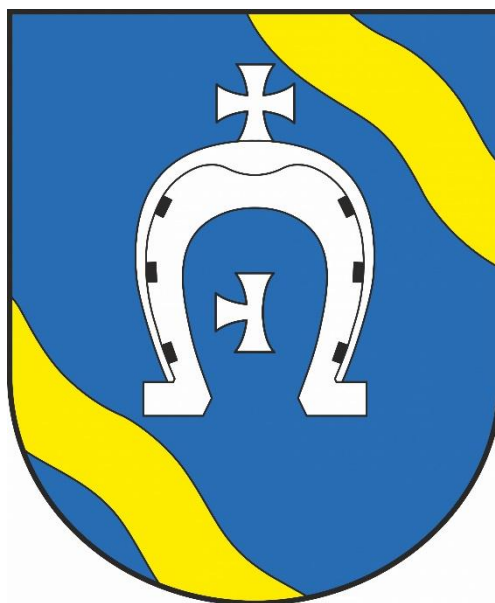


UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY MIĘDZYRZEC PODLASKI



opracowanie: zespół ARKADA Autorska Pracownia Architektoniczna

lipiec 2026 r.

SPIS TREŚCI

I WSTĘP

1.	CEL I PRZEDMIOT OPRACOWANIA	4
2.	PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE	5
3.	MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	5
4.	POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY	7

II UWZGLĘDNIONE UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. 1.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO	9
1.2.	USTALENIA STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO	11
2.	FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	16
3.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ O SZEREKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	22
4.	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	23
5.	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	24
6.	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WÓD	24
7.	OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	25
8.	TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	26
9.	UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	28
10.	OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	30
11.	ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W PRZEPISACH ODRĘBNYCH	31
12.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	32
13.	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	32
14.	OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	32
15.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	33
16.	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	33
17.	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	34
18.	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLASY I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	34
19.	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	35
20.	OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	36
21.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI	36
21.1.	Obiekty infrastruktury społecznej	36
21.2.	Infrastruktura transportowa	38
21.3.	Infrastruktura techniczna	41
22.	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	45
23.	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	45
24.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	48
25.	OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY, NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	50

26 .	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY	51
27.	PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	54

III USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

1.	CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO	55
2.	PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	57
3.	STREFY PLANISTYCZNE	57
4.	GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	58
5.	OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY, W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY	66

ZAŁĄCZNIKI

1. Gminna Ewidencja Zabytków gminy Międzyrzec Podlaski
2. Część graficzna uzasadnienia w skali 1:10 000
3. Plan ogólny gminy Międzyrzec Podlaski skala 1:10 000 - wizualizacja

WSTĘP

1. CEL I PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Celem sporządzenia planu ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski (aktu planowania przestrzennego na poziomie lokalnym) jest ustalenie zasad zagospodarowania przestrzeni, co ma kluczowe znaczenie dla zrównoważonego rozwoju gminy, poprawy jakości życia mieszkańców oraz ochrony środowiska, poprzez ochronę terenów zielonych, wód powierzchniowych i podziemnych, zasobów naturalnych i cennych przyrodniczo obszarów. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy wynika z potrzeby posiadania przez gminę planu ogólnego, który nakłada art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.). Zapisy planu ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będą stanowiły podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dokumentów które stanowią podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Międzyrzec Podlaski, opracowany na podstawie uchwały nr LXVIII/493/2024 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Międzyrzec Podlaski.

Uzasadnienie stanowi część tekstową zgodnie z art. 13h ust. 1 ustawy o panowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym część tekstowa zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Plan ogólny gminy Międzyrzec Podlaski dotyczy całego obszaru gminy, położonego w powiecie białskim w województwie lubelskim, w jej granicach administracyjnych o łącznej powierzchni ok. 261 km².

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz znajdujące się na obszarze gminy:

- a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
- b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
- c) obszary gruntów zmeliorowanych,
- d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
- e) strefy ochronne ujęć wody,
- f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
- g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
- h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
- i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
- j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
- k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
- l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
- m) obszary ograniczonego użytkowania,
- n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

- o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
- r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

Uwzględniono również:

- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu,
- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe,
- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie,
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W planie ogólnym gminy Międzyrzec Podlaski określone są odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w ustawy).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

Plan ogólny dla gminy Międzyrzec Podlaski sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Nr LXVIII/493/2024 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Międzyrzec Podlaski. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

3. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (Uchwała nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.),
- Uchwała nr XXIII/380/2026 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 9 czerwca 2026 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego. Uchwała wchodzi w życie 1 października 2026 r.
- Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Doliny Krzny 2022 - 2030 (Uchwała nr L/368/22 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Doliny Krzny 2022 – 2030),

