

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA MIĘDZYRZEC PODLASKI
ZMIANA 2013**

ANEKS Nr 3 DO USTALEŃ

I. WSTĘP

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaskiego składa się obecnie z następujących opracowań:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaskiego przyjęte uchwałą Nr XVIII/148/2000 Rady Miejskiej Międzyrzec Podlaskiego z dnia 15 marca 2000 r. – część tekstowa;
- 2) Zmiany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaskiego przyjęte uchwałą Nr XXXVIII/339/06 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 31 marca 2006 r. – zmiany w części tekstowej nazwane „Aneks do ustaleń” – nazwane teraz „Aneksem nr 1 do ustaleń”;
- 3) Zmiany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaskiego przyjęte uchwałą Nr XL/329/09 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 31 sierpnia 2009 r. – zmiany w części tekstowej nazwane „Aneks do ustaleń” – nazwane teraz „Aneksem nr 2 do ustaleń”;
- 4) część graficzna przyjęta uchwałą Nr XXXVIII/339/06 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 31 marca 2006 roku – rysunek w skali 1: 5000 nazwany „Struktura terenu” ukazujący kierunki zagospodarowania ustalone w 2000 r. z wprowadzonymi zmianami w 2006 r. i 2009 r. – nazwane teraz „Kierunki zagospodarowania”;
- 5) rysunek w skali 1:5000 pod nazwą „środowisko przyrodnicze” przyjęty uchwałą Nr XVIII/148/2000 Rady Miejskiej Międzyrzec Podlaskiego z dnia 15 marca 2000 r. – pozostaje aktualny tylko w zakresie uwarunkowań przyrodniczych;
- 6) rysunek w skali 1:5000 pod nazwą „środowisko kulturowe” przyjęty uchwałą Nr XVIII/148/2000 Rady Miejskiej Międzyrzec Podlaskiego z dnia 15 marca 2000 r. – pozostaje aktualny tylko w zakresie uwarunkowań kulturowych;
- 7) rysunek w skali 1:5000 pod nazwą „infrastruktura techniczna” przyjęty uchwałą Nr XVIII/148/2000 Rady Miejskiej Międzyrzec Podlaskiego z dnia 15 marca 2000 r. – pozostaje aktualny tylko w zakresie uwarunkowań infrastruktury technicznej.

II. ZAKRES ZMIANY

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/148/2000 Rady Miejskiej Międzyrzec Podlaskiego z dnia 15 marca 2000 r., zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/339/2006 Rady Miasta

Międzyrzec Podlaski z dnia 31 marca 2006 r. oraz uchwałą Nr XL/329/2009 Rady Miasta Międzyrzec Podlaski z dnia 31 sierpnia 2009 r., zwana dalej „zmianą studium” obejmuje obszar położony w mieście Międzyrzec Podlaski przy ul. Jelnickiej – działki lub ich części oznaczone numerami ewidencyjnymi 36/20, 37/7, 35/2, 34/2, 38/3, 38/4, 38/5 i 38/6.

Zmiana polega na wprowadzeniu (po uzyskaniu zwolnienia z zakazu wykonywania robót na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, polegających na zmianie ukształtowania terenu oraz budowie obiektów kubaturowych związanych z obsługą drogi krajowej i wojewódzkiej tj. stacji paliw, motelu, warsztatów, myjni i budynku gastronomii wraz z infrastrukturą, wydanego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, na podstawie przepisów Prawa wodnego), terenu usług komunikacji samochodowej, oznaczonego kolorem czerwonym i wyróżnikiem literowym „**Uks**” wraz z układem dróg wewnętrznych oznaczonych kolorem szarym, z pozostawieniem w zachodniej części terenu zielni łąkowej dolin rzecznych, oznaczonego kolorem jasnozielonym i wyróżnikiem literowym „**ZŁ**”, pełniącego funkcje izolacyjne i rekreacyjne dla terenu usług komunikacji samochodowej.

Dodatkowo ukazano na rysunku kierunków zagospodarowania zmiany w południowo-wschodniej części miasta (obszar zmiany wraz z przyległymi obszarami sąsiednimi) wynikające ze stanu istniejącego oraz z istniejących uwarunkowań, w tym:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią – w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, wyznaczonego zgodnie ze „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej etap I” (uzupełnienie do „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi”),
- stanowiska archeologiczne;
- węzeł drogowy na przecięciu drogi krajowej nr 19 z drogą wojewódzką nr 806 (ul. Jelnicka).

