obszar wysokiej ochrony. Zasoby wód podziemnych szacowane są na 50 do 100 m³/24h/km².

Badany obszar zlokalizowany jest w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych o kodzie PLGW200067, które należą do regionu wodnego Środkowej Wisły. Stan ilościowy tych wód oceniony jest jako dobry, a stan chemiczny jako słaby. Wody te są zagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych. [\[Zgodnie ze stanem na dzień sporządzenia zmiany nr 2 Studium stan chemiczny tych wód zmienił się i oceniony jest jako dobry, a wody nie są już zagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych.\]²](#)

13.5. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na obszarze miasta Międzyrzec Podlaski nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

[² Zmiana nr 2 Studium

14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

14.1. Stan systemu komunikacji

Sieć drogowa

Obsługa komunikacyjna miasta Międzyrzec Podlaski odbywają się w oparciu o układ drogowy składający się z dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych.

Podstawowy układ drogowy miasta stanowi:

- 1) droga krajowa nr 19 relacji granica państwa - Kuźnica - Białystok - Siemiatycze – Międzyrzec Podlaski - Kock - Lubartów - Lublin - Kraśnik - Janów Lubelski - Nisko – Sokołów Małopolski - Rzeszów - Babica - Lutcza - Domaradz - Miejsce Piastowe – Dukla - Barwinek - granica państwa, w granicach miasta Międzyrzec Podlaski w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) droga krajowa nr 2 relacji granica państwa - Świecko - Rzepin - Poznań - Konin – Łódź - Warszawa - Siedlce - Terespol - granica państwa, w granicach miasta Międzyrzec Podlaski w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- 3) droga wojewódzka nr 806 relacji Łuków – Międzyrzec Podlaski w klasie drogi głównej,
- 4) droga wojewódzka nr 813 relacji Międzyrzec Podlaski – Parczew – Ostrów Lubelski – Łęczna w klasie drogi głównej.

Obecnie długości dróg na terenie miasta Międzyrzec Podlaski wynoszą (stan na rok 2018):

- drogi krajowe: 4,327 km (w tym 2,965 km droga nr 2 i 1,362 km droga nr 19);
- drogi wojewódzkie: 7,392 km;
- drogi powiatowe: 11,188 km;
- drogi gminne: 44,071 km.

Obsługa komunikacyjna miasta odbywa się komunikacją autobusową. Usługi dla miasta prowadzi PKS Międzyrzec Podlaski (w ramach podpisanej umowy). Miasto obsługiwane jest przez jedną linię autobusową oraz autobusy przewoźników prywatnych.

Kolej

Przez teren miasta przebiega linia kolejowa nr 2/E20, C-E20 Warszawa - Terespol - gr. Państwa, przewidziana do modernizacji w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego z dostosowaniem do prędkości 141 - 160 km/h.

Na terenie miasta zlokalizowana jest stacja kolejowa w Międzyrzec Podlaskim. Linia jest w całości 2-torowa i zelektryfikowana.

14.2. Zaopatrzenie w wodę

Na koniec 2017 r. długość sieci wodociągowej na terenie miasta Międzyrzec Podlaski wynosiła 59,1 km³⁷. Z wodociągów korzystało ok. 14 870 mieszkańców gminy. Sieć wodociągowa obejmuje praktycznie całość miasta, w jego zabudowanej części. Źródłem wody są wyłącznie ujęcia wód podziemnych.

Ujęcie wód podziemnych dla Międzyrzecza Podlaskiego składa się z 3 otworów

Studziennych. Poborem z uzdatnianiem wody zajmuje się Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o.

Wody podziemne występujące w zalegających na głębokości 59 - 88 m średnio i drobnoziarnistych piaskach oligoceńskich charakteryzują się średnią twardością oraz ponadnormatywną zawartością związków żelaza, manganu, jonu amonowego, podwyższoną barwą i mętnością.

Tabela 9 Charakterystyka publicznych ujęć wód podziemnych i studni na terenie miasta Międzyrzec Podlaski

<i>Użytkownik, adres</i>	<i>Studnia</i>	<i>Głębokość otworu w m</i>	<i>Wydajność ujęcia (m³/h)</i>	<i>Utwory geologiczne warstwy wodonośnej</i>
<i>Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o., ul. Brzeska 102, 21-560 Międzyrzec Podlaski</i>	<i>Studnia nr 1</i>	<i>94,0</i>	<i>110,0</i>	<i>trzeciorzęd</i>
	<i>Studnia nr 2</i>	<i>90,0</i>	<i>92,6</i>	
	<i>Studnia nr 3</i>	<i>90,0</i>	<i>90,0</i>	

Woda z tego poziomu wodonośnego ujmowana przez trzy studnie głębinowe uzdatniana jest w Stacji Uzdatniania Wody w ciśnieniowych procesach napowietrzania i filtracji.

Ponadto na terenie miasta Międzyrzec Podlaski istnieje wiele zakładów przemysłowych, które korzystają z własnych ujęć wód podziemnych (np. Zakład Produkcyjny Wipasz S.A., Sedar S.A., Spółdzielnia Mleczarska).

14.3. Odprowadzanie ścieków

Na koniec 2017 r. długość sieci kanalizacyjnej na terenie miasta Międzyrzec Podlaski wynosiła 64,6 km dla sieci kanalizacji sanitarnej i 34,9 km dla sieci kanalizacji deszczowej³⁸. Z kanalizacji korzystało ok. 15 800 mieszkańców miasta. Sieć kanalizacyjna obejmuje praktycznie całość miasta, w jego zabudowanej części.

Ścieki z kanalizacji miejskiej dopływają do przepompowni głównej, skąd po wstępnym oczyszczeniu na kracie mechanicznej pompowane są na Oczyszczalnię Ścieków przy ul. Brzeskiej. Oczyszczalnia ścieków eksploatowana jest przez Przedsiębiorstwo Usług

³⁷ Na podstawie danych z Urzędu Miasta Międzyrzec Podlaski

³⁸ Na podstawie danych z Urzędu Miasta Międzyrzec Podlaski

Komunalnych Sp. z o.o. Oczyszczalnia pracuje w technologii mechaniczno-biologicznego oczyszczania ścieków z podwyższonym usuwaniem miogenów. Przepustowość projektowa obiektu wynosi 3000 m³/dobę. Łącznie, razem ze ściekami dowożonymi do punktów zlewnych przy oczyszczalniach i wodami infiltracyjnymi oczyszczono w 2017 r. 723 tys. m³ ścieków.

W mieście w 2016 roku funkcjonowała 1 stacja zlewna, 3 przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz 170 zbiorników bezodpływowych (szamb).

14.4. System elektroenergetyczny

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się za pomocą Głównego Punktu Zasilania (GZP) zlokalizowanego przy ul. Brzeskiej 98, który zasilany jest dwiema napowietrznymi liniami 110 kV (kierunek Łuków i kierunek Biała Podlaska), a następnie kablowo-napowietrznymi sieciami zasilająco-rozdzielczymi średniego napięcia 15 kV. Niezbędna jest rozbudowa sieci zasilająco – rozdzielczej 15 kV. Sieć elektroenergetyczna wymagać będzie rozbudowy i modernizacji, ze względu na przeznaczenie nowych terenów na cele budowlane.

14.5. Gospodarowanie odpadami

W chwili obecnej na terenie Miasta Międzyrzec nie prowadzi się odzysku bądź unieszkodliwiania odpadów. Odpady komunalne z terenu miasta składowane są na składowisku poza terenem gminy miejskiej Międzyrzec Podlaski. Gospodarka odpadami odbywa się zgodnie z ustaleniami przyjętego przez gminę Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Międzyrzec Podlaski oraz Planem gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego.

Punkty Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych mieszczą się:

- przy ulicy Brzeskiej 102 na terenie Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. (punkt stacjonarny),
- przy ulicy Tadeusza Kościuszki na targowisku miejskim (punkt mobilny).

14.6. System gazowniczy

Użytkownicy z miasta Międzyrzec Podlaski zaopatrywani są w gaz z gazociągów średniego i niskiego ciśnienia.

Zgazyfikowana jest jedynie północna część miasta (m.in. w rejonie północnego odcinka ul. Warszawskiej, rejon ul. Józefa Piłsudskiego, ul. Zarówie, ul. Drohickiej, ul. Zawadki, ul. Zachodniej oraz rejon osiedla domów jednorodzinnych przy ul. Brzeskiej).

Długość czynnej sieci gazowej rozdzielczej w 2016 r. wynosiła 15,528 km. Ludność korzystającą z sieci gazowej oszacowano na 1307 osób, co stanowiło 7,7% populacji miasta.³⁹

³⁹ na podstawie danych GUS zawartych w Banku Danych Lokalnych

14.7. System ciepłowniczy

Zaopatrzenie w ciepło odbywa się poprzez sieć ciepłowniczą oraz za pomocą indywidualnych źródeł ciepła (w tym pochodzącego w części z odnawialnych źródeł energii).

Domy i mieszkania w mieście (zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej, mieszkania komunalne oraz niektóre domy jednorodzinne) ogrzewane są z kotłowni miejskiej, a ciepło rozprowadzane jest za pomocą kolektora sieci ciepłowniczej o długości około 18,4 km. Pozostała część mieszkań i domów w mieście, ogrzewana jest za pomocą własnych źródeł ciepła (piece węglowe, olejowe) lub na zasadzie wspomagania tradycyjnego ogrzewania odnawialnymi źródłami energii (pompy ciepła, panele fotowoltaiczne). Należy dążyć do wykorzystywania ekologicznych surowców energetycznych i eliminowania paliw stałych. [\[Dopuszcza się wykorzystanie energii geotermalnej \(wód geotermalnych\).\]](#)²

15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego został przyjęty uchwałą nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r., zgodnie z jego ustaleniami dla miasta Międzyrzec Podlaski zostały określone następujące zadania inwestycyjne o znaczeniu wojewódzkim:

- odbudowa i rewitalizacja systemu wodnego Kanału Wieprz - Krzna - etap II, element 1 w km 71+000 - 139+890 - Zad. III "Odbudowa i uszczelnienie koryta Kanału Wieprz - Krzna wraz z budowlami w km 71+000 - 139+890 (lista 2, poz. 99) - zadanie inwestycyjne umieszczone w MasterPlanie dla obszaru dorzecza Wisły.

oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- budowę drogi ekspresowej S19 gr. województwa - Międzyrzec Podlaski - Lubartów - Lublin - Kraśnik - gr. województwa - zadanie inwestycyjne umieszczone w Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 roku), przedsięwzięcie uwzględnione w Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Lubelskiego,
- modernizację linii kolejowej nr 2/E20, C-E20 Warszawa - Terespol - gr. Państwa z dostosowaniem do prędkości 141 - 160 km/h - zadanie inwestycyjne umieszczone w Master planie dla transportu kolejowego w Polsce do 2030 r., Krajowym Programie Kolejowym do 2023 roku oraz w Dokumentie Implementacyjnym do Strategii Rozwoju Transportu do 2020 r. (z perspektywą do 2030 r.), przedsięwzięcie uwzględnione w Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Lubelskiego),

[² Zmiana nr 2 Studium

- rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków - zadanie inwestycyjne umieszczone w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych (IV aktualizacja).

W bezpośrednim sąsiedztwie miasta Międzyrzec planuje się budowę autostrady A2 na odcinku gr. województwa - Biała Podlaska - Kukuryki - gr. państwa - zadanie inwestycyjne umieszczone w Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 roku).

16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Skutki powodzi w bardzo rzadkich przypadkach dotyczą terenu jednej gminy, stąd wszelkie działania związane z ochroną przeciwpowodziową powinny mieć charakter kompleksowy, obejmujący swoim oddziaływaniem obszar powiatu, a nawet regionu.

Cześć gminy Miejskiej Międzyrzec Podlaski znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Krzna, dla której nie opracowano map zagrożenia powodziowego określających obszary szczególnego zagrożenia powodzią, natomiast określono je w Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej. Zgodnie z art. 549 i art. 550 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne - studia ochrony przeciwpowodziowej opracowane dla rzek lub ich odcinków zachowują ważność do czasu sporządzenia i przekazania map zagrożenia i ryzyka powodziowego dla tych odcinków rzek.

Nie wskazanym jest na tym terenie budowanie nowych obiektów budowlanych oraz między innymi zakazuje się lokalizowania cmentarzy, miejsc gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, a także innych substancji które mogą zanieczyścić wody (art. 77 ust. 1 ustawy Prawo wodne). Szczegółowe zasady zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy Prawo wodne.