- Gminny Program Rewitalizacji Gminy Międzyrzec Podlaski do 2030 r., przyjęty Uchwałą nr IV/24/24 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Międzyrzec Podlaski do 2030 r.,
- Plan Gospodarki Niskoemisyjnej Gminy Międzyrzec Podlaski, przyjęty Uchwałą XIV/104/19 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie aktualizacji Planu Gospodarki Niskoemisyjnej Gminy Międzyrzec Podlaski,
- Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Międzyrzec Polski na lata 2022-2037, przyjęte Uchwałą Nr XLII/316/22 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 29 kwietnia 2022 r.,
- Strategia rozwoju lokalnego gminy Międzyrzec Podlaski na lata 2014-2022,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyrzec Podlaski (Uchwała nr XL/293/22 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 25 lutego 2022 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Zaścianki Gmina Międzyrzec Podlaski, przyjęty Uchwałą Nr XXVIII/164/2009 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 10 lutego 2009 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Puchacze, przyjęty Uchwałą Nr LX/444/23 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 22 września 2023 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Zaścianki, przyjęty Uchwałą Nr VIII/54/24 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 28 listopada 2024 r.,
- Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych Gminy Międzyrzec Podlaski na lata 2021 – 2026, przyjęta Uchwałą Nr XXIX/211/21 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 26 marca 2021 r.,
- Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzec Podlaski na lata 2022– 2027, przyjęty Uchwałą Nr XL/297/22 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 25 lutego 2022 r.,
- Strategia rozwoju województwa Lubelskiego do 2030 roku (uchwała nr XXIV/406/2021 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 29 marca 2021 r.),
- Wykaz gminnej ewidencji zabytków założonej zarządzeniem nr 106.2015 Wójta Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 20 listopada 2015 r., zmienionej:
zarządzeniem Nr 99.2017 Wójta Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie wyłączenia obiektów z gminnej ewidencji zabytków i
zarządzeniem Nr 24.2019 Wójta Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie wyłączenia obiektów z gminnej ewidencji zabytków i włączone do gminnej ewidencji zabytków,
Zarządzeniem Nr 13.2020 Wójta Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 19 lutego 2020 r. w sprawie wyłączenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków,
Zarządzeniem Nr 18.2020 Wójta Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie włączenia obiektów do gminnej ewidencji zabytków,
Zarządzeniem Nr 22.2020 Wójta Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 18 marca 2020 r. w sprawie wyłączenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków,
Zarządzeniem Nr 30.2022 Wójta Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków,
- Wykaz wojewódzkiej ewidencji zabytków – województwa Lubelskiego, zabytki nieruchome, zabytki archeologiczne – Powiat Bialski, gmina Międzyrzec Podlaski (dane przestrzenne NID),
- Rejestr zabytków województwa lubelskiego (Obwieszczenie NR 1/2025 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dnia 31 stycznia 2025 r. w sprawie wykazu zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i do rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego), gmina Międzyrzec Podlaski.

Materiały kartograficzne:

- wektorowa mapa ewidencyjna gminy Międzyrzec Podlaski dxf., Licencja nr GKN.6642.2866.2024_0601_P z dnia 08.11.2024 r.
- mapa topograficzna dla obszaru gminy Międzyrzec Podlaski,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K - <https://gis.lubelskie.pl/bezplatne-dane/>,
- działki LPIS (dane dotyczące działek, których źródłem jest System identyfikacji działek rolnych pochodzący z 2006 roku),
- mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki shp. pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- ujęcia wód podziemnych ze strefami ochronnymi – pliki shp. pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- mapy urządzeń melioracji wodnych – skany map pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Białej Podlaskiej.

Inne źródła:

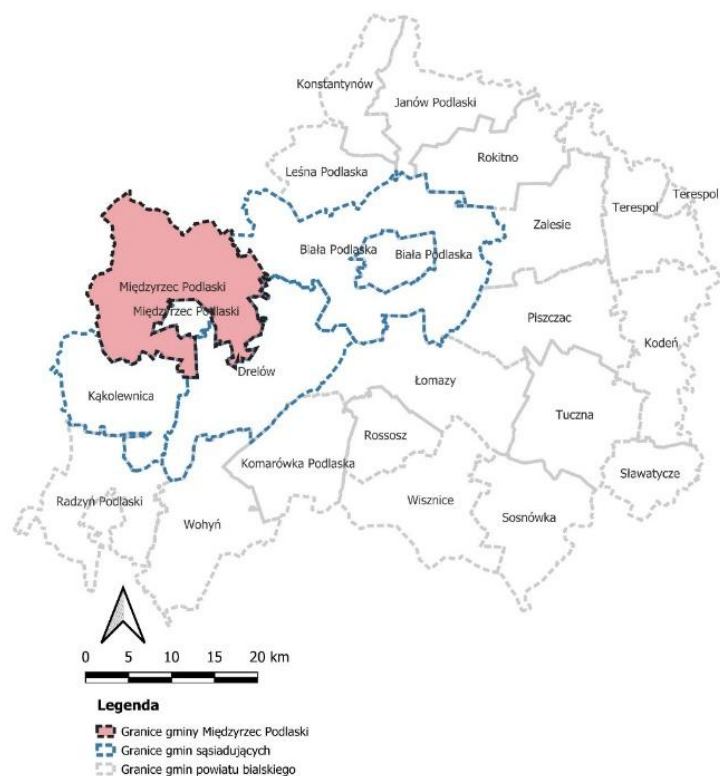
- geoportal.gov.pl,
- <https://zabytek.pl>,
- <https://sipww.pl>,
- kzgw.gov.pl,
- baza.pgi.gov.pl,
- www.archiwum.gddkia.gov.pl,
- <https://miedzyrzecpodlaski.e-mapa.net>
- wizje terenowe (2024 r., 2025 r.),
- dokumentacja fotograficzna (listopad 2024 r.),
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://bdl.stat.gov.pl>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- <https://uzdrowiska-pgu.pl>,
- <https://kpnmab.pl>,
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,
- www.encyklopedialesna.pl.

4. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY MIĘDZYRZEC PODLASKI

Gmina Międzyrzec Podlaski jest gminą wiejską, położoną w północnej części województwa lubelskiego, w powiecie bialskim. Obszar gminy Międzyrzec Podlaski zajmuje powierzchnię ok. 261 km². Gmina sąsiaduje z gminami województwa lubelskiego: Biała Podlaska, Drelów, Kąkolewnica i Trzebieszów oraz gminami Huszlew, Olszanka i Zbuczyn położonymi w województwie mazowieckim. Szczególne znaczenie dla gminy ma sąsiedztwo miasta Międzyrzec Podlaski. Gmina składa się z 33 sołectw i 35 miejscowości. Siedziba gminy znajduje się w mieście Międzyrzec Podlaski, które stanowi odrębną jednostkę administracyjną.

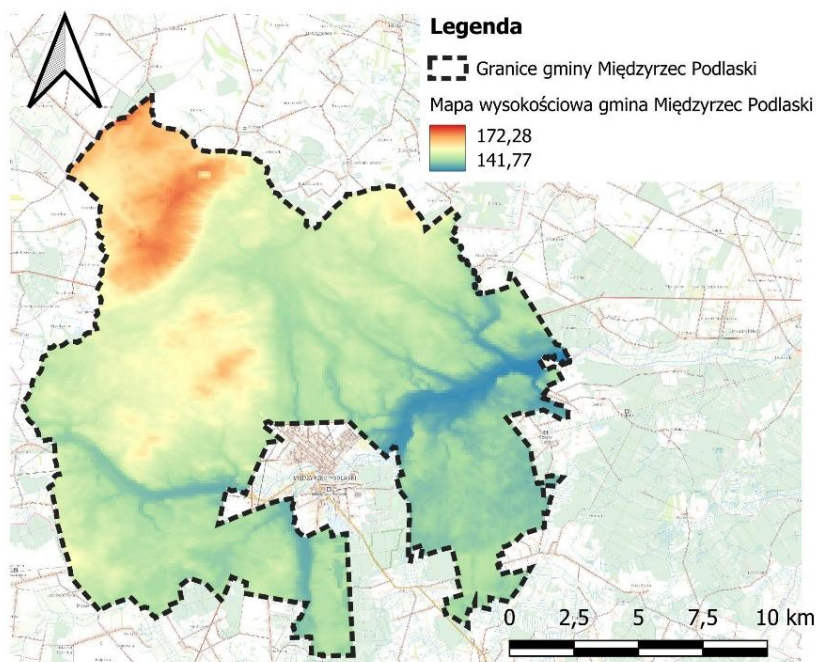
Obszar gminy położony jest na skrzyżowaniu dwóch istniejących i projektowanych tras komunikacyjnych o znaczeniu nie tylko regionalnym, ale również krajowym i międzynarodowym. Na kierunku wschód-zachód jest to magistralna linia kolejowa E- 20/CE-20 i droga krajowa nr 2 oznaczona międzynarodowym symbolem E-30 oraz projektowana autostrada A2. Na kierunku północ-południe to droga krajowa nr 19 a w perspektywie trasa szybkiego ruchu droga ekspresowa S19. Na obszarze gminy dla projektowanej autostrady na osi wschód-zachód, planowany jest węzeł z drogą ekspresową S19 w okolicach wsi Łukowisko, z którego nie jest zaplanowana obsługa ruchu lokalnego. Na obszarze gminy docelowo droga ekspresowa S19 posiada istniejący węzeł z drogą krajową nr 2 na gruntach wsi Zaścianki tuż przy północno-wschodniej granicy miasta Międzyrzec Podlaskiego. Kolejny istniejący węzeł docelowej drogi ekspresowej S19 z drogą wojewódzką nr 806 znajduje się na obszarze miasta Międzyrzec Podlaskiego w pobliżu wsi Rzeczyca. W sąsiedztwie gminy Międzyrzec Podlaski