III. USTALENIA DO ZMIANY STUDIUM

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Kierunkiem zmiany jest wprowadzenie terenu usług komunikacji samochodowej, mających na celu głównie obsługę podróżnych poruszających się w ciągu drogi krajowej nr 19 (planowana droga ekspresowa S-19) oraz w ciągu drogi wojewódzkiej nr 806, z wykorzystaniem istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie węzła drogowego na przecięciu tych dróg oraz zieleni łąkowej dolin rzecznych.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

Zdecydowanie większa część obszaru objętego zmianą studium znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, wyznaczonego zgodnie ze „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej etap I” (uzupełnienie do „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi”), w granicach którego obowiązują zasady postępowania, w tym zakazy uregulowane w przepisach Prawa wodnego, za wyjątkiem zakazów, na które uzyskano zwolnienie, czyli za wyjątkiem zakazu wykonywania robót na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, polegających na zmianie ukształtowania terenu oraz budowie obiektów kubaturowych związanych z obsługą drogi krajowej i wojewódzkiej tj. stacji paliw, motelu, warsztatów, myjni i budynku gastronomii wraz z infrastrukturą;

Na obszarze zmiany studium adaptuje się zapis Planu Województwa Lubelskiego (Tom II, Rozdział V, pkt 15 Obronność i bezpieczeństwo publiczne, Ustalenia przestrzenne w zakresie obronności i bezpieczeństwa publicznego.) tj. „Wymóg kształtowania ładu

przestrzennego w zakresie obronności i bezpieczeństwa publicznego dotyczy w szczególności: obszarów zalewowych (...), gdzie adaptuje się zakazy, nakazy i ograniczenia dotyczące użytkowania i korzystania z tych terenów”, ze wszystkimi konsekwencjami wynikającymi z przepisów Prawa wodnego, w tym wynikającymi z uzyskanego zwolnienia z zakazów uregulowanych w tych przepisach;

Na wyznaczonym w zmianie studium terenie usług komunikacji samochodowej, oznaczonym kolorem czerwonym i wyróżnikiem literowym „Uks”, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenów, które należy zawrzeć i uszczegółwić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową – usług komunikacji samochodowej, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na wyż. wym. potrzeby, w tym: stacji paliw, motelu, warsztatów, myjni i gastronomii wraz z infrastrukturą techniczną, pod poniższymi warunkami:
 - a) budynki powinny być wykonane bez podpiwniczenia,
 - b) obowiązuje odprowadzenie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacji ściekowej;
 - c) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania nakaz budowy instalacji zbierającej z terenu wody opadowe i roztopowe do szczelnych zbiorników zamkniętych lub odparowujących,
 - d) zbiorniki stacji paliw należy umieścić w szczelnym i hermetycznie zamykanym bunkrze z systemem monitoringu wewnętrznego i doszczelnieniem geomembraną,
 - e) przewody od zbiornika do dystrybutorów stacji paliw powinny być ułożone w rurach osłonowych z nachyleniem w kierunku bunkra,
 - f) przy stacji paliw obowiązuje zainstalowanie monitoringu zewnętrznego w postaci piezometrów obserwacyjnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, które nie może przekroczyć 30 % powierzchni terenu, pod zabudowę wymienioną poniżej obsługującą wyłącznie przeznaczenie podstawowe, w tym budynki, obiekty i przestrzenie wraz z urządzeniami towarzyszącymi przeznaczone na potrzeby: biurowe i socjalne, magazynowe, infrastruktury technicznej i komunikacji, pod warunkami określonymi w pkt 1;
- 3) przeznaczenie podstawowe i uzupełniające muszą uwzględniać wymogi związane z obszarem szczególnego zagrożenia powodzią – w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, w szczególności obowiązek uzyskania zwolnienia z zakazów określonych w przepisach Prawa Wodnego;
- 4) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz w jego sąsiedztwie ustala się możliwość wykonania nasypu ziemnego zamkniętego skarpami ziemnymi umocnionymi o naturalnym pochyleniu stoku, zabezpieczającymi teren przed wystąpieniem bezpośredniego zagrożenia powodzią, pod poniższymi warunkami:
 - a) rzędna poziomu docelowego terenu po wykonaniu nasypu powinna być dostosowana do rzędnej działek sąsiednich, lecz nie niższej niż 147,80 m npm Kr.,
 - b) granica zmiany ukształtowania terenu nie może przekroczyć terenu ograniczonego linią równoległą wyznaczoną w odległości 160 m od osi jezdni ulicy Jelnickiej,
 - c) przy obiektach stacji paliw obowiązuje usunięcie gruntów organicznych i wykonanie nasypu o rzędnej nie niższej niż 147,80 m npm Kr. z gruntów piaszczystych różnoziarnistych zagęszczanych do wymogów projektowanych, z zabezpieczeniem skarpu przed wymywaniem wodami powodziowymi;