[Obszar zmiany Studium częściowo zlokalizowany jest w granicach:

- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - obszar ten zawiera się w granicach obszarów 1%,
- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszaru zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo jest niskie i wynosi 0,2%.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy przewidziane w ustawie Prawo wodne. Za działania związane z ochroną przeciwpowodziową odpowiada, zgodnie z ustawą Prawo wodne, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich (RZGW).]¹

[¹] Zmiana Studium

Część III

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Spis treści:

1. Cele polityki przestrzennej miasta	4
2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	6
3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	10
3.1. MU– obszary zabudowy mieszkaniowo- usługowej o charakterze centrotwórczym	11
3.2. MNW– obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.....	12
3.3. MN– obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.....	13
3.4. MN.U - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.....	14
3.5. U- obszary zabudowy usługowej.....	15
3.6. UP- obszary usług publicznych.....	16
3.7. ZP.U - obszar zieleni urządzonej i usług.....	17
3.8. UTS- obszary usług turystyki, sportu i rekreacji.....	17
3.9. US- obszary usług sportu i rekreacji	18
3.10. P.U [, P.U1]- obszary aktywności gospodarczej (obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług)	18
3.11. RM - obszary zabudowy zagrodowej.....	19
3.12. RO - obszary intensywne upraw rolniczych	19
3.13. R- obszary rolnicze.....	20
3.14. Z [, Z2]- obszary zieleni.....	20
3.15. Z1- obszary zieleni – teren po zamkniętym składowisku odpadów	20
3.16. ZL- lasy.....	21
3.17. ZP- obszary zieleni urządzonej.....	21
3.18. ZD – obszary ogrodów działkowych.....	21
3.19. ZC- cmentarze.....	22
3.20. IT- obszary infrastruktury technicznej	22
3.21. KS - obszary obsługi komunikacji samochodowej	22
3.22. WK- obszary węzłów drogowych	23
3.23. KK- obszar komunikacji kolejowej.....	23
3.24. WS- wody powierzchniowe śródlądowe.....	23
3.25. KDGP(S)- Droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego z możliwością podwyższenia do klasy ekspresowej	24
3.26. KDGP- Droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego	24
3.27. KDG- Droga publiczna klasy głównej.....	24
3.28. KDG(Z)- Droga publiczna klasy głównej z możliwością obniżenia do klasy zbiorczej.....	24
3.29. KDG(L)- Droga publiczna klasy głównej z możliwością obniżenia do klasy lokalnej.....	24
3.30. KDZ- Droga publiczna klasy zbiorczej	24
3.31. KDL- Droga publiczna klasy lokalnej.....	25
4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	27
4.1. Podstawowe kierunki ochrony środowiska przyrodniczego	27
4.2. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych	28
4.2.1. Użytek ekologiczny „Stawy”	28
4.2.2. Pomniki przyrody	28
4.2.3. Projektowany Białopodlaski Obszar Chronionego Krajobrazu.....	29
4.2.4. Stanowiska roślin i zwierząt chronionych	29
4.2.5. Wody podziemne.....	30
4.2.6. Udokumentowane złoża kopalin.....	30
4.3. Obszary powiązań systemu ekologicznego	30

4.4.	Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.....	30
5.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	32
5.1.	Zespoły i obiekty wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne	32
5.2.	Strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej	34
6.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	36
6.1.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji.....	36
6.1.1.	Podstawowy układ drogowy	36
6.1.2.	Uzupełniający układ drogowy.....	37
6.1.3.	Parkowanie i miejsca postojowe	37
6.1.4.	Ruch pieszy i rowerowy.....	38
6.1.5.	Komunikacja kolejowa.....	39
6.1.6.	Transport publiczny	39
6.2.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.....	39
6.2.1.	Gospodarka wodno-ściekowa	40
6.2.2.	Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	41
6.2.3.	Zaopatrzenie w gaz	41
6.2.4.	Telekomunikacja.....	41
6.2.5.	Gospodarka odpadami	42
7.	Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym	43
7.1.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	43
7.2.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów o których mowa w art. 48 ust. 1	43
8.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych	44
8.1.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	44
8.2.	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości	44
8.3.	Obszary przestrzeni publicznej	44
9.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	45
9.1.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	45
9.2.	Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	45
10.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	46
11.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	47
11.1.	Obszary zagrożenia powodzią	47
11.2.	Obszary osuwania się mas ziemnych.....	48
12.	Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	48
13.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.....	49
14.	Obszary wymagające przekształceń, rekultywacji lub remediacji	49
15.	Obszary zdegradowane	49
16.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	49

17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie..... 50

18. Granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu..... 50

18.1. Granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW..... 50

18.2. Granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu 51

19. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² 51

Wykaz tabel:

Tabela 1 Wykaz pomników przyrody na terenie miasta Międzyrzec Podlaski 28

Tabela 2 Minimalna liczba miejsc postojowych w zależności od funkcji obiektu 38

1. Cele polityki przestrzennej miasta

Celem strategicznym rozwoju społeczno - gospodarczego i przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski jest uzyskanie takiej funkcjonalno-przestrzennej struktury tej jednostki, która w harmonijny, zrównoważony sposób wykorzysta jej walory przyrodnicze i kulturowe, dla poprawy warunków życia mieszkańców. Cel ten będzie realizowany przez następujące cele bezpośrednie:

- ochronę przyrody i krajobrazu na terenie miasta,
- poprawę stanu środowiska,
- wykorzystanie przyjętych zasad ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego w stymulowaniu procesów zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego miasta,
- uzyskanie nowoczesnej struktury przestrzennej miasta połączonej sprawnym układem obsługi komunikacyjnej,
- uzyskanie wysokich standardów i ładu w zagospodarowaniu przestrzennym oraz harmonizację całego układu przestrzennego,
- tworzenie nowych miejsc pracy i utrzymaniu już istniejących.

Realizacja powyższych celów wiąże się z przyjętymi w „Strategii rozwoju miasta Międzyrzec Podlaski na lata 2015 – 2020”, wizją i misją oraz celami strategicznymi:

- wizja miasta

„Międzyrzec Podlaski jest centrum gospodarki subregionu w ramach rozwiniętych funkcji ponadlokalnych bazujących na usługach logistycznych i transportowych, liderem powstających sieci współpracy, miastem posiadającym dobrze rozwiniętą infrastrukturę rekreacyjną i sportową, wspierającym rozwój lokalnej przedsiębiorczości i wieloaspektowy rozwój mieszkańców oraz ośrodkiem prowadzącym racjonalną politykę energetyczną”.

- misja miasta

„Misją Międzyrzecza Podlaskiego jest poprawa poziomu rozwoju przedsiębiorczości i jakości życia mieszkańców, zwiększenie atrakcyjności i konkurencyjności gospodarczej poprzez działania stymulujące rozwój wewnętrznego potencjału miasta i jego funkcji ponadlokalnych w ramach sieci współpracy w obszarach uznanych za kluczowe dla jego rozwoju, takich jak: stworzenie gospodarczej specjalizacji subregionalnej (usługi logistyczne i transportowe), wykorzystanie potencjału położenia przygranicznego, rewitalizację społeczno – gospodarczą, ochronę środowiska i zrównoważony rozwój”.

- cele strategiczne:

- 1) Wspieranie ponadlokalnych funkcji miasta i wykorzystanie potencjału obszaru przygranicznego do stymulowania wzrostu gospodarczego.

- 2) Ochrona środowiska i wspieranie przejścia na gospodarkę niskoemisyjną.
- 3) Rewitalizacja społeczno – gospodarcza miasta na rzecz zwiększenia atrakcyjności turystycznej, rekreacyjnej, kulturalnej miasta.
- 4) Zrównoważony rozwój miasta i aktywność mieszkańców.

Przy sporządzaniu Studium uwzględniono w szczególności:

- zasady określone w "Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030",^[40]²
- ustalenia wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- ustalenia wynikające z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaskiego,
- ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego,
- ustalenia "Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 (z perspektywą do 2030 roku)",
- ustalenia „Strategii Rozwoju Powiatu Bialskiego na lata 2007-2015”
- ustalenia „Strategii rozwoju miasta Międzyrzec Podlaski na lata 2015 – 2020”.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski jest podstawowym dokumentem dla władz samorządowych, na podstawie, którego powinna być prowadzona polityka i strategia działań, przede wszystkim w sferze zagospodarowania przestrzennego, a także w sferze społeczno-gospodarczej i ekologicznej, które bezpośrednio lub pośrednio wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej i układu funkcjonalno-przestrzennego.

W przypadku istotnych zmian uwarunkowań lub dokonania znaczących odstępstw od ustaleń niniejszego Studium, należy przystąpić do kolejnych jego aktualizacji.

^[40] akt uchylony ustawą z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020 poz. 1378)²

[]² Zmiana nr 2 Studium

2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Z uwagi na uwarunkowania środowiska, uwarunkowania społeczno- demograficzne i pełnione przez miasto funkcje, jak również przeprowadzone analizy (ekonomiczne, środowiskowe, społeczne i demograficzne), przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości budżetowych miasto Międzyrzec Podlaski proponowane zmiany koncentrują się przede wszystkim w następujących kierunkach:

- wielofunkcyjny rozwój miasta, ze szczególnym uwzględnieniem zmian jakościowych,
- rozwój centrum miasta Międzyrzec Podlaski jako ośrodka usługowego o znaczeniu lokalnym,
- polepszenie standardu życia mieszkańców miasta m.in. poprzez systematyczne polepszanie warunków mieszkaniowych, zapewnienie większej ilości miejsc pracy oraz stopniowe podnoszenie jakości i zakresu usług,
- ochrona dziedzictwa kulturowego, w tym istniejących układów urbanistycznych i charakterystycznych cech zabudowy,
- rozwój terenów inwestycyjnych.

Kierunki rozwoju przestrzennego miasta wskazano w oparciu o:

- aktualny stan zagospodarowania,
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaskiego,
- warunki fizjograficzne,
- warunki dostępności komunikacyjnej,
- konieczność ochrony wartości środowiska przyrodniczego,
- konieczność ochrony wartości środowiska kulturowego oraz ochrony krajobrazu,
- rejon największego zainteresowania inwestorów.

W celu uporządkowania struktury układu przestrzennego miasta należy dążyć do wykształcenia obszarów integrujących i wpływających na tworzenie społeczności lokalnych. Uporządkowanie struktur urbanistycznych powinno odbywać się poprzez realizację jednakowej architektury pod względem form, kolorystyki i skali. Zastosowanie jednakowej formy i rodzaju pokrycia dachów jak i wykończenia elewacji budynków w poszczególnej jednostce osadniczej jest szansą na tworzenie niepowtarzalnych klimatów dla zamieszkania jak i wypoczynku. Rozwój

zabudowy powinien następować w oparciu o istniejące i projektowane ciągi komunikacyjne i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej, charakterystyczne obiekty. Nowe inwestycje powinny być lokalizowane przede wszystkim w zasięgu terenów, na których już istnieje infrastruktura techniczna, oraz na których jest planowana do realizacji w najbliższych latach lub najłatwiej ją rozbudować.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem kierunkowym, określającym kierunki rozwoju miasta na kolejne 30 lat. Wyznaczone obszary lokalizowania poszczególnych funkcji w tymże dokumencie określają kierunek rozwoju, a w swoich granicach mieszczą nie tylko wskazaną funkcję zabudowy, ale również elementy niezbędne do funkcjonowania takiego terenu, tj. przede wszystkim obszary związane z komunikacją, jak również różnego rodzaju tereny zielone oraz infrastrukturę techniczną niezbędną do funkcjonowania tego terenu.

Dla każdego obszaru wyznaczonego w studium został określony katalog przeznaczeń. Należy zatem przyjąć, że obszary oznaczone na rysunku "kierunków" stanowią tzw. "tereny brutto" danej jednostki wraz z elementami towarzyszącymi. Szczegółowy podział w ramach danego obszaru na poszczególne przeznaczenia następuje w drodze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszary wskazane w studium, uwzględniają bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w części dotyczącej uwarunkowań, przy jednoczesnym uwzględnieniu:

- lokalizacji urządzeń, obiektów i terenów towarzyszących danej funkcji (tzw. teren brutto),
- przeciętnych wskaźników urbanistycznych przyjętych dla poszczególnych terenów,
- kierunków rozwoju miasta opisanych w początkowej części niniejszego rozdziału,
- perspektywy 30 lat, dla których został przewidziany rozwój miasta w niniejszym studium,
- niepewności procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania do wyników analizy nie więcej niż o 30%.

