

Zarządzenie Nr 313/2020
Burmistrza Miasta Międzyrzec Podlaski
z dnia 25 czerwca 2020 r.

w sprawie przyjęcia Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Międzyrzec Podlaski

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) zarządzam co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w mieście Międzyrzec Podlaski stanowiącą załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Strategii i Rozwoju.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ MIASTA


Zbigniew Kot

Załącznik
do Zarządzenia Nr 313/2020
z dnia 25 czerwca 2020 r.
Burmistrza Miasta Międzyrzec Podlaski

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla
terenów położonych w Mieście Międzyrzec Podlaski.**

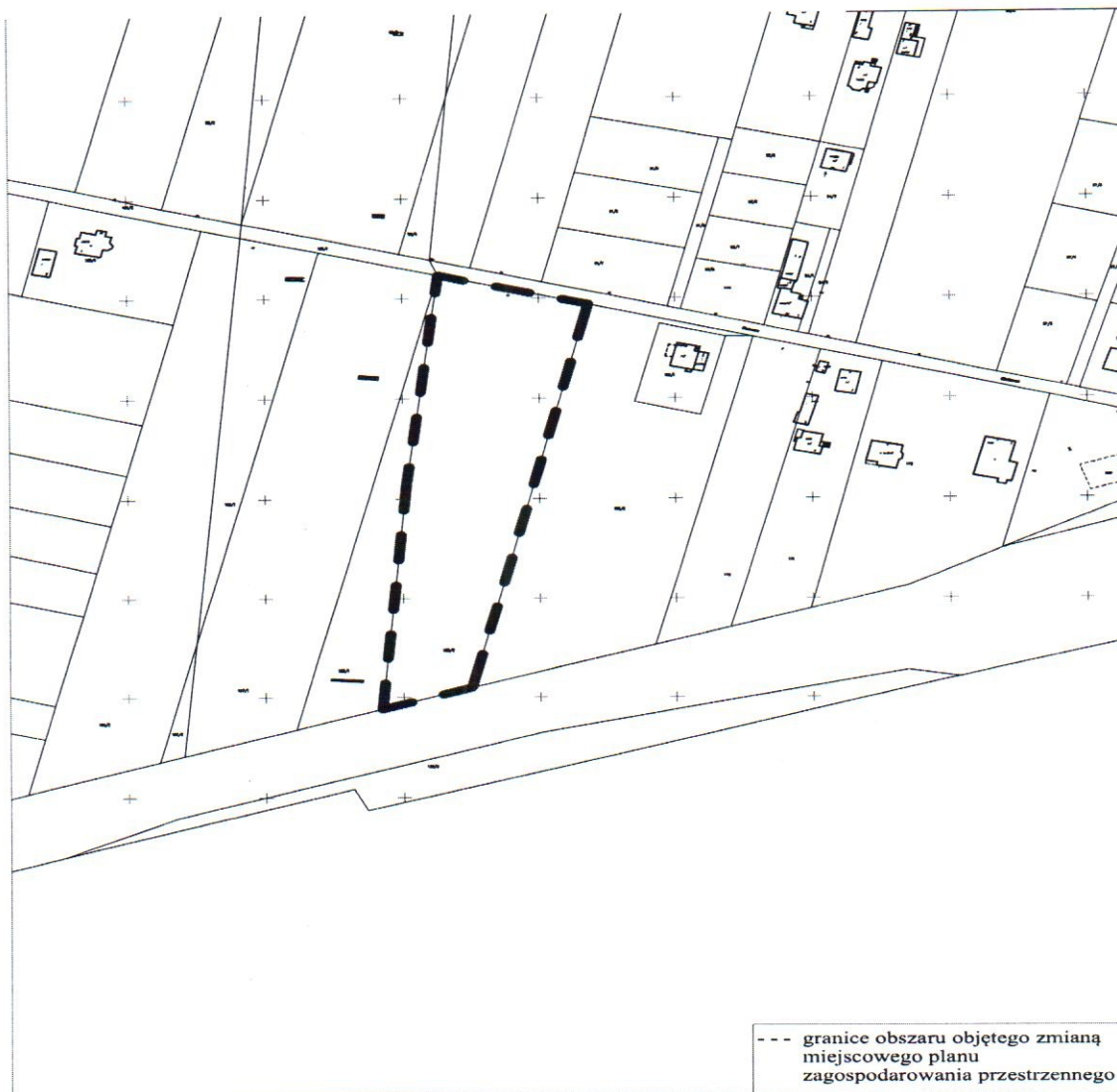
Podstawa formalno-prawna analizy

Podstawą niniejszej analizy jest zapis art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem uchwały przez radę gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru.