- 5) na terenach położonych poniżej skarpy obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej roślinności oraz dobór nowej ze szczególnym uwzględnieniem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych;
- 6) na terenach dróg wewnętrznych położonych poniżej skarpy obowiązuje wykonanie nawierzchni jezdni jako gruntowej, ewentualnie wzmocnionej systemem ażurowym typu geokrata, z zakazem stosowania trwałych utwardzeń monolitycznych i prefabrykowanych;
- 7) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 8) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) wszystkie budynki z wyjątkiem magazynowych i garażowych – dwie kondygnacje nadziemne oraz 12 m,
 - b) budynki magazynowe i garażowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz 7 m;
- 9) przekrycie budynków dowolnymi dachami kształtującymi autorskie rozwiązania architektury usługowej;
- 10) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, wolnostojących obiektów reklamowych i tablic informacyjnych, ogrodzeń, uzbrojenia terenu (urządzeń infrastruktury technicznej), obiektów gospodarki odpadami oraz innych urządzeń towarzyszących.

Na wyznaczonym w zmianie studium terenie zieleni łąkowej dolin rzecznych, oznaczonym kolorem jasnozielonym i wyróżnikiem literowym „ZŁ”, utrzymuje się dotychczasowe ustalenia studium dotyczące „zagospodarowania dolin rzecznych” oraz dodatkowo obowiązują następujące obostrzenia i szczególne warunki zagospodarowania terenów, które należy zawrzeć i uszczegółwić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod zieleń łąkową dolin rzecznych pełniącą głównie funkcje zielni izolacyjnej dla terenu usług komunikacji samochodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, odpowiednio przystosowane do potrzeb społecznych, pełniące funkcje rekreacyjne dla terenu usług komunikacji samochodowej, które nie może przekroczyć 20 % powierzchni terenu, pod obiekty rekreacyjne, w tym ciągi piesze, place zabaw dla dzieci i placówki rekreacyjne z urządzeniami rekreacyjnymi, obiekty małej architektury, wolnostojące obiekty reklamowe i tablice informacyjne, ogrodzenia, oczka wodne, obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 3) przeznaczenie podstawowe i uzupełniające muszą uwzględniać wymogi związane z obszarem szczególnego zagrożenia powodzią – w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, w szczególności obowiązek uzyskania zwolnienia z zakazów określonych w przepisach Prawa Wodnego;
- 4) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem nieobudowanych ścianami zadaszeń rekreacyjnych o powierzchni do 25 m kw.;
- 5) obowiązuje zakaz wykonywania nasypów,
- 6) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej roślinności oraz dobór nowej ze szczególnym uwzględnieniem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych;
- 7) obowiązuje wykonanie nawierzchni dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i placów rekreacyjnych jako gruntowej, ewentualnie wzmocnionej systemem ażurowym typu geokrata, z zakazem stosowania trwałych utwardzeń monolitycznych i prefabrykowanych;
- 8) obowiązuje wykonanie obiektów i urządzeń głównie z naturalnych materiałów;

- 9) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%;
- 10) obowiązuje maksymalna wysokość obiektów i urządzeń rekreacyjnych do 5 m.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Zmiana studium nie zawiera obszarów objętych ochroną środowiska, ochroną przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Zmiana studium ustala następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które należy zawrzeć i uszczegółwić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- 1) zagospodarowanie obszarów objętych planem nie powinno spowodować przekroczeń standardów jakości środowiska;
- 2) nakaz ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) nakaz objęcia siecią wodociągową i zbiorczą siecią kanalizacji ściekowej wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania nakaz budowy instalacji zbierającej z terenu wody opadowe i roztopowe do szczelnych zbiorników zamkniętych lub odparowujących, z zakazem odprowadzania do gruntu, rzeki lub cieków wodnych;
- 5) nakaz takiej realizacji prac gruntowych, realizacji budowy, eksploatacji inwestycji, ukształtowania terenu oraz zastosowania niezbędnych zabezpieczeń niedopuszczających do przedostania się zanieczyszczeń, w tym komunikacyjnych do wód gruntowych i na tereny sąsiednie w szczególności na pozostałą część doliny rzeki;
- 6) przed przystąpieniem do prac gruntowych lub realizacji budowy, należy przeprowadzić w różnych porach roku dodatkowe obserwacje terenu doliny rzecznej pod kątem obecności chronionych gatunków flory i fauny;
- 7) zakaz budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych oraz montażu urządzeń z przeznaczeniem na cele chowu i hodowli zwierząt;
- 8) obowiązuje ochrona terenów zieleni i zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) przy urządzeniu terenów zielonych obowiązuje nakaz zachowania bioróżnorodności w szczególności w doborze gatunkowym roślin;
- 10) nakaz utrzymania w sprawności istniejących drenaży, a w przypadku kolizji z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, należy je przebudować w taki sposób, aby zachować funkcjonalność drenowania na gruntach położonych poza terenami przeznaczonymi w planie pod zabudowę.