planowane są jeszcze dwa węzły drogi ekspresowej S19. Na północy ok. 6 km od granicy gminy w pobliżu wsi Mszanna w gminie Olszanka oraz na południu tuż za granicą gminy w pobliżu wsi Grabowiec w gminie Kąkolewnica. Dzięki tym trasom i węzłom obszar gminy Międzyrzec Podlaski jest ważnym regionalnym pasmem przyspieszonego rozwoju.



Ryc. 1 Położenie gminy Międzyrzec Podlaski na tle powiatu bialskiego (źródło: opracowanie własne)

Gmina dobrze wyposażona jest w infrastrukturę techniczną. Przez jej teren przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV, linia światłowodowa oraz gazociąg magistralny, umożliwiające zaspokojenie potrzeb rozwoju gminy. Większość miejscowości wyposażona jest w sieć wodociagową, a częściowo kanalizację.



Ryc. 2 Numeryczny model terenu gminy Międzyrzec Podlaski (źródło: opracowanie własne)

Gmina położona jest w dorzeczu rzek: Krzna, Krzna Północna, Krzna Południowa, Piszczka i Złota Krzywula. Obejmuje korytarz ekologiczny o randze krajowej. Największa – Krzna – obejmuje swoim zasięgiem centralną część równinnego, miejscami pofałdowanego lekko terenu gminy. Rzeka Krzna łączy się z rzeką Wieprz oddanym do użytku w 1961 r. Kanałem Wieprz-Krzna. Kanał ten, wymagający modernizacji, ma ważne znaczenie w kształtowaniu stosunków wodnych województwa lubelskiego. Lasy, położone są głównie w południowo-wschodniej części gminy są kwalifikowane do objęcia statusem „Obszaru Chronionego Krajobrazu”.

Szczególną atrakcją jest obszar po eksploatowanych niegdyś złożach żwiru na południowych krańcach miasta i na terenie gminy. Akweny po wyrobiskach na terenie miasta przystosowane są na kąpieliska. Liczne zbiorniki wodne są zarybiane. Akweny wodne, zwłaszcza w okolicach wsi Berezyna, doliny Krzny i jej dopływów są wykorzystywane w celach rekreacyjnych.

Zabudowa mieszkaniowa gminy Międzyrzec Podlaski ukształtowana została w oparciu o podstawową i tradycyjną funkcję gminy, jaką jest rolnictwo. Na jej obszarze dominuje budownictwo charakterystyczne dla osadnictwa wiejskiego pod względem zarówno formy, jak i funkcji - budynek mieszkalny jednorodzinny z towarzyszącą zabudową związaną z działalnością gospodarczą mieszkańców. Na terenie gminy coraz częściej powstaje zabudowa jednorodzinna, występuje również zabudowa wielorodzinna i letniskowa (rekreacji indywidualnej). Lokalne zgrupowania osadnicze mają głównie zagrodowy charakter zabudowy, w którym zlokalizowane są ośrodki usług i miejsc pracy związanej z działalnością pozarolniczą. Jako obszar podmiejski gmina podlega procesowi suburbanizacji, który obrazuje rosnąca liczba wydanych pozwoleń na budowę i decyzji o warunkach zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

II UWZGLĘDNIONE UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1.1. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjętego przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XI/162/2015 z 30 października 2015 roku obszar gminy Międzyrzec Podlaski położony jest w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej w strefie gospodarki hodowlanej o charakterze łąkowo-leśno-rolnym. W związku z tym plan przyjął zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmacnianiu ich funkcji podstawowych oraz preferencji rozwojowych nakazujących zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących.