Kierunki oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów zostały opracowane przy uwzględnieniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w części dotyczącej uwarunkowań. Na potrzeby bilansowania przyjęto, iż wskaźniki określone w studium mają charakter wartości granicznych, które powinny być ustalane w skrajnych przypadkach. Posługiwano się wartością przeciętną, a przeciętne wartości poszczególnych wskaźników powinny być niższe/wyższe, w zależności od charakteru danego wskaźnika, tj. jeżeli wskaźnik określa wartość maksymalną, to przeciętna wartość tego wskaźnika będzie niższa, a jeżeli wskaźnik określa wartość minimalną, to przeciętna wartość tego wskaźnika będzie wyższa. Nie

przyjmowano do obliczeń bilansowych granicznych wartości wskaźników urbanistycznych, ustalonych w części "kierunki".

Powierzchnie użytkowe zabudowy z podziałem na funkcje określone w części "uwarunkowania" bilansują się odpowiednio:

- dla funkcji mieszkalnej w obszarach: zabudowy mieszkaniowo- usługowej o charakterze centrotwórczym (MU), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (MNW), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MN.U), zabudowy zagrodowej (RM),
- dla funkcji usługowej w obszarach: zabudowy usługowej (U), usług publicznych (UP), zieleni urządzonej i usług (ZP.U), aktywności gospodarczej (P.U), zabudowy mieszkaniowo- usługowej o charakterze centrotwórczym (MU), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (MNW), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MN.U),
- dla funkcji aktywności gospodarczej w obszarach: aktywności gospodarczej (P.U);
- dla funkcji infrastruktury technicznej w obszarach: infrastruktury technicznej (IT).

[W zmianie Studium uwzględniono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez wyznaczenie części obszaru aktywności gospodarczej (obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług) w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz częściowo poza tymi granicami. Poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej doprojektowano ok. 3 tys. m² powierzchni użytkowej obiektów w tym obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (1,5 tys. m²) oraz usług (1,5 tys. m²), co zawiera się dopuszczalnych wartościach powierzchni użytkowych zawartych w części II Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego rozdział 9.5.4.]¹

W Studium określono rejony lokalizowania poszczególnych funkcji:

- **MU**- obszary zabudowy mieszkaniowo - usługowej o charakterze centrotwórczym,
- **MNW**- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
- **MN**- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MN.U**- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- **U**- obszary zabudowy usługowej,
- **UP**- obszary usług publicznych,

[¹ Zmiana Studium

- **ZP.U** – obszary zieleni urządzonej i usług,
- **UTS**- obszary usług turystyki, sportu i rekreacji,
- **US**- obszary usług sportu i rekreacji,
- **P.U [, P.U1]**¹- obszary aktywności gospodarczej (obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług),
- **RM**- obszary zabudowy zagrodowej,
- **RO**- obszary intensywnych upraw rolniczych,
- **R**- obszary rolnicze,
- **Z [, Z2]**¹– obszary zieleni,
- **Z1** – obszary zieleni – teren po zamkniętym składowisku odpadów,
- **ZL**- lasy,
- **ZP**- obszary zieleni urządzonej,
- **ZD**- obszary ogrodów działkowych,
- **ZC**- cmentarze,
- **IT**- obszary infrastruktury technicznej,
- **KS** - obszary obsługi komunikacji samochodowej,
- **WK** – obszary węzłów drogowych,
- **KK**- obszary komunikacji kolejowej,
- **WS**- wody powierzchniowe śródlądowe,
- **KDGP(S)**- droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego z możliwością podwyższenia do klasy ekspresowej,
- **KDGP**- droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- **KDG**- droga publiczna klasy głównej,
- **KDG(Z)**- droga publiczna klasy głównej, z możliwością obniżenia do klasy zbiorczej,
- **KDG(L)**- droga publiczna klasy głównej, z możliwością obniżenia do klasy lokalnej,
- **KDZ**- droga publiczna klasy zbiorczej,
- **KDL**- droga publiczna klasy lokalnej.

[]¹ Zmiana Studium

3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Przyjęte w Studium kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wiążą się z określonymi standardami urbanistycznymi, stanowiącymi miarę jakości przestrzeni otwartej i zurbanizowanej. Określone w Studium parametry i wskaźniki urbanistyczne stanowią wartości nieprzekraczalne. Zaleca się, aby jako wytyczną dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjmować parametry i wskaźniki urbanistyczne większe w zakresie wielkości działek budowlanych oraz powierzchni biologicznie czynnej i mniejsze w zakresie intensywności wykorzystania terenu.

Użyte w niniejszym Studium określenia i pojęcia, określone zostały na potrzeby niniejszego opracowania i należy je rozumieć w następujący sposób:

- 1) urządzenia towarzyszące – ciągi piesze, miejsca postojowe stałe i czasowe, urządzenia budowlane, budynki gospodarcze i higieniczno-sanitarne oraz obiekty małej architektury;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej - zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody, urządzenia i obiekty wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz inne niezbędne do obsługi terenu;
- 3) usługi turystyki – hotele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, apartamenty na wynajem, campingi, budynki rekreacji indywidualnej oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;
- 4) usługi komercyjne – należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, nastawione na zysk;
- 5) zieleń - skwery, parki, place zabaw dla dzieci, ogrody dziecięce, tereny wypoczynku osiedlowego, zieleń niska i wysoka.

Ze względu na skalę opracowania 1:10 000 rysunku "Kierunki zagospodarowania przestrzennego", dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę zasięgu obszarów poszczególnych funkcji jak również dopuszczalna jest korekta parametrów i wskaźników urbanistycznych, zgodnie z ogólnymi zasadami dotyczącymi kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów. Dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania.

Na obszarze miasta występuje zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, oznaczony na rysunku Kierunków. Od zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii wyznacza się maksymalną strefę zagrożenia, dla której obowiązują przepisy odrębne.

[Zmiana Studium obejmuje obszar położony w granicach strefy zagrożenia dla katastroficznego pęknięcia zbiornika o pojemności 56,9 m³ z ciekłym gazem dotyczącej promieniowania cieplnego z fireball – 2,0 kW/m² - ból w ciągu 60 s.]¹

[Część obszaru objętego zmianą nr 2 Studium zlokalizowana w kierunku zachodnim znajduje się pod oddziaływaniem promieniowania cieplnego oraz fali nadciśnienia (w promieniu 47 m od zbiorników nadziemnych gazu zlokalizowanych przy wjeździe od strony zachodniej) zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (WIPASZ S.A., ul. Wadąg 9,19-373 Olsztyn Wytwórnia Pasz MP1 i MP2 w Międzyrzeczu Podlaskim). W myśl art. 73 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.).]²

Na terenie miasta nie dopuszcza się nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

Należy jednak zaznaczyć, iż zainwestowanie powinno uwzględniać wszelkie zasady i ograniczenia wynikające z aktualnych przepisów prawa, a w szczególności z zakresu:

- ochrony środowiska i przyrody,
- ochrony zabytków, dziedzictwa kulturowego,
- ochrony przeciwpowodziowej,
- infrastruktury technicznej,
- systemów komunikacji drogowej, kolejowej,
- przeszkód lotniczych.

Studium przyjmuje następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz użytkowania terenów dla poszczególnych funkcji:

3.1. MU– obszary zabudowy mieszkaniowo- usługowej o charakterze centrotwórczym

Obszary istniejącej oraz projektowanej zabudowy wielofunkcyjnej mieszkaniowo- usługowej w tym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; usługi publiczne; usługi sportu i rekreacji, usługi komercyjne w szczególności: handlu, gastronomii, rozrywki, obsługi finansowej, obsługi ruchu turystycznego, drobne usługi bytowe, kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji; usługi turystyki i inne wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zaleca się dostosowanie charakteru usług do historycznej (istniejącej) zabudowy;

[¹] Zmiana Studium

[²] Zmiana nr 2 Studium

- 2) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków;
- 3) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy istniejącej;
- 4) zaleca się eliminację lokalizacji usług uciążliwych, stacji paliw i handlu hurtowego;
- 5) zaleca się eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 6) wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowo-usługowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na terenach objętych ochroną konserwatorską obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych, przy czym dla terenów już zainwestowanych będących w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% obowiązuje dostosowanie zabezpieczenia nowych obiektów do poziomu rzędnej wody 1%. Po opublikowaniu Map Zagrożenia Powodziowego i Map Ryzyka Powodziowego dla rzeki Krzny (mapy w trakcie opracowywania) poziom zagrożenia należy przyjąć z przedmiotowych map.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki lub terenu;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 16 m, przy czym dla obiektów użyteczności publicznej nie większa niż 20 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków (układ urbanistyczny m. Międzyrzecza Podlaskiego) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m.

3.2. MNW– obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej

Obszary istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się: usługi publiczne, usługi sportu i rekreacji, usługi komercyjne w szczególności: usługi handlu, gastronomii, rozrywki, obsługi finansowej, obsługi ruchu turystycznego, drobne usługi bytowe, kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji, oświaty i inne.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy;

- 2) zaleca się eliminację zabudowy gospodarczej i garażowej o niskim standardzie oraz niskiej jakości architektonicznej;
- 3) należy przeprowadzić rehabilitację zabudowy oraz dążyć do zwiększania powierzchni biologicznie czynnej na terenach zdewastowanych, poprzez usuwanie lub modernizację zużytych zabudowań gospodarczych (komórek) i garażowych;
- 4) wszystkie przyszłe inwestycje, muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowo-usługowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku lokalizacji funkcji zaleca się wydzielenie w obrębie inwestycji miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych poza granicami inwestycji;
- 6) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych, przy czym dla terenów już zainwestowanych będących w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% obowiązuje dostosowanie zabezpieczenia nowych obiektów do poziomu rzędnej wody 1%. Po opublikowaniu Map Zagrożenia Powodziowego i Map Ryzyka Powodziowego dla rzeki Krzny (mapy w trakcie opracowywania) poziom zagrożenia należy przyjąć z przedmiotowych map;
- 7) lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie układów komunikacyjnych, w tym zakaz zabudowy od strony linii kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki lub terenu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki lub terenu;
- 3) wysokość zabudowy w dostosowaniu do zabudowy sąsiedniej nie wyżej niż 25 m.

3.3. MN– obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Obszary istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się: usługi komercyjne; usługi publiczne, usługi sportu i rekreacji.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;

- 2) wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, infrastruktury technicznej i dróg;
- 4) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych, przy czym dla terenów już zainwestowanych będących w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% obowiązuje dostosowanie zabezpieczenia nowych obiektów do poziomu rzędnej wody 1%. Po opublikowaniu Map Zagrożenia Powodziowego i Map Ryzyka Powodziowego dla rzeki Krzyny (mapy w trakcie opracowywania) poziom zagrożenia należy przyjąć z przedmiotowych map;
- 5) lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie układów komunikacyjnych, w tym zakaz zabudowy od strony linii kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m przy czym dla obiektów użyteczności publicznej nie większa niż 16 m;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki lub terenu, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż 25% powierzchni działki lub terenu;

3.4. MN.U - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

Obszary istniejącej oraz projektowanej zabudowy wielofunkcyjnej mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w tym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi publiczne; usługi sportu i rekreacji; usługi komercyjne w szczególności: handlu, gastronomii, rozrywki, obsługi finansowej, obsługi ruchu turystycznego, drobne usługi bytowe, kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji, oświaty i inne;

wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się sytuowanie usług w osobnych budynkach pod warunkiem dostosowania formy budynku do charakteru zabudowy;
- 2) wszystkie przyszłe inwestycje, muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowo-usługowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie

może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych, przy czym dla terenów już zainwestowanych będących w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% obowiązuje dostosowanie zabezpieczenia nowych obiektów do poziomu rzędnej wody 1%. Po opublikowaniu Map Zagrożenia Powodziowego i Map Ryzyka Powodziowego dla rzeki Krzny (mapy w trakcie opracowywania) poziom zagrożenia należy przyjąć z przedmiotowych map;
- 4) lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie układów komunikacyjnych, w tym zakaz zabudowy od strony linii kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki lub terenu, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż 20% powierzchni działki lub terenu;
- 2) wysokość zabudowy nie wyżej niż 16 m.

3.5. U- obszary zabudowy usługowej

Obszary istniejących i projektowanych usług komercyjnych oraz usług publicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, parkingami, zielenią.

Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokale mieszkalne oraz usługi sportu i rekreacji.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie układów komunikacyjnych, w tym zakaz zabudowy od strony linii kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych, przy czym dla terenów już zainwestowanych będących w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% obowiązuje dostosowanie zabezpieczenia nowych obiektów do poziomu rzędnej wody 1%. Po opublikowaniu Map Zagrożenia Powodziowego i Map Ryzyka Powodziowego dla rzeki Krzny (mapy w trakcie opracowywania) poziom zagrożenia należy przyjąć z przedmiotowych map.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 16 m;

- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki lub terenu.

3.6. UP- obszary usług publicznych

Obszary istniejących i projektowanych usług publicznych: administracja, szkolnictwo, oświata i wychowanie, porządek publiczny, kultura i sztuka, opieka zdrowotna i ratownictwo medyczne, zaspokajanie potrzeb religijnych (m.in. świątynie, domy parafialne i klasztorne, kaplice oraz siedziby wspólnot wyznaniowych) i inne wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią.

Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokale mieszkalne, usługi komercyjne i usługi sportu i rekreacji.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych związanych bezpośrednio lub pośrednio z rodzajem usług publicznych;
- 3) na terenie objętym ochroną konserwatorską obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych, przy czym dla terenów już zainwestowanych będących w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% obowiązuje dostosowanie zabezpieczenia nowych obiektów do poziomu rzędnej wody 1%. Po opublikowaniu Map Zagrożenia Powodziowego i Map Ryzyka Powodziowego dla rzeki Krzny (mapy w trakcie opracowywania) poziom zagrożenia należy przyjąć z przedmiotowych map;
- 5) lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie układów komunikacyjnych, w tym zakaz zabudowy od strony linii kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 16 m, dopuszcza się dominanty o wysokości nie większej niż 25 m;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki lub terenu.

3.7. ZP.U - obszar zieleni urządzonej i usług

Istniejący obszar zieleni urządzonej o charakterze reprezentacyjnym i rekreacyjnym (zespół pałacowo-parkowy) oraz usług publicznych lub komercyjnych wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną.

Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokale mieszkalne oraz usługi sportu i rekreacji.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) na terenie objętym ochroną konserwatorską obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych, przy czym dla terenów już zainwestowanych będących w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% obowiązuje dostosowanie zabezpieczenia nowych obiektów do poziomu rzędnej wody 1%. Po opublikowaniu Map Zagrożenia Powodziowego i Map Ryzyka Powodziowego dla rzeki Krzyny (mapy w trakcie opracowywania) poziom zagrożenia należy przyjąć z przedmiotowych map.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 16 m, dopuszcza się dominanty o wysokości nie większej niż 25 m;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki lub terenu.

3.8. UTS- obszary usług turystyki, sportu i rekreacji

Obszary istniejących oraz projektowanych usług turystyki, usług sportu i turystyki, usług publicznych, usług komercyjnych wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 16 m;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki lub terenu.

3.9. US- obszary usług sportu i rekreacji

Obszary istniejących oraz projektowanych usług sportu i rekreacji, usług publicznych, usług komercyjnych wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 16 m;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki lub terenu.

3.10. P.U [, P.U1] ¹- obszary aktywności gospodarczej (obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług)

Obszary istniejącej i projektowanej aktywności gospodarczej - obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi i rzemiosło, handel hurtowy i detaliczny, działalność usługowo- produkcyjna i produkcyjna, działalność związana z wytwórczością i przetwórstwem, gospodarka magazynowa, obsługa komunikacji samochodowej [w tym stacje paliw na terenie P.U1], usługi komercyjne i inne; wraz z urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią.

Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokale mieszkalne wbudowane w budynki o funkcji podstawowej. Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w innej formie.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej, który minimalizowałby negatywne oddziaływanie wzdłuż granic terenu, z zastrzeżeniem, że na gruntach w sąsiedztwie linii kolejowej, drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację elektrowni fotowoltaicznych lub zespołów takich elektrowni,
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych, przy czym dla terenów już zainwestowanych będących w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% obowiązuje dostosowanie zabezpieczenia nowych obiektów do poziomu rzędnej wody 1%. Po opublikowaniu Map Zagrożenia Powodziowego

[]¹ Zmiana Studium

i Map Ryzyka Powodziowego dla rzeki Krzny (mapy w trakcie opracowywania) poziom zagrożenia należy przyjąć z przedmiotowych map;

- 4) lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie układów komunikacyjnych, w tym zakaz zabudowy od strony linii kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 25 m;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki lub terenu.

3.11. RM - obszary zabudowy zagrodowej

Obszary istniejącej oraz projektowanej zabudowy zagrodowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią.

Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się istniejące i projektowane usługi komercyjne oraz produkcję nie zaliczoną do inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko, usługi sportu i rekreacji i zabudowę rekreacji indywidualnej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) wszystkie przyszłe inwestycje, muszą uznać priorytet ochrony terenów zagrodowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingów;
- 4) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących obowiązuje wydzielenie w obrębie inwestycji miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki lub terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35% powierzchni działki lub terenu.

3.12. RO - obszary intensywnych upraw rolniczych

Istniejące obszary upraw rolniczych - ogrodnictwo wraz z urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania w tym przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki lub terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35% powierzchni działki lub terenu.

3.13. R- obszary rolnicze

Istniejące obszary rolnicze.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) tereny wyłączone z nowej zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg w tym dróg transportu rolnego;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania w tym przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych, w szczególności na gruntach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach o niskiej bonitacji.

3.14. Z [, Z2]¹ - obszary zieleni

Istniejące i projektowane obszary zieleni nieurządzonej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) tereny wyłączone z nowej zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania;
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) na gruntach w sąsiedztwie linii kolejowej, drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości wynikającej z przepisów odrębnych w tym zakresie.

[5] na Z2 na etapie sporządzenia planu miejscowego należy uwzględnić przebieg planowanej drogi ekspresowej S19.¹

3.15. Z1- obszary zieleni – teren po zamkniętym składowisku odpadów

Istniejące i projektowane obszary zieleni – teren po zamkniętym składowisku odpadów.

[¹] Zmiana Studium

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

tereny wyłączone z nowej zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg. Obowiązuje rekultywacja terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.16. ZL- lasy

Obszary lasów.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) tereny wyłączone z zabudowy kubaturowej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) na gruntach w sąsiedztwie linii kolejowej, drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości wynikającej z przepisów odrębnych w tym zakresie.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

wysokość zabudowy nie większa niż 12 m.

3.17. ZP- obszary zieleni urządzonej

Istniejące i projektowane obszary zieleni urządzonej oraz zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym i rekreacyjnym takie jak: parki, zieleńce, skwery.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) nie dopuszcza się zabudowy za wyjątkiem placów zabaw, boisk sportowych, terenowych urządzeń sportowych, altan i toalet publicznych;
- 2) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki lub terenu.

3.18. ZD – obszary ogrodów działkowych

Istniejące ogrody działkowe, rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie wyżej niż 5 m;
- 2) pozostałe zagospodarowanie zgodnie z przepisami dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych.

3.19. ZC- cmentarze

Tereny cmentarzy nowych i istniejących. Dopuszcza się lokalizację obiektów sakralnych, domów pogrzebowych, kolumbariów oraz usług komercyjnych towarzyszących bezpośrednio funkcji podstawowej (pochówkowi zmarłych), infrastruktury technicznej, dróg oraz zieleni.

Odległości od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach objętych ochroną konserwatorską obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, dopuszcza się dominanty o wysokości nie większej niż 25 m.

3.20. IT- obszary infrastruktury technicznej

Obszary istniejących i projektowanych obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną, urządzeń zaopatrzenia w wodę, urządzeń kanalizacyjnych, obiektów i urządzeń ciepłowniczych i inne wraz z niezbędnymi obiektami administracyjnymi i gospodarczymi, urządzeniami towarzyszącymi i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 25 m;
- 2) pozostałe zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

3.21. KS - obszary obsługi komunikacji samochodowej

Istniejące i projektowane obszary komunikacji drogowej, usług komercyjnych, obejmujące w szczególności stacje paliw wraz z urządzeniami towarzyszącymi i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie wyżej niż 15 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych i technologicznych, dla których nie określa się maksymalnej wysokości;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki lub terenu;
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

3.22. WK- obszary węzłów drogowych

Istniejące obszary komunikacji drogowej obejmujące w szczególności węzły drogowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu:

parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.23. KK- obszar komunikacji kolejowej

Istniejące obszary komunikacji kolejowej, na których zlokalizowano infrastrukturę kolejową, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy takie jak: dworce i przystanki kolejowe, torowiska, bocznice kolejowe, drogi i obiekty inżynierskie.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 16 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi (w tym dopuszcza się budowę obiektów radiotelekomunikacyjnych do wysokości 50 m);
- 2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) zaleca się wprowadzenia zakazu budowy w sąsiedztwie terenu kolejowego, innych niż kolejowe obiektów łączności, które mogłyby zakłócić łączność kolejową;
- 5) zakazuje się lokalizacji w sąsiedztwie terenu kolejowego obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrozić bezpieczeństwu ruchu kolejowego;
- 6) zakazuje się wykonywania robót ziemnych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego oraz zaleca się każdorazowe uzgadnianie z zarządcą infrastruktury wykonywania robót ziemnych w odległości od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego.

3.24. WS- wody powierzchniowe śródlądowe

Obszary wód powierzchniowych śródlądowych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i drogami.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych, melioracyjnych.

3.25. KDGP(S)- Droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego z możliwością podwyższenia do klasy ekspresowej

Istniejące publiczne drogi i ulice klasy głównej ruchu przyspieszonego.

Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się podwyższenia klasy technicznej do klasy ekspresowej.

3.26. KDGP- Droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego

Istniejące publiczne drogi i ulice klasy głównej ruchu przyspieszonego.

Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.27. KDGP- Droga publiczna klasy głównej

Istniejące i projektowane publiczne drogi i ulice klasy głównej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.28. KDGP(Z)- Droga publiczna klasy głównej z możliwością obniżenia do klasy zbiorczej

Istniejące i projektowane publiczne drogi i ulice klasy głównej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się obniżenie klasy technicznej do klasy zbiorczej.

3.29. KDGP(L)- Droga publiczna klasy głównej z możliwością obniżenia do klasy lokalnej

Istniejące i projektowane publiczne drogi i ulice klasy głównej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się obniżenie klasy technicznej do klasy lokalnej.

3.30. KDGP- Droga publiczna klasy zbiorczej

Istniejące i projektowane publiczne drogi i ulice klasy zbiorczej.

Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.31. KDL- Droga publiczna klasy lokalnej

Istniejące i projektowane publiczne drogi i ulice klasy lokalnej.

Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

W węzłach komunikacyjnych oznaczonych symbolem na rysunku Kierunków dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę lokalizacji wyznaczonych węzłów i skrzyżowań zgodnie z warunkami technicznymi oraz do granic własności nieruchomości.

[3.32. Granice obszarów, na których dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych

Projektowane obszary produkcji energii ze źródeł odnawialnych, na których dopuszcza się lokalizację instalacji OZE wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Niezależnie od przeznaczenia podstawowego w granicach obszarów, na których dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii wyznacza się parametry i wskaźniki urbanistyczne dotyczące wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.]²

[]² Zmiana nr 2 Studium

OGÓLNE ZASADY DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

- 1. Ostateczne ustalenie dokładnego przebiegu granic obszarów określonych na rysunku STUDIUM – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO zostanie ustalony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych opracowań szczegółowych.**
- 2. Określone na rysunku STUDIUM – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO oraz w tekście studium przeznaczenia terenów oznaczają funkcje dominujące, a nie wyłączne. Ich zakres może zostać uzupełniony, wzbogacony innymi funkcjami, które nie mogą być przeciwstawne, sprzeczne z funkcją dominującą i nie mogą pogarszać warunków użytkowania.**
- 3. Dopuszcza się korekty przebiegu dróg i ulic wynikające z warunków technicznych oraz obniżenie lub podwyższenie klasy technicznej drogi o jedną klasę.**
- 4. Dopuszcza się uwzględnienie istniejącego zainwestowania, jako powodu nie zachowania parametrów na całym ciągu drogi.**
- 5. Dopuszcza się:**
 - zalesienie terenów rolnych,**
 - wprowadzenie zieleni przydrożnej i śródpolnej na terenach rolnych,**
 - wprowadzenie zieleni w każdym terenie,**
 - realizację urządzeń służących zapobieganiu klęsce powodzi i urządzeń melioracyjnych, prowadzących do nawodnienia lub odwodnienia gruntów rolnych i odprowadzania wód deszczowych z terenów zainwestowania,**
 - realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w każdym terenie pod warunkiem braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem oraz przepisami odrębnymi,**
 - wprowadzenie dróg publicznych i wewnętrznych nieujętych na rysunku studium,**
- 6. Za zgodne ze studium dopuszcza się przyjęcie w planie miejscowym istniejącego zagospodarowania w tym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu i dotychczasowego przeznaczenia,**
- 7. Za zgodne ze studium dopuszcza się przyjęcie w planie miejscowym zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu oraz przeznaczenia wynikającego z obowiązujących mpzp.**

4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

4.1. Podstawowe kierunki ochrony środowiska przyrodniczego

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w politykach, planach, strategiach lub programach dotyczących gospodarki przestrzennej należy uwzględniać zasady ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z powyższą zasadą zakłada się, że rozwój społeczno-gospodarczy miasta odbywać się będzie z poszanowaniem zasobów środowiska. Oznacza to, że na każdym etapie rozwoju miasta Międzyrzec Podlaski równoważone będą potrzeby gospodarcze, społeczne i ekologiczne, a podejmowane działania będą umożliwiały zachowanie lub przywracanie równowagi przyrodniczej, w szczególności:

- racjonalne kształtowanie środowiska i gospodarowanie jego zasobami,
- przeciwdziałanie zanieczyszczeniom,
- przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego,
- zachowanie różnorodności biologicznej.