I. Teren Objęty analizą:

Obszar objęty analizą znajduje się w mieście Międzyrzec Podlaski, powiecie białskim, w województwie Lubelskim. Analiza sporządzana jest dla pięciu terenów miasta:

1) teren przy ulicy Chabrowej, działka o numerze ewidencyjnym gruntu 168/2



2) teren przy ulicy Kościuszki, działki o numerach ewidencyjnych gruntu 769/1, 769/2, 793, 794, 795, 796, 797, 798/1, 798/2, 798/3, 799, 800, 802/1, 802/2, 803, 809/1, 809/3, 809/4, 810



- 3) teren przy ulicy Leśnej, L. Kaczyńskiego i Prym. S. Wyszyńskiego, działki o numerach ewidencyjnych gruntu 1224/3, 1225/1, 1225/2, 1226/1, 1226/2, 1227/1, 1227/2, 1228/1, 1228/2, 1229/1, 1229/2, 1230, 1231, 1254/1, 1254/3, 1254/4, 1253/2, 1253/3, 1253/4, 1252/31, 1252/28, 1252/18, 1255/13, 1255/10, 1255/9, 1255/8, 1255/4, 1255/11, 1255/7, 1255/12, 1255/5, 1256/4, 1256/3, 1256/1, 1257/20, 1257/19, 1257/10, 1259/3, 1203/3, 1210/1, 1211/1, 1204/3, 1257/11, 1257/12, 1257/13, 1258/9 oraz części działki 1090/1.

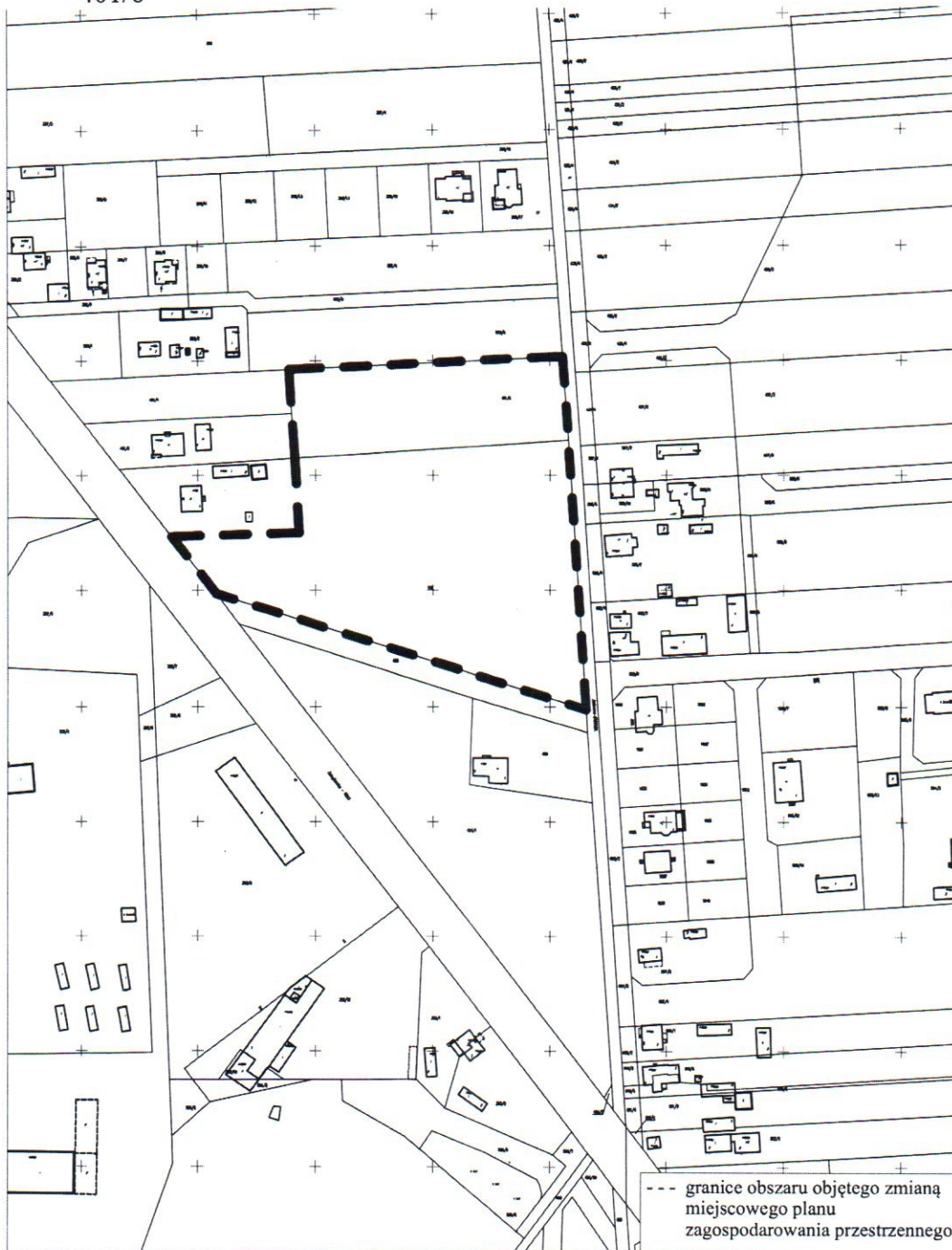
Załącznik do Uchwały Nr
Rady Miasta Międzyrzec Podlaski
z dnia