Przez teren gminy Międzyrzec Podlaski przebiegają główne powiązania transportowe oparte o drogi wojewódzkie, drogi krajowe, planowaną drogę ekspresową i autostradę oraz linię kolejową, dla których przyjmuje się zasadę wzmacniania ich funkcji poprzez rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującej zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej.

Na terenie gminy znajdują się obszary o wiodącej funkcji przyrodniczej, takie jak kluczowe ekosystemy leśne, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkiej działalności utrzymaniu wartości przyrodniczych. Występują tutaj również korytarze ekologiczne stanowiące elementy pasmowe, dla których obowiązuje zasada przyporządkowania wszelkich działań utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych pomiędzy elementami węzłowymi układu naturalnego.

Gmina Międzyrzec Podlaski położona jest w wiejskim obszarze funkcjonalnym wymagającym wsparcia procesów rozwojowych i przygranicznym obszarze funkcjonalnym o znaczeniu ponadregionalnym oraz w obszarach funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym: gospodarki hodowlanej i Polesie ze strefą oddziaływania Kanału Wieprz-Krzna. Dla obszarów tych, jako wiodące kierunki PZPWL wskazuje:

- wzmacnianie powiązań funkcjonalnych (transportowych, teleinformatycznych, społeczno-gospodarczych) z lokalnymi ośrodkami rozwoju;

- stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną i wykorzystywaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w turystyce;
- zwiększenie dostępności w relacjach krajowych i regionalnych (poprawa dostępu do usług, sieci transportowych i telekomunikacyjnych);
- rozbudowę infrastruktury logistycznej;
- gospodarkę hodowlaną;
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego;
- rozwój usług obsługi rolnictwa;
- produkcję biomasy dla celów energetycznych;
- modernizację (remeliorację) KWK obejmującą:
 - a. uszczelnianie koryta kanału,
 - b. udrożnienie sieci rowów nawadniających;
- rozwój infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej;
- budowę i modernizację obiektów stawowych dla potrzeb gospodarki rybackiej;
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego;
- rozwój energetyki odnawialnej z wykorzystaniem biomasy, zasobów wodnych i instalacji fotowoltaicznych;
- zalesianie stref wododziałowych.

W wykazie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania województwa oraz aktualnie obowiązujących dokumentach przyjętych odpowiednio przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra, Sejmik Województwa Lubelskiego lub Zarząd Województwa Lubelskiego, w obszarze gminy Międzyrzec Podlaski wskazuje się:

- 1) odbudowę i rewitalizację 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”. Zadanie ujęte w PPI bez zapewnionego źródła finansowania/ Inwestycja odroczone – zadanie inwestycyjne umieszczone w MasterPlanie dla obszaru dorzecza Wisły;
- 2) odbudowę i uszczelnienie koryta kanału Wieprz-Krzna wraz z budowlami w km 11+000 – 76+000, 76+000 – 139+890 (RZGW Lublin). Zadanie w trakcie uzyskiwania niezbędnych pozwoleń formalno-prawnych / przewidziane do realizacji w latach 2022-2027 / ujęte w PPI bez zapewnienia źródła finansowania – zadanie inwestycyjne umieszczone w Planie przeciwdziałania skutkom suszy;
- 3) odbudowę i modernizację systemów melioracyjnych Halasy – melioracje użytków rolnych – inwestycja odroczone – zadanie inwestycyjne umieszczone w MasterPlanie dla obszaru dorzecza Wisły, uwzględnione w Planie przeciwdziałania skutkom suszy;
- 4) budowę autostrady A2 Siedlce – gr. państwa, odc. Siedlce – Biała Podlaska (w. Cicibór) – gr. państwa, lata realizacji 2020-2024 – zadanie ujęte w programie wieloletnim pn. „program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.)” oraz w programie p.n. „Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. (z perspektywą 2033 r.)”;
- 5) budowa drogi ekspresowej S-19 Białystok – Lubartów, odc. gr. woj. mazowieckiego i lubelskiego – Lubartów, w. Lubartów – inwestycja ujęta w Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.) oraz w programie p.n. „Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych do 2023 r. (z perspektywą do 2033r.)”, przedsięwzięcie uwzględnione w Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Lubelskiego;
- 6) budowę obwodnicy m. Międzyrzec Podlaski leżącej w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 813 Międzyrzec Podlaski - Parczew – Ostrów Lubelski – łączna (okres realizacji 2022 – 2027) – zadanie inwestycyjne wynikające z Planu rozwoju sieci dróg wojewódzkich Województwa Lubelskiego na lata 2021-2030 z perspektywą do 2040 roku, przyjętego Uchwałą Nr DXXXII/9403/2023 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 20 grudnia 2023 r.;