Ze względu na istniejące uwarunkowania oraz biorąc pod uwagę powyższe zasady, Studium określa następujące podstawowe kierunki polityki przestrzennej prowadzące do zachowania, ochrony i rozwoju środowiska przyrodniczego miasta:

- sprawny monitoring zanieczyszczeń wraz z wyposażeniem miasta w proekologiczne media,
- ograniczenie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizacja istniejących uciążliwości związanych głównie z zanieczyszczeniem wód powierzchniowych, emisją niską i komunikacją drogową,
- wykorzystanie przy zaopatrywaniu w ciepło budynków proekologicznych źródeł tj.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy oraz odnawialne źródła energii,
- nowoczesny system gospodarki odpadami,
- przeciwdziałanie niewłaściwemu korzystaniu ze środowiska, wdrożenie programu segregacji i utylizacji odpadów, usuwanie dzikich wysypisk odpadów,
- poprawa stanu infrastruktury technicznej w tym szczególnie drogowej, priorytetowa realizacja kompleksowych systemów oczyszczania ścieków,
- optymalne zabezpieczenie terenów, ludności i infrastruktury technicznej przed skutkami powodzi,
- nie dopuszczenie na terenie miasta zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

4.2. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

4.2.1. Użytek ekologiczny „Stawy”

Zgodnie z art. 42 ustawy o ochronie przyrody użytkami ekologicznymi są „zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej - naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania”

Obszar utworzono w dniu 30 maja 2001 r. uchwałą nr XXXIV/289/2001 Rady Miejskiej w Międzyrzecu Podlaskim w sprawie uznania za użytek ekologiczny prawobrzeżny fragment obszaru doliny rz. Krzny Środkowej na terenie miasta Międzyrzec Podlaski. Powierzchnia użytku ekologicznego „Stawy” wynosi 15,2207 ha.

Celem utworzenia użytku ekologicznego było zachowanie malowniczego obszaru bagien, torfowisk, wilgotnych łąk ziołoroślowych, zarośli i zadrzewień, o dużym znaczeniu ekologicznym i krajobrazowym, stanowiącego ostoję dzikiej flory i fauny w sąsiedztwie terenów rolniczych i zurbanizowanych.

Na terenie użytku ekologicznego obowiązują zakazy zgodnie z ww. uchwałą.

4.2.2. Pomniki przyrody

Dla pomników przyrody zlokalizowanych w granicach miasta Międzyrzec Podlaski obowiązują ustalenia szczegółowe (zakazy, nakazy) zawarte w ustawie o ochronie przyrody.

Na terenie Miasta Międzyrzec Podlaski znajdują się 4 pomniki przyrody (z czego jeden z nich to głaz narzutowy przeniesiony z miejscowości Tuliłów).

Tabela 10 Wykaz pomników przyrody na terenie miasta Międzyrzec Podlaski

Nazwa	Akt prawny powołujący pomnik przyrody	Dane o pomniku	Położenia	Uwagi
Dąb szypułkowy	Orzeczenie nr 3 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 14 lutego 1983 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dziennik Urzędowy Wojewódzkiej Rady Narodowej w Białej Podlaskiej nr 3 z 1983 r. poz.. 9)	obw. 480 cm wys. 18-20 m	ul. Łukowska 6 obok domu parafialnego	-
Kasztanowiec zwyczajny	Rozporządzenie nr 1 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 22 października 1990 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dziennik Urzędowy Województwa Białkopodlaskiego z 1990 r. nr 16, poz.. 108, zm. z 1996 r. nr 18, poz.. 77)	obw. 300 cm wys. 22 m	Rośnie na skrzyżowaniu ulic Lubelskiej i Warszawskiej – skwerek	-
Jesion wyniosły	Rozporządzenie nr 1 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 22 października 1990 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dziennik Urzędowy Województwa Białkopodlaskiego z 1990 r. nr 16, poz.. 108, zm. z 1996 r. nr 18, poz.. 77)	obw. 427 cm	Zabytkowy park przed pałacem	-
Głaz narzutowy	Orzeczenie nr 18 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 12 sierpnia 1983 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dziennik Urzędowy Wojewódzkiej Rady Narodowej w Białej Podlaskiej nr 4 z 1983 r. poz.. 12)	-	plac kościelny przy parafii pw świętego Mikołaja w Międzyrzecu Podlaskim	Zmiana lokalizacji zgodnie z Uchwałą nr XII/58/11 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 26 września 2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę lokalizacji pomnikowego głazu narzutowego w miejscowości Tuliłów

4.2.3. Projektowany Białopodlaski Obszar Chronionego Krajobrazu

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, część terenów miasta położonych na wschodzie, wejdzie w skład planowanego Białkopodlaskiego obszaru chronionego krajobrazu (OCK). Projektowany OCK został szczegółowo umówiony w części Uwarunkowania.

4.2.4. Stanowiska roślin i zwierząt chronionych

Istniejące uwarunkowania wynikające ze środowiska przyrodniczego zostały szczegółowo omówione w części Uwarunkowania.

Na obszarze gminy nie zostały wyznaczone stanowiska roślin i zwierząt chronionych. W przypadku ich rozpoznania szczegółowe zasady ochrony w tym zakresie określać będą aktualne przepisy.

4.2.5. Wody podziemne

Obszar całego miasta Międzyrzec Podlaski znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 224 Subzbiornik Podlasie. Na terenie GZWP obowiązuje zasady ochrony określone w przepisach odrębnych.

4.2.6. Udokumentowane złoża kopalin

W myśl przepisów odrębnych złoża kopalin podlegają ochronie, której wyrazem jest m.in. zabezpieczenie warunków do ich eksploatacji (obecnie lub w przyszłości). Obowiązuje wyłączenie spod zabudowy udokumentowanych złóż kopalin (z zastrzeżeniem istniejącej zabudowy oraz zabudowy ustalonej na podstawie wcześniej obowiązujących dokumentów planistycznych) oraz zaleca się nie wprowadzanie na omawianych terenach infrastruktury technicznej.

4.3. Obszary powiązań systemu ekologicznego

W sąsiedztwie rzek obowiązuje nakaz szczególnego zabezpieczenia wód powierzchniowych przed zagrożeniami i nakaz ochrony obudowy biologicznej rzeki. Zaleca się zaniechanie intensywnego użytkowania gospodarczego i wprowadzenie wzbogacenia ekologicznego.

Obowiązuje zakaz realizacji inwestycji lub prowadzenia czynności, których skutkiem mogłoby być uszczuplenie wartości tego ekosystemu, jego części bądź osłabienie roli, jaką odgrywa, zakaz zwiększania intensywnego użytkowania gospodarczego, nakaz utrzymanie walorów ekologicznych i zalecenie wprowadzenia wzbogacenia ekologicznego.

4.4. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów

W ramach ochrony środowiska, krajobrazu i krajobrazu kulturowego oraz zapobiegania jego przekształceniom należy dążyć do:

- 1) zachowania zrównoważonego rozwoju;
- 2) ochrony arealu gleb o wysokiej bonitacji oraz obszarów leśnych przed zmniejszaniem i zmianą użytkowania;
- 3) racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowanie jego zasobami;
- 4) przeciwdziałania zanieczyszczeniom;
- 5) przywracania elementów przyrodniczych do stanu właściwego;
- 6) zachowania różnorodności biologicznej;
- 7) ograniczenia emisji substancji szkodliwych dla środowiska, stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizacja istniejących uciążliwości związanych głównie z zanieczyszczeniem wód powierzchniowych, emisją niską i komunikacją drogową;

- 8) przeciwdziałania niewłaściwemu korzystaniu ze środowiska w tym wdrożenie programu segregacji i utylizacji odpadów, usuwanie dzikich wysypisk odpadów;
- 9) poprawy stanu infrastruktury technicznej w tym szczególnie drogowej;
- 10) poprawy realizacji kompleksowych systemów oczyszczania ścieków;
- 11) optymalnego zabezpieczenia terenów, ludności i infrastruktury technicznej przed skutkami powodzi;
- 12) prowadzenia stałego monitoringu środowiskowego;
- 13) prowadzenia produkcji rolniczej opartej na tzw. "dobrych praktykach gospodarowania", przeciwdziałanie degradacji i erozji gleb, prowadzenia edukacji ekologicznej, propagowania działań proekologicznych i zasady zrównoważonego rozwoju;
- 14) zachowania właściwej ochrony wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- 15) ochrony terenów na których występują chronione gatunki flory, fauny i grzybów, ochrony przed zainwestowaniem wymagają obszary występowania chronionych roślin i siedlisk przyrodniczych, terytoria i miejsca lęgowe chronionej ornitofauny oraz obszary wchodzące w skład systemu ekologicznego;
- 16) ochrony pomników przyrody, wskazuje się na konieczność respektowania zasad zagospodarowania na obszarach i w otoczeniu obiektów przyrody prawnie chronionej;
- 17) zachowania odpowiednich proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi i wolnymi od zabudowy zwłaszcza poprzez zachowanie istniejących lasów, parków i skwerów oraz zaplanowanie na przyszłych osiedlach terenów zielonych;
- 18) działań które przyczynią się do poprawy jakości wód powierzchniowych oraz uniknięcia ich zanieczyszczenia;
- 19) respektowania zasad zagospodarowania na obszarach i w otoczeniu obiektów przyrody prawnie chronionej.

Zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

5.1. Zespoły i obiekty wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne

Diagnoza stanu istniejącego dotyczącego ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków znajduje się w części "Uwarunkowania".

W studium ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego polegające na:

- 1) zachowaniu obiektów zabytkowych poprzez ich konserwację, rewaloryzację, adaptację do współczesnych potrzeb i wymogów;
- 2) zachowaniu i porządkowaniu historycznego układu urbanistycznego oraz porządkowaniu jego struktury przestrzennej;
- 3) rozwoju budownictwa w oparciu o istniejące zabytki na zasadzie kontynuacji cech przestrzennych – kształtowaniu skali i formy nowej zabudowy w nawiązaniu do historycznej, jako jej twórczej interpretacji;
- 4) przekształcaniu oraz waloryzacji obiektów dysharmonijnych i obszarów zdegradowanych;
- 5) podporządkowaniu i wpisywaniu nowej zabudowy w krajobraz;
- 6) wykonaniu niezbędnych prac w zakresie wykonania inwentaryzacji konserwatorskiej wraz z waloryzacją historycznej zabudowy murowanej i drewnianej.

Występujące na obszarze miasta Międzyrzec Podlaski zespoły i obiekty zabytkowe stanowią wartości kulturowe. Do zasobów kulturowych zalicza się obiekty wpisane do rejestru zabytków. Wykaz obiektów wskazany został w części „Uwarunkowania”. Dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków ustala się priorytet wymagań konserwatorskich nad działalnością inwestycyjną, wymagane jest pozwolenie właściwego konserwatora na prace przy zabytku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 j.t.), jako zabytki rozumie się również zabytki archeologiczne, które oznaczają: zabytek nieruchomy, będący powierzchniową, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem. Ochronie i opiece podlegają bez względu na stan zachowania zabytki archeologiczne będące:

- 1) pozostałościami terenowymi pradziejowego i historycznego osadnictwa;
- 2) cmentarzyskami;
- 3) kurhanami;
- 4) relikdami działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej.