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

Na obszarze zmiany studium nie znajdują się obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej objęte ochroną prawną. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zmiany studium znajduje się istniejące stanowisko archeologiczne nr 38, zlokalizowane w dolinie rzeki Krzyny, o wielokulturowej chronologii, co potwierdziły archeologiczne badania ratunkowe przeprowadzone w 2005 r., w związku z czym oraz w związku z możliwym wystąpieniem

śladów osadnictwa w dolinie rzeki na obszary te w całości obejmuje się strefą ochronną obserwacji archeologicznej.

Na wyznaczonych terenach strefy ochronnej obserwacji archeologicznej, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania, które należy zawrzeć również w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wszelkie działania powodujące zmiany w sposobie użytkowania i zagospodarowania związane z pracami ziemnymi (np. przy budowie obiektów kubaturowych i inwestycji liniowych) i przekształceniami istniejącego ukształtowania terenu (np. nasypy, niwelacje, melioracje) muszą spełniać wymogi określone w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) w przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych związanych z budową inwestycji kubaturowych lub liniowych, niezbędne jest uwzględnienie nadzoru archeologicznego i w razie konieczności przeprowadzenia wyprzedzających badań wykopaliskowych;
- 3) w przypadku znalezienia przedmiotów posiadających cechy zabytku obowiązują zasady postępowania uregulowane w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Obszar zmiany studium obejmuje układ dróg wewnętrznych oznaczonych kolorem szarym obsługujących terenu objęte opracowaniem i tereny przyległe.

Powiązanie obszaru objętego zmianą studium z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi publiczne, wewnętrzne i inne ciągi komunikacyjne oraz poprzez zjazd publiczny na drogę wewnętrzną.

Powiązanie obszaru objętego zmianą studium z zewnętrznymi układami infrastruktury technicznej dotyczącymi zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, gaz oraz odbiór ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych za pośrednictwem istniejących i planowanych zbiorczych systemów infrastruktury technicznej.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy ustalić obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz właściwych pojazdów pożarowych do obiektów i terenów o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy ustalić obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla różnych rodzajów pojazdów oraz minimalne wskaźniki stanowisk postojowych samochodów osobowych dla poszczególnych budynków, obiektów i przestrzeni.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – zmiana studium nie zawiera takich obszarów.
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – zmiana studium nie zawiera takich obszarów.
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zmiana studium nie zawiera takich obszarów.
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – zmiana studium nie zawiera takich obszarów.
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej – zmiana studium nie zawiera takich przestrzeni.
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Zmiana studium znajduje się prawie w całości w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, wyznaczonego zgodnie ze „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej etap I” (uzupełnienie do

„Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi”), w granicach którego obowiązują zasady postępowania, w tym zakazy uregulowane w przepisach Prawa wodnego, za wyjątkiem zakazów, na które uzyskano zwolnienie wydane przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny – zmiana studium nie obejmuje takich obiektów lub obszarów.
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych – zmiana studium nie zawiera takich obszarów.
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji – zmiana studium nie zawiera takich obszarów.
15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych – zmiana studium nie zawiera takich terenów.
16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie – zmiana studium nie zawiera takich obszarów.

IV. ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY

Opisana powyżej zmiana studium została uwidoczniła na załączniku graficznym – rysunku opracowanym w skali 1: 5000, nazwanym „Kierunki zagospodarowania”, ukazującym kierunki zagospodarowania ustalone w 2000 r. wraz z wprowadzonymi zmianami w 2006 r., w 2009 r. oraz niniejszą zmianą opisaną jako „ZMIANA 2013”.