- 7) prace na linii kolejowej E20 na odcinku Siedlce – Terespol, etap III – pozostałe roboty – zadanie inwestycyjne umieszczone w Krajowym Programie Kolejowym do 2030 roku (z perspektywa do roku 2032);
- 8) przebudowę linii 110 kV Łuków 1 – Międzyrzec Podlaski – zadanie ujęte w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 listopada 2023 r. w sprawie wykazu inwestycji towarzyszących polegających na przebudowie istniejących linii elektroenergetycznych stanowiących elementy sieci dystrybucji o napięciu równym lub wyższym niż 110 kV (Dz. U. z 2023 r. poz. 2570);
- 9) przebudowę linii 110 kV Międzyrzec – Biała Podlaska Wola – zadanie ujęte w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 listopada 2023 r. w sprawie wykazu inwestycji towarzyszących polegających na przebudowie istniejących linii elektroenergetycznych stanowiących elementy sieci dystrybucyjnej o napięciu równym lub wyższym niż 110 kV (Dz. U. z 2023 r. poz. 2570);
- 10) budowę linii 110 kV Radzyń Podlaski – Międzyrzec Podlaski /PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin/ inwestycja odroczone. Zadanie przewidywane do realizacji w dalszej perspektywie czasowej. Uruchomienie zadania związane jest ze wzrostem zapotrzebowania na moc i energię elektryczną oraz rozwoju energetyki odnawialnej – zadanie wpisane do wykazu kluczowych zamierzeń inwestycyjnych PZPWL 2015 na obszarze województwa lubelskiego dotyczących infrastruktury elektroenergetycznej;
- 11) budowę linii 110 kV relacji Międzyrzec Podlaski – Krzewica /PGE Dystrybucja S.A. oddział Lublin/ zadanie planowane do realizacji po 2028 roku – zadanie wpisane do wykazu kluczowych zamierzeń inwestycyjnych PZPWL 2015 na obszarze województwa lubelskiego dotyczących infrastruktury elektroenergetycznej;
- 12) budowę stacji 110/15 kV Krzewica /PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin – zadanie planowane po 2028 r. - przedsięwzięcie wpisane do wykazu kluczowych zamierzeń inwestycyjnych PZPWL 2015 na obszarze województwa lubelskiego dotyczących infrastruktury elektroenergetycznej;
- 13) budowę stacji 110/15kV Rzeczyca / PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin – zadanie planowane po 2028 r. - przedsięwzięcie wpisane do wykazu kluczowych zamierzeń inwestycyjnych PZPWL 2015 na obszarze województwa lubelskiego dotyczących infrastruktury elektroenergetycznej.

Ustalenia planu ogólnego, które wskazują zabudowę zagrodową wraz z towarzyszącymi strefami produkcji rolniczej umożliwiają zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej. Wyznaczone w planie ogólnym strefy produkcji rolniczej umożliwią rozwój obecnej na terenie gminy przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną. Większość terenu gminy objęta została strefą otwartą, zawierającą jedynie obligatoryjne ustalenia profilu podstawowego oraz z profilu dodatkowego wskazany teren zieleni urządzonej, co umożliwi utrzymaniu ciągłości i ochrony terenów cennych przyrodniczo. Uwzględniono inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jak projektowane powiązania komunikacyjne budowy autostrady A2 i drogi ekspresowej S19 poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych (dla projektowanych dróg została wydana decyzja ZRiD) oraz planowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej.

1.2. USTALENIA STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Gmina Międzyrzec Podlaski posiada *Strategię Rozwoju Ponadlokalnego Doliny Krzny na lata 2022-2030* która obejmuje obszar pięciu jednostek samorządu terytorialnego z województwa lubelskiego. W skład partnerstwa wchodzi pięć gmin: gmina miejska Międzyrzec Podlaski (powiat bialski), gmina wiejska Trzebieszów (powiat łukowski), gmina wiejska Drelów (powiat bialski), gmina wiejska Kąkolewnica (powiat radzyński) oraz gmina wiejska Międzyrzec Podlaski (powiat bialski). Gminy sąsiadują ze sobą, tworząc zwarte terytorium o łącznej powierzchni 79 708 ha, co stanowi 3,2% powierzchni województwa lubelskiego.