Dla stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku, zgodnie z GEZ, zaleca się ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych z zastrzeżeniem konieczności prowadzenia działań na terenie stanowisk, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje zakaz działań mogących przyczynić się do zniszczenia stanowisk, w tym eksploatacji złóż.

Szczegółowe wytyczne i granice stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych będą ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek prowadzenia gminnej ewidencji zabytków nieruchomości spoczywa na Burmistrzu (art. 22 pkt. 4 ww. ustawy). Zasób gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Dopuszcza się skreślenie obiektu lub wpis nowych obiektów do ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi, bez potrzeby zmiany ustaleń studium. Wykaz obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków znajduje się w części „Uwarunkowania”.

Dla obiektów i obszarów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków ustala się ochronę poprzez nakaz ich zachowania i konserwacji:

- 1) wszelkie prace przy zabytku, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w planach miejscowych obowiązuje nakaz ustalenia ochrony dla obiektów i obszarów znajdujących się w ewidencji zabytków w zakresie szczegółowym uzgodnionym z właściwym konserwatorem zabytków;
- 3) rozbiórka obiektu o wartościach kulturowych może być dokonana tylko w uzasadnionych przypadkach za zgodą właściwego konserwatora zabytków po wykonaniu stosownej dokumentacji.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formami ochrony zabytków są: wpis do rejestru, uznanie za pomnik historii, utworzenia parku kulturowego oraz ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Zaleca się, aby ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego objąć wszystkie zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz zabytki archeologiczne, zgodnie z wytycznymi uzyskanymi od właściwego konserwatora zabytków.

Na terenie miasta nie stwierdzono dóbr kultury współczesnej.

Na terenie cmentarzy obowiązują następujące warunki konserwatorskie:

- 1) jeżeli są one nadal użytkowane, należy zachować ich dotychczasową funkcję;
- 2) cmentarze nieużytkowane należy zachować, jako tereny zielone;
- 3) należy utrzymać i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu, w tym historyczne ogrodzenie, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń;

- 4) nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie stworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób;
- 5) należy zaznaczyć w terenie obszar cmentarza poprzez ogrodzenie go w sposób trwały (funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny, np. mur, estetyczne ogrodzenie metalowe, jak i naturalne, np. żywopłot).

Wykaz stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacja i uzupełnieniom, bez konieczności zmiany SUIKZP.

5.2. Strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej

Ustala się strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, w granicach oznaczonych na rysunku Kierunków dla:

- otoczenia dworca kolejowego,
- obszaru pomiędzy starym miastem z zespołem pałacowo-parkowym.

W strefach pośrednich ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zachować historyczną linię zabudowy;
- 2) zachować zabytkową zieleni;
- 3) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, kompozycję: wewnątrz urbanistycznych, zabudowy, oraz zespołów zabudowy;
- 4) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru;
- 5) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 6) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy;

- 7) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 8) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego;
- 9) do prowadzonych robót budowlanych mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 10) wszelkie działania inwestycyjne w strefie pośredniej muszą być opiniowane z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Lublinie, Delegatura w Białej Podlaskiej.

6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

6.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

System komunikacji, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, powinien współtworzyć przestrzeń ze swoim otoczeniem, poprzez korzystanie z istniejących dróg oraz budowę nowych ciągów komunikacyjnych, które będą umożliwiały równoprawne korzystanie z dróg użytkowników samochodów, transportu zbiorowego, ruchu towarowego i pieszego.

Konieczne wydaje się planowanie ścieżek rowerowych oraz wyznaczanie i tworzenie nowych miejsc do parkowania.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego możliwe jest wyznaczenie dodatkowych dróg niewskazanych na rysunku Studium – Kierunki.

Przebiegi dróg publicznych, pokazane na rysunku studium, mogą ulegać zmianie w planie miejscowym w zakresie wynikającym z optymalizacji ich przebiegu (m.in. ze względu na ukształtowanie terenu, stan jego zagospodarowania, czynniki ekonomiczne) lub ze sporządzonych projektów budowlanych albo z decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej ustalającej inne granice planowanych elementów układu drogowego.

6.1.1. Podstawowy układ drogowy

Podstawowy układ drogowy miasta stanowić będą:

- 1) droga krajowa nr 19 relacji granica państwa - Kuźnica - Białystok -Siemiatycze – Międzyrzec Podlaski - Kock - Lubartów - Lublin - Kraśnik - Janów Lubelski - Nisko – Sokołów Małopolski - Rzeszów - Babica - Lutcza - Domaradz - Miejsce Piastowe – Dukła - Barwinek - granica państwa, w granicach miasta Międzyrzec Podlaski w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego, której klasa po wybudowaniu drogi ekspresowej S19 zostanie podniesiona do klasy ekspresowej;
- 2) droga krajowa nr 2 relacji granica państwa - Świecko - Rzepin - Poznań - Konin – Łódź - Warszawa - Siedlce - Terespol - granica państwa, w granicach miasta Międzyrzec Podlaski w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 3) droga wojewódzka nr 806 relacji Łuków – Międzyrzec Podlaski w klasie drogi głównej;
- 4) droga wojewódzka nr 813 relacji Międzyrzec Podlaski – Parczew – Ostrów Lubelski – Łęczna w klasie drogi głównej, przy czym po oddaniu do użytku wschodniej obwodnicy Międzyrzecza Podlaskiego dopuszcza się obniżenie klasy do zbiorczej i lokalnej na odcinakach oznaczonych na rysunku Kierunków;
- 5) planowana droga wojewódzka – wschodnia obwodnica Międzyrzecza Podlaskiego w klasie drogi głównej.

W granicach miasta Międzyrzec Podlaski w przebiegu drogi krajowej nr 19 w klasie drogi głównie ruchu przyspieszonego oraz w przebiegu projektowanej drogi wojewódzkiej stanowiącą wschodnią obwodnicę Międzyrzecza Podlaskiego zlokalizowane są 3 węzły drogowe (istniejące i projektowane), oznaczonych na rysunku Kierunków. Szczegółowe rozwiązanie poszczególnych węzłów będzie precyzowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego planowane są następujące inwestycje drogowe:

- budowa drogi ekspresowej S19 gr. województwa - Międzyrzec Podlaski - Lubartów - Lublin - Kraśnik - gr. województwa - zadanie inwestycyjne umieszczone w Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 roku), przedsięwzięcie uwzględnione w Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Lubelskiego,

W bezpośrednim sąsiedztwie miasta Międzyrzec planuje się budowę autostrady A2 na odcinku gr. województwa - Biała Podlaska - Kukuryki - gr. państwa - zadanie inwestycyjne umieszczone w Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 roku).

Infrastruktura około drogowa – stacje paliw, obiekty obsługi technicznej itp. powinny być lokalizowane przy podstawowym układzie drogowym. Geometria skrzyżowania dróg powinna być dostosowana do prognozowanego ruchu, o ile pozwalają na to warunki terenowe. Projektowana infrastruktura drogowa powinna uwzględniać wymagania techniczno – obronne wynikające z potrzeb obronności państwa.

6.1.2. Uzupełniający układ drogowy

Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi lokalne i dojazdowe oraz drogi wewnętrzne, których przebiegi nie zostały zdefiniowane na rysunku Studium – Kierunki (z wyłączeniem ważniejszych dróg lokalnych). Elementy układu uzupełniającego nie powinny umożliwiać przejazdów tranzytowych z pominięciem sieci podstawowej. Gruntowe nawierzchnie dróg należy, co najmniej utwardzić dla zapewnienia przejezdności przez cały rok. Ponadto dla dróg wewnętrznych zaleca się stosowanie parametrów jak dla dróg publicznych klasy technicznej D (dojazdowej).

6.1.3. Parkowanie i miejsca postojowe

Stanowiska postojowe dla samochodów powinny być lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu generującego potrzeby parkowania pojazdów lub na terenie inwestycji, zgodnie z podanymi w poniższej tabeli wymaganiami:

Tabela 11 Minimalna liczba miejsc postojowych w zależności od funkcji obiektu

FUNKCJA OBIEKTU	JEDNOSTKA ODNIESIENIA	MIEJSCA DO PARKOWANIA
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1 dom / mieszkanie	Nie mniej niż 2
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	1 mieszkanie	Nie mniej niż 1,5
biura i urzędy	10 zatrudnionych	Nie mniej niż 1,5
obiekty handlowe	100 m ² pow. obiektów	Nie mniej niż 2
gastronomia	100 m ² pow. obiektów	Nie mniej niż 2
szpitale	10 zatrudnionych	Nie mniej niż 3
hotele, pensjonaty	200 m ² pow. obiektów	Nie mniej niż 1
cmentarz	1000 m ² powierzchni cmentarza	Nie mniej niż 2
szkoły, przedszkola	10 zatrudnionych	Nie mniej niż 4
zakłady produkcyjne, składy, magazyny	10 zatrudnionych	Nie mniej niż 3
teren usług sportu i rekreacji	1000 m ² powierzchni terenu	Nie mniej niż 1
obiekty kultury	100 m ² pow. obiektów	Nie mniej niż 1

Powyższe ustalenia nie dotyczą istniejącej zabudowy.

Dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych na ulicach układu obsługującego.

Parkowanie na chodnikach należy stopniowo ograniczać wyłącznie do miejsc wyznaczonych.

Zaleca się trwałe oddzielenie powierzchni przeznaczonych dla pojazdów od pieszych.

Parkowanie związane z ruchem turystycznym i rekreacyjnym powinno spełniać następujące warunki:

- 1) lokalizacja parkingu powiązana z terenami usług i handlu, a także sportu i rekreacji, tras rowerowych, szlaków pieszych, powierzchnia parkingu- zalecana powierzchnia parkingu na co najmniej 10 stanowisk;
- 2) wyposażenie parkingu: miejsca piknikowe (stoły, ławy), docelowo w sanitariaty;
- 3) wydzielenie w ramach parkingu miejsc dla obsługi turystów tj. małej gastronomii, drobnego handlu, pamiątkarstwa, wypożyczalni sprzętu sportowego np. rowerów.

6.1.4. Ruch pieszy i rowerowy

Zaleca się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych chodników, tras rowerowych i ciągów pieszo- rowerowych. Zaleca się wyraźne oznakowanie tras na terenie oraz modernizację istniejących dróg na odcinkach przeznaczonych dla ruchu rowerowego. Proponuje się w atrakcyjnych miejscach urządzenie miejsc postojowych. Ruch rowerowy może odbywać się także po trasach dróg powiatowych, wojewódzkich. W każdym z tych przypadków zaleca się wydzielenie osobnego pasa dla rowerzystów. Szczegółowy przebieg tras rowerowych należy zweryfikować i ostatecznie określić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6.1.5. Komunikacja kolejowa

Przez teren miasta przebiega linia kolejowa nr 2/E20, C-E20 Warszawa - Terespol - granica Państwa, przewidziana do modernizacji w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego z dostosowaniem do prędkości 141 - 160 km/h. Zgodnie z Decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych, na rysunku Studium Kierunki zaznaczono tereny obejmujące wymienioną linię kolejową. Lokalizacja przyszłych inwestycji w sąsiedztwie terenów PKP musi zapewnić sprawny i bezpieczny ruch pociągów na linii oraz w momencie jej modernizacji. Sposoby zagospodarowania terenów w zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowych określają przepisy odrębne.

Po szczegółowej analizie planowanych przeznaczeń na etapie sporządzania planów miejscowych, dla terenów kolejowych zaleca się ustanowienie strefy potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej w odległości około 35 m od granicy obszaru kolejowego (lub innej w zależności od wyników badań hałasu) na której ogranicza się zabudowę podlegającą ochronie akustycznej i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

6.1.6. Transport publiczny

W celu poprawy dostępności terenów, należy dążyć do rozwoju zasięgu i dostępności transportu publicznego, zarówno na terenie miasta jak i w powiązaniu regionalnym i ponadregionalnym. W Studium w pierwszej kolejności zostały wyznaczone tereny wzdłuż istniejącej sieci transportu zbiorowego, tak aby w pełni wykorzystać istniejącą już infrastrukturę.

6.2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

Dla rozwoju infrastruktury technicznej możliwe jest uruchomienie każdej potrzebnej powierzchni terenów na etapie planów miejscowych zarówno na terenach mieszkaniowych jak i na terenach aktywności gospodarczej. Za zgodną z ustaleniami Studium uważa się również lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach rolnych objętych zakazem zabudowy.

Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń przesyłowych nieoznaczonych na rysunku studium, pod warunkiem nie kolidowania z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem oraz uwarunkowaniami wynikającymi z położenia np. na terenach objętych ochroną.

Kompleksowe wyposażenie miasta w infrastrukturę techniczną jest podstawowym uwarunkowaniem jej rozwoju. Infrastruktura techniczna i komunalna pełni funkcję usługową wobec innych obszarów kształtowania zrównoważonego rozwoju miasta.

Przyjmuje się więc, iż jej rozwój będzie polegał na:

- 1) działaniach poprawiających jakość dostarczanych usług w systemach już istniejących poprzez ich modernizację i przebudowę, poprawie niezawodności i standardu realizowanych usług, zmniejszeniu zagrożenia dla środowiska, energooszczędności, poprawie efektywności ekonomicznej i organizacyjnej działania systemów;
- 2) rozbudowie systemów poprzez obejmowanie obsługą obszarów dotychczas nieuzbrojonych, a leżących wewnątrz granic zasięgu systemu, a także obszarów na zewnątrz tych granic, niezależnie, czy są to obszary już zainwestowane czy przewidywane do zainwestowania.

6.2.1. Gospodarka wodno-ściekowa

Podstawowym źródłem wody pitnej są wody podziemne, pozyskiwane z trzech studni z ujęcia wód podziemnych w Międzyrzeczu Podlaskim, zlokalizowanego przy ul. Brzeskiej. Głównym zadaniem miasta w zakresie zaopatrzenia w wodę jest prawidłowe gospodarowanie zasobami wód podziemnych, ich ochrona przed nadmierną eksploatacją oraz ochrona przed zanieczyszczeniem. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi. Studium zakłada budowę i rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w celu obsługi mieszkańców, w tym lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania. Dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników oraz przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakłada się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej.

Ważnymi elementami prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej jest funkcjonowanie istniejącej Stacji Uzdatniania Wody oraz Oczyszczalnia Ścieków przy ul. Brzeskiej w Międzyrzeczu Podlaskim.

Dla terenów przeznaczonych pod obiekty użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, usług i przemysłu należy zapewnić:

- 1) wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów;
- 2) dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe.

6.2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na terenach przewidzianych na rozwój nowych inwestycji, niezbędna będzie realizacja nowych sieci i stacji transformatorowych, w związku z czym dopuszcza się ich realizację na każdym terenie.

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się za pomocą Głównego Punktu Zasilania (GZP) zlokalizowanego przy ul. Brzeskiej 98, który zasilany jest napowietrznymi liniami 110 kV. Przy planowaniu nowych obiektów zaleca się zachować od istniejących i planowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- wysokiego napięcia 110 kV, odległość 20 m po obu stronach linii, licząc w poziomie od osi linii (pas technologiczny o szerokości 40 m),
- średniego napięcia, odległość 7,5 m po obu stronach linii, licząc w poziomie od osi linii (pas technologiczny o szerokości 15 m).

Dopuszcza się budowę i rozbudowę przesyłowej sieci elektroenergetycznej i lokalizację niezbędnych urządzeń przesyłowo- dystrybucyjnych. Nowe linie elektroenergetyczne wyłącznie jako kablowe.

W pasie technologicznym obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

6.2.3. Zaopatrzenie w gaz

Dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnej i rozdzielczej sieci gazowej, w tym gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia oraz stacji redukcyjno - pomiarowych niezbędnych do zaopatrzenia w gaz sieciowy terenów przeznaczonych pod zainwestowanie. Projektowane gazociągi zaleca się układać poza liniami rozgraniczającymi istniejących i projektowanych dróg.

Dla wszystkich gazociągów ustala się strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi. Strefy kontrolowane stanowią obszar w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację, obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy kontrolowanej oraz sposobu jej zagospodarowania. W strefach kontrolowanych nie należy wnosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

6.2.4. Telekomunikacja

Studium zakłada rozbudowę sieci przewodowych zgodnie z występującym zapotrzebowaniem, w szczególności tam gdzie powstają nowe zgrupowania zabudowy. W Studium przewiduje się docelowe skablowanie napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.

W przypadku realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. niezbędne jest zgłoszenie tej inwestycji do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację nowych inwestycji w tym zakresie na wszystkich terenach z zastrzeżeniem zachowania warunków wynikających z przepisów odrębnych.

6.2.5. Gospodarka odpadami

W studium nie przewiduje się lokalizacji składowiska odpadów komunalnych, zasady odbioru odpadów zgodnie z ustaleniami przyjętego przez gminę Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Międzyrzec Podlaski.

Punkty Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych mieszczą się:

- przy ulicy Brzeskiej 102 na terenie Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. (punkt stacjonarny),
- przy ulicy Tadeusza Kościuszki na targowisku miejskim (punkt mobilny).

7. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

Cele publiczne, o których mowa w Studium, określone zostały w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

7.1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym Studium zakłada, że wszystkie tego typu inwestycje mogą być zlokalizowane w granicach każdego z terenów. Do głównych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą przede wszystkim wszystkie drogi publiczne, cmentarze, usługi publiczne, usługi sportu, tereny urzędzeń służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzaniu i utylizacji odpadów (tereny obiektów i sieci infrastruktury technicznej - wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, telekomunikacji), tereny związane z ochroną przeciwpowodziową, wodne zbiorniki retencyjne.

7.2. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów o których mowa w art. 48 ust. 1

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego został przyjęty uchwałą nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r., zgodnie z jego ustaleniami dla miasta Międzyrzec Podlaski zostały określone następujące zadania inwestycyjne o znaczeniu wojewódzkim:

- odbudowa i rewitalizacja systemu wodnego Kanału Wieprz - Krzna - etap II, element 1 w km 71+000 - 139+890 - Zad. III "Odbudowa i uszczelnienie koryta Kanału Wieprz - Krzna wraz z budowlami w km 71+000 - 139+890 (lista 2, poz. 99) - zadanie inwestycyjne umieszczone w MasterPlanie dla obszaru dorzecza Wisły.

oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- budowę drogi ekspresowej S19 gr. województwa - Międzyrzec Podlaski - Lubartów - Lublin - Kraśnik - gr. województwa - zadanie inwestycyjne umieszczone w Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 roku), przedsięwzięcie uwzględnione w Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Lubelskiego,
- modernizację linii kolejowej nr 2/E20, C-E20 Warszawa - Terespol - gr. Państwa z dostosowaniem do prędkości 141 - 160 km/h - zadanie inwestycyjne umieszczone

w Master planie dla transportu kolejowego w Polsce do 2030 r., Krajowym Programie Kolejowym do 2023 roku oraz w Dokumencie Implementacyjnym do Strategii Rozwoju Transportu do 2020 r. (z perspektywą do 2030 r.), przedsięwzięcie uwzględnione w Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Lubelskiego),

- rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków - zadanie inwestycyjne umieszczone w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych (IV aktualizacja).

W bezpośrednim sąsiedztwie miasta Międzyrzec planuje się budowę autostrady A2 na odcinku gr. województwa - Biała Podlaska - Kukuryki - gr. państwa - zadanie inwestycyjne umieszczone w Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 roku).

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

8.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W Studium nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

8.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

W Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Dopuszcza się scalanie i wymianę gruntów rolnych i leśnych na podstawie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, dla całego terenu miasta. Dopuszcza się również wskazanie takich terenów na etapie sporządzania planów miejscowych.

8.3. Obszary przestrzeni publicznej

W Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej. Wyznacza się, jako tereny służące organizacji imprez masowych, tereny oznaczone na rysunku studium symbolem US.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

9.1. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na terenie miasta Międzyrzec Podlaski obowiązuje 14 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany, obejmujące swoim zakresem 100% powierzchni miasta (stan na sierpień 2018 r.), dlatego też w Studium nie określa się obszarów, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja polityki przestrzennej miasta, w dostosowaniu do zmian zachodzących w przestrzeni i potrzeb inwestycyjnych realizowana będzie zatem poprzez sporządzenie zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przed przystąpieniem do sporządzenia zmiany planów obowiązujących zaleca się wykonanie analizy zasadności przystąpienia uwzględniającej: stan własności i władania gruntów i ich wpływ na możliwość przeprowadzenia procedury formalno-prawnej, określenie zakresu niezbędnych ustaleń koniecznych do uwzględnienia w zmianie obowiązujących planów oraz analizę dostępności materiałów źródłowych (w szczególności: opracowanie ekofizjograficzne, przygotowanie podkładów geodezyjnych).

9.2. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) przepisów rozdziału 2 ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

W zakresie obszarów wymagających przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ustalenia studium zakładają ochronę lasów posiadających status lasów ochronnych oraz większych kompleksów leśnych, poprzez zakaz zabudowy i zakaz lokalizacji innych funkcji, niezwiązanych z prowadzoną gospodarką leśną na tych terenach. Na etapie sporządzania planów miejscowych dla gruntów leśnych nie wyznaczonych na rysunku studium, za zgodne ze studium uznaje się oznaczenie tych terenów jako leśne, niezależnie od przeznaczenia określonego na planszy Kierunki studium. Jeżeli zachodzi taka konieczność dopuszcza się przeprowadzenie procedury związanej ze zmianą przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne także dla gruntów leśnych niewyznaczonych na rysunku studium.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Wskazane jest oszczędne dysponowanie gruntami wysokich bonitacji w przeznaczaniu ich na cele nierolnicze. W zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej wskazuje się następujące kierunki i zasady:

- określono obszary wyłączone z zainwestowania, wskazane do wykorzystania wyłącznie rolniczego. Tereny te należy chronić poprzez zapobieganie procesom degradacji i dewastacji gruntów oraz zapobieganie szkodom w produkcji rolnej powstałym wskutek działalności nierolniczej,
- w niniejszym studium na cele nierolnicze wskazano grunty położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania lub stosunkowo łatwych do uzbrojenia ze względu na położenie wzdłuż dróg publicznych.

Zakłada się rozwój działalności towarzyszących rolnictwu.

W zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej wskazuje się następujące kierunki i zasady:

- zasady gospodarki leśnej i kierunki ochrony lasów są określone i realizowane: dla lasów państwowych zgodnie z planem urzędzenia lasów opracowanym przez Nadleśnictwo Międzyrzec, dla lasów prywatnych i komunalnych zgodnie z opracowanymi uproszczonymi planami urzędzenia lasu na terenie miasta,
- dopuszcza się rozwój funkcji rekreacyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

11.1. Obszary zagrożenia powodzią

Skutki powodzi w bardzo rzadkich przypadkach dotyczą terenu jednej gminy, stąd wszelkie działania związane z ochroną przeciwpowodziową powinny mieć charakter kompleksowy, obejmujący swoim oddziaływaniem obszar powiatu, a nawet regionu.

Cześć gminy Miejskiej Międzyrzec Podlaski znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Krzna, dla której nie opracowano map zagrożenia powodziowego określających obszary szczególnego zagrożenia powodzią, natomiast określono je w Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej. Zgodnie z art. 549 i art. 550 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne - studia ochrony przeciwpowodziowej opracowane dla rzek lub ich odcinków zachowują ważność do czasu sporządzenia i przekazania map zagrożenia i ryzyka powodziowego dla tych odcinków rzek.

Nie wskazanym jest na tym terenie budowanie nowych obiektów budowlanych, oraz zakazuje się lokalizowania cmentarzy oraz miejsc gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, a także innych substancji, które mogą zanieczyścić wody o których, mówi art. 77 ust. 1 pkt. 3 ustawy Prawo wodne. Dla obszarów MU, MNW, MN, MN.U, ZP.U, P.U, KS, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się zabudowę na warunkach określonych w planie miejscowym. Szczegółowe zasady zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy Prawo wodne. Pozostałe obszary znajdujące się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią powinny być wyłączone spod zabudowy.

Dla terenów już zainwestowanych będących w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% obowiązuje dostosowanie zabezpieczenia nowych obiektów do poziomu rzędnej wody 1%. Po opublikowaniu Map Zagrożenia Powodziowego i Map Ryzyka Powodziowego dla rzeki Krzny (mapy w trakcie opracowywania) poziom zagrożenia należy przyjąć z przedmiotowych map.