4) teren przy ulicy Łukowskiej, działki o numerach ewidencyjnych gruntu 294, 295 i 297



5) teren przy ulicy Zahajkowskiej, działki o numerach ewidencyjnych gruntu 402/2 i 401/6



II. Analiza dotychczas obowiązujących ustaleń planistycznych:

Obszar objęty projektem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Miedzyrzec Podlaski stanowią tereny dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Miedzyrzec Podlaski zatwierdzony Uchwałą nr XLI/370/2002 Rady Miejskiej Miedzyrzec Podlaski z dnia 30 stycznia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 19 poz. 490 z 26 marca 2002 r. z późn. zm.), który jest bazowym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania

przestrzennego. Został uchwalony w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

III. Stan istniejący:

Analizowane tereny są w niewielkiej części zabudowane, nieliczna zabudowa znajduje się tylko na obszarze przy ul. Kościuszki, znajdują się na nim obszary rzemiosła usługowego oraz tereny zakładów produkcji, składów, magazynów. Pozostałe badane tereny są niezabudowane. Na danych terenach występują gleby IV, V, VI klasy bonitacyjnej.

IV. Opis przewidywanych rozwiązań:

Opracowanie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla wyznaczonych wyżej terenów miasta ma na celu umożliwienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tereny przy ul. Chabrowej i Zahajkowskiej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej na terenach przy ul. Leśnej, L. Kaczyńskiego i Prym. S. Wyszyńskiego, która zostanie wkomponowana w istniejącą strukturę urbanistyczną, a zarazem tworzyć będzie atrakcyjna przestrzeń publiczną. Lokalizacja parkingów przy ul. Łukowskiej będzie stanowiła polepszenie walorów komunikacyjnych dla obszaru centrum miasta. Powiększenie obszaru aktywności gospodarczej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, oraz usług terenów przy ul. Kościuszki umożliwi dalszy rozwój usług i przemysłu dla tej części miasta. Uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia zmiany planu na powyższe przeznaczenia z uwagi na zwiększające się potrzeby inwestycyjne w zakresie mieszkalnictwa i przemysłu.

V. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego opracowywanych terenów:

Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium oceniany jest na podstawie analizy założeń projektu z zapisami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Międzyrzec Podlaski uchwalonego dnia 30 stycznia 2020 r. Uchwałą Nr XVI/143/20

Zgodnie z dyspozycją ustawową dokument Studium określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta. Na terenie objętym niniejszą analizą z dokumentu Studium i zawartych w nim programów wynika, że analizowany obszar zlokalizowany jest na terenach:

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.

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 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 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;

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.

P.U- 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, 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 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.

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.

VI. Zasadność przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego:

Do chwili obecnej wpłynęło osiem wniosków o zmianę planu dla analizowanego obszaru. Wykonanie planu pozwoli na zrealizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zabudowy usługowej i gospodarczej. Miasto Międzyrzec Podlaski jest na etapie podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzec Podlaski. Wykonanie planu pozwoli określić parametry niezbędne do dokonania ww. zamian. Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego oraz obowiązujących ustaleń planistycznych, w świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu jest celowe i zasadne.

Wobec powyższego stwierdzić należy zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Międzyrzec Podlaski w rejonie ulicy Chabrowej, Kościuszki, Leśnej, L. Kaczyńskiego, Prym. S. Wyszyńskiego, Łukowskiej i Zahajkowskiej.

BURMISTRZ MIASTA


Zbigniew Kot