Część diagnostyczna Strategii obejmuje raport stanu, analizę i diagnozę strategiczną kluczowych uwarunkowań społecznych, gospodarczych i przestrzennych obszaru Doliny Krzny. Cele strategiczne i kierunki działań, które będą podejmowane dla osiągnięcia strategicznych celów rozwoju Doliny Krzny, określono w oparciu o:

- wnioski z diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej obszaru Doliny Krzny,
- wnioski z analizy silnych i słabych stron oraz szans i zagrożeń (SWOT),
- wnioski i uwagi uzyskane w procesie partycypacji (w tym konsultacji społecznych),
- wnioski z ankiety dotyczącej obecnej sytuacji, problemów i kierunków rozwoju Doliny Krzny.

Cele wyznaczone w Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Doliny Krzny na lata 2022-2030 przedstawiono poniżej:

Cel strategiczny 1

Wzrost jakości życia i spójności społecznej

Cele szczegółowe - kierunki działań:

- 1.1. Podniesienie jakości usług i infrastruktury pomocy społecznej
- 1.2. Podniesienie jakości edukacji, wyrównywanie szans edukacyjnych, aktywizacja dzieci i młodzieży
- 1.3. Zwiększenie atrakcyjności obiektów kultury
- 1.4. Wzmocnienie kapitału społecznego i rozwój przedsiębiorstw społecznych
- 1.5. Rozwój elektronicznych usług publicznych i technologii cyfrowych
- 1.6. Poprawa dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami
- 1.7. Wspieranie procesów rewitalizacji

Cel strategiczny 2

Adaptacja do zmian klimatu i zrównoważona przestrzeń

Cele szczegółowe - kierunki działań:

- 2.1. Poprawa jakości i dostępności przestrzeni publicznych oraz infrastruktury rekreacyjnej i sportowej
- 2.2. Wspieranie zrównoważonego transportu i mobilności multimodalnej
- 2.3. Wspieranie energii odnawialnej, efektywności energetycznej i redukcji emisji gazów cieplarnianych
- 2.4. Wspieranie zrównoważonej gospodarki wodnej i gospodarki o obiegu zamkniętym
- 2.5. Ochrona przyrody i promocja postaw ekologicznych
- 2.6. Wzrost bezpieczeństwa mieszkańców i zapobieganie zagrożeniom

Cel strategiczny 3

Wzrost konkurencyjności i atrakcyjności gospodarczej

Cele szczegółowe - kierunki działań:

- 3.1. Poprawa dostępności komunikacyjnej obszarów gospodarczych i peryferyjnych
- 3.2. Wzrost atrakcyjności turystycznej i inwestycyjnej

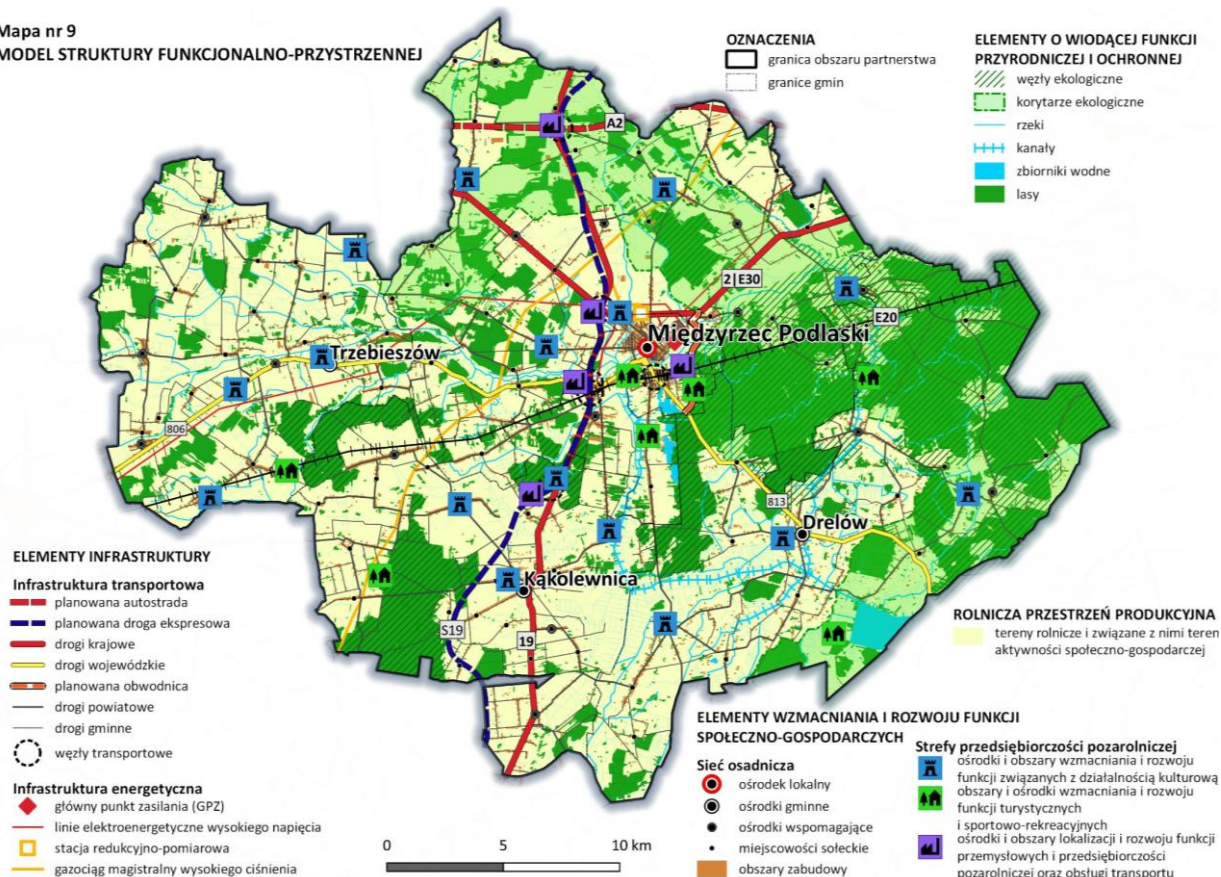
Struktura przestrzenna obszaru funkcjonalnego to system powiązanych ze sobą różnych elementów zagospodarowania pełniących określone funkcje, które łącznie tworzą całość funkcjonalno-przestrzenną. Elementami tej struktury są zarówno poszczególne części tego obszaru, które tworzą złożone systemy (np. ośrodki osadnicze, węzły ekologiczne, tereny produkcji rolniczej), tereny różniące się między sobą przeznaczeniem, użytkowaniem i funkcją, jak i sieci infrastrukturalne (transportowe, elektroenergetyczne), które umożliwiają kontakty i powiązania pomiędzy poszczególnymi częściami.