[Obszar zmiany Studium częściowo zlokalizowany jest w granicach:

- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - obszar ten zawiera się w granicach obszarów 1%,
- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszaru zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo jest niskie i wynosi 0,2%.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy przewidziane w ustawie Prawo wodne. Za działania związane z ochroną przeciwpowodziową odpowiada, zgodnie z ustawą Prawo wodne, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich (RZGW).]¹

Na obszary szczególnego zagrożenia powodzią zaleca się wprowadzenie zakazu lokalizowania nowych miejsc oraz obiektów, które mogą zanieczyścić wodę w przypadku zalania wodami powodziowymi. W przypadku terenów już zainwestowanych zaleca się lokalizowanie jedynie takich obiektów budowlanych, które spełniają następujące warunki:

- wykonania ich bez podpiwniczenia,
- wyniesienia poziomu parteru 0,3 m powyżej rzędnej wody 1%,
- zaizolowania przeciwwodnego: podłogi parteru, płyty posadzkowej/płyty fundamentowej,
- nakaz stosowania materiałów odpornych na działanie wody (np. materiały ceramiczne, betony, materiały pochodzenia mineralnego itp.) w elementach budynku poniżej poziomu posadzki parteru,
- nakaz odprowadzenia ścieków do kanalizacji,
- wyniesienia punktów elektrycznych, wyłączników oświetlenia, połączeń przewodów elektrycznych, stałych urządzeń elektrycznych itp. minimum 30 cm powyżej rzędnej wody 1%.

11.2. Obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenie miasta Międzyrzec Podlaski nie występują udokumentowane zagrożenia geologiczne związane z osuwaniem się mas ziemnych.

12. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

W myśl przepisów odrębnych złoża kopalin podlegają ochronie, której wyrazem jest m.in. zabezpieczenie warunków do ich eksploatacji (obecnie lub w przyszłości). Obowiązuje wyłączenie spod zabudowy udokumentowanych złóż kopalin (z zastrzeżeniem istniejącej zabudowy oraz zabudowy ustalonej na podstawie wcześniej obowiązujących dokumentów planistycznych) oraz zaleca się nie wprowadzanie na omawianych terenach infrastruktury technicznej. Dopuszcza się w granicach udokumentowanego złoża podjęcie eksploatacji oraz wprowadzenie nowych terenów i obszarów górniczych. Nie wyznacza się w złożu kopaliny filara

[¹] Zmiana Studium

ochronnego, ze względu na brak takiej konieczności. Udokumentowane złoża kopalin występującymi na terenie miasta Międzyrzec Podlaski, opisane zostały w części Uwarunkowania.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej

Nie wyznacza się ze względu na brak ich występowania w granicach Studium.

14. Obszary wymagające przekształceń, rekultywacji lub remediacji

Przekształceniom funkcjonalno – przestrzennym będą podlegały obszary, dla których studium przewiduje zmianę funkcji na zgodną z polityką przestrzenną gminy.

Celem działań rehabilitacyjnych jest dostosowanie istniejących terenów zabudowy do współczesnych wymogów i potrzeb, poprawienie warunków życia oraz podniesienie atrakcyjności przestrzeni poprzez poprawę estetyki i standardu technicznego budynków i wykreowanie przestrzeni publicznych.

Na podstawie przepisów odrębnych wydawane są decyzje administracyjne dotyczące terenów wskazanych do rekultywacji. W studium wyznacza się jeden teren zamkniętego składowiska opadów wskazanego do rekultywacji.

Pod pojęciem remediacji rozumiane jest poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu. Remediacja może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska. W studium nie wyznacza się obszarów wymagających remediacji.

15. Obszary zdegradowane

W studium nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Zasięg i granice terenów zamkniętych na terenie miasta Międzyrzec Podlaski wyznaczono na podstawie Decyzji Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych.:

- obręb 0003-3: dz. 132/1,

- obręb 0003-3: dz. 132/5,
- obręb 0003-3: dz. 132/6,
- obręb 0003-3: dz. 173,
- obręb 0003: dz. 252/6,
- obręb 003: dz. 252/16,
- obręb 0005-5: dz. 301.

Granice terenów zamkniętych wskazano na rysunku studium oraz nadano im przeznaczenie oznaczone symbolem KK. Ustalono szczegółowe warunki zagospodarowania na tych terenach zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie, które szczegółowo opisane zostały w punkcie 3.23.

17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Nie wyznacza się ze względu na brak ich wyznaczenia przez Samorząd Lokalny.

18. Granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

18.1. Granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

W myśl art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.

W związku z powyższym wyznacza się granice obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oznaczone na rysunku studium – KIERUNKI, które są tożsame z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – dla istniejących ogniw fotowoltaicznych.

W granicach ww. obszaru dopuszcza się możliwość lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci elektrowni fotowoltaicznych lub zespołów takich elektrowni.

W granicach Studium nie dopuszcza się innych urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW [z zastrzeżeniem rozdziału 20]², w tym urządzeń wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru oraz biogazowni.

18.2. Granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Wyznacza się granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, oznaczone na rysunku studium - KIERUNKI. Granice strefy ochronnej zostały wyznaczone dla istniejących obiektów OZE – ogniw fotowoltaicznych w postaci granicy strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu, które tożsame są z granicą obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW.

19. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

W studium nie wyznacza się obszarów, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m² (art. 10. ust. 3a).

[20. Granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W obszarze zmiany nr 2 Studium:

1. Dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE), w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 ze zm.), o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.
2. Wyznaczono obszary oznaczone jako: „Granice obszarów, na których dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych”, **na których dopuszcza się lokalizację instalacji OZE wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla ww. obszarów zostały określone w rozdziale 3 odpowiednio dla poszczególnych obszarów.
3. Dopuszcza się wykorzystanie energii geotermalnej (wód geotermalnych).]²

[]² Zmiana nr 2 Studium

[]² Zmiana nr 2 Studium

Część IV

Synteza i uzasadnienie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski opracowano:

- zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) wraz z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- na podstawie uchwały nr XL/309/18 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 6 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski.

Istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru miasta Międzyrzec Podlaski można ocenić jako zadowalającą oraz zgodną z generalnymi uwarunkowaniami (predyspozycjami) przyrodniczymi tj. racjonalnie wykorzystującą walory i zasoby przyrodnicze.

W określeniu kierunków zagospodarowania przestrzennego dążono do utrzymania pozytywnych cech dotychczasowego zagospodarowania, ich usprawnieniu oraz stworzeniu warunków dla zrównoważonego rozwoju gminy, mając na uwadze ochronę ładu przestrzennego. W rozwiązaniach rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjęto zasadę nie rozpraszania zabudowy poza ukształtowane istniejące zespoły osadnicze. Rozwój osadnictwa powinien polegać na uzupełnianiu istniejącej struktury osadniczej oraz jej rozbudowę poprzez dołączanie nowych terenów przylegających do niej.

Przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono wyniki analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w tym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W strukturze docelowych jednostek terenowych wyróżniono następujące ich typy funkcjonalne (przeważające przeznaczenie):

- **MU**- obszary zabudowy mieszkaniowo- usługowej o charakterze centrotwórczym,
- **MNW** – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
- **MN**- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MN.U**- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- **U**- obszary zabudowy usługowej,
- **UP**- obszary usług publicznych,
- **ZP.U** – obszary zieleni urządzonej i usług,
- **UTS** – obszary usług turystyki, sportu i rekreacji,

- **US-** obszary usług sportu i rekreacji,
- **P.U-** obszary aktywności gospodarczej (obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług),
- **RM** – obszary zabudowy zagrodowej,
- **RO** – obszary intensywnej uprawy rolniczych,
- **R-** obszary rolnicze,
- **Z** – obszary zieleni,
- **Z1** – obszary zieleni – teren po zamkniętym składowisku odpadów,
- **ZL-** lasy,
- **ZP-** obszary zieleni urządzonej,
- **ZD** – obszary ogrodów działkowych,
- **ZC-** cmentarze,
- **IT-** obszary infrastruktury technicznej,
- **KS** – obszary obsługi komunikacji samochodowej,
- **WK** – obszary węzłów drogowych,
- **KK-** obszary komunikacji kolejowej,
- **WS-** wody powierzchniowe śródlądowe,
- **KDGP(S)-** droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego z możliwością podwyższenia do klasy ekspresowej,
- **KDGP-** droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- **KDG-** droga publiczna klasy głównej,
- **KDG(Z)-** droga publiczna klasy głównej, z możliwością obniżenia do klasy zbiorczej,
- **KDG(L)-** droga publiczna klasy głównej, z możliwością obniżenia do klasy lokalnej,
- **KDZ-** droga publiczna klasy zbiorczej,
- **KDL** – droga publiczna klasy lokalnej.

Dla ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazano istniejące obiekty i obszary o wysokich walorach kulturowych. Działania takie mają na celu zachowanie tożsamości kulturowej gminy, jak również dają możliwość wykreowania nowych miejsc atrakcji turystycznych.

Dla zachowania walorów przyrodniczych, Studium zakłada utrzymanie wszelkich terenów o wysokich walorach przyrodniczych, jak również proponuje wyznaczenie obszarów wyłączonych spod zainwestowania, w celu utrzymania i ciągłego polepszania warunków przyrodniczych na terenie gminy.

Dla poprawy bezpieczeństwa ruchu samochodowego oraz usprawnienia powiązań komunikacyjnych gminy, określono odpowiednie klasy techniczne ważniejszych dróg.

W celu zapewnienia lepszych warunków bytowych dla mieszkańców gminy oraz przygotowania dogodnych warunków rozwojowych na terenach inwestycyjnych, określono

warunki dalszego rozwoju systemów infrastruktury technicznej, jak również modernizację istniejących.

Wszelkie ustalenia Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokument Studium pozwoli władzom gminy na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb gminy gospodarki przestrzennej.

[SYNTEZA I UZASADNIENIE ZMIANY STUDIUM

Celem opracowania zmiany Studium dla obszaru wyznaczonego na podstawie uchwały XXXII/277/21 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski, było sporządzenie dokumentu zawierającego kierunki rozwoju poszczególnych funkcji na terenie jednostki objętej zmianą. Zmiany wniesione do dokumentu polegają przede wszystkim na dostosowaniu ustaleń studium w zakresie możliwych przeznaczeń, zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych do aktualnego zapotrzebowania na obszarze objętym zmianą. Wprowadzone zmiany uwzględniają ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym m.in. w zakresie ochrony środowiska. Powyższe opracowanie wykonane zostało zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stosownie do problematyki dotyczącej terenu objętego niniejszą zmianą.

Na obszarze zmiany Studium nie przewiduje się wyznaczenia obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar zmiany Studium częściowo zlokalizowany jest w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej i w tej zostały wprowadzone zmiany w Studium poprzez wyznaczenie obszaru P.U1 – obszary aktywności gospodarczej (obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług).

W strukturze docelowych jednostek terenowych na obszarze objętym zmianą Studium wyróżniono następujące ich typy funkcjonalne (przeważające przeznaczenie):

- P.U1 – obszary aktywności gospodarczej (obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług),
- Z2 – obszary zieleni,

Wszelkie ustalenia zmiany Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dokument zmiany Studium pozwoli władzom gminy na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb gminy gospodarki przestrzennej.]¹

[SYNTEZA I UZASADNIENIE ZMIANY NR 2 STUDIUM

Celem opracowania zmiany nr 2 Studium dla obszaru wyznaczonego na podstawie uchwały XXXIX/339/21 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski terenu przy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Zadwornej, było sporządzenie dokumentu zawierającego kierunki rozwoju poszczególnych funkcji na czterech terenach objętych zmianą. Zmiany wniesione do dokumentu polegają przede wszystkim na dostosowaniu ustaleń studium w zakresie możliwych przeznaczeń, zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych do aktualnego zapotrzebowania na obszarze objętym zmianą. Wprowadzone zmiany uwzględniają ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym m.in. w zakresie ochrony środowiska. Powyższe opracowanie wykonane zostało zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stosownie do problematyki dotyczącej terenu objętego niniejszą zmianą. Wprowadzone zmiany w obszarze zmiany nr 2 Studium przewidują dopuszczenie na obszarach rolniczych (R) i obszarach zieleni (Z) lokalizacji elektrowni słonecznych – wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany te nie mają wpływu na bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Wszelkie ustalenia zmiany Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W nawiązaniu do negatywnej opinii Lubelskiego Konserwatora Zabytków z dnia 6 października 2023 r. nr IN.I.5150.26.1.2023, po przeanalizowaniu jego treści, stwierdzono, że w obszarze zmiany nr 2 Studium nie są zlokalizowane żadne stanowiska archeologiczne, w tym te wskazane literalnie w ww. piśmie.

[¹] Zmiana Studium

Dokument zmiany nr 2 Studium pozwoli władzom gminy na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych, jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb gminy gospodarki przestrzennej.]²