Głównym celem kształtowanego modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru jest stworzenie warunków do racjonalnego organizowania przestrzeni i egzekwowania ładu przestrzennego dla realizacji działań będących odpowiedzią na wyzwania rozwojowe obszaru funkcjonalnego partnerstwa Miasta Międzyrzec Podlaski oraz Gmin: Trzebieszów, Drelów, Kąkolewnica, Międzyrzec Podlaski. Ma on również wyeliminować lub minimalizować konflikty przestrzenne powstające między funkcjami społeczno-gospodarczymi i poszczególnymi podmiotami gospodarczymi na tle wykorzystywania ograniczonej przestrzeni i jej zasobów.

Głównym celem modelowania struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru jest określenie wzajemnych relacji pomiędzy poszczególnymi elementami tej struktury i między tymi elementami a obszarem jako całością oraz kształtowanie tych relacji w sposób zrównoważony. Właściwemu kształtowaniu i harmonizowaniu struktury zarówno w odniesieniu do relacji pomiędzy układem naturalnym i antropogenicznym, jak i w obrębie obu układów służą wytyczne dla lokalnych polityk przestrzennych, tj. przestrzenne warunki realizacji polityki rozwoju obszaru partnerstwa Miasta Międzyrzec Podlaski oraz Gmin: Trzebieszów, Drelów, Kąkolewnica, Międzyrzec Podlaski. Mając na uwadze elementy i obszary konstytuujące strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru partnerstwa strategia określa poniższe ustalenia i rekomendacje do lokalnych polityk przestrzennych:

- wzmocnienia i rozwoju funkcji społeczno-gospodarczych stref, w tym: elementów sieci osadniczej, ośrodków i obszarów wzmocnienia i rozwoju funkcji związanych z działalnością kulturalną, obszarów i ośrodków wzmocnienia i rozwoju funkcji turystycznych i sportowo-rekreacyjnych, ośrodków i obszarów lokalizacji i rozwoju funkcji przemysłowych i przedsiębiorczości pozarolniczej;
- w zakresie stref o wiodącej funkcji przyrodniczej i ochronnej w celu właściwego funkcjonowania struktur przyrodniczych uwzględnienie ich integracji i harmonizacji z obszarami rozwoju społeczno-gospodarczego i infrastrukturą;
- w zakresie elementów infrastruktury kształtowanie sieci powiązań wewnętrznych i zewnętrznych w spójny system zewnętrznych i wewnętrznych powiązań transportowych oraz integracji poszczególnych elementów tego systemu, jak również zrównoważonego rozwoju infrastruktury technicznej;
- w zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwój rolniczej przestrzeni produkcyjnej obszaru oraz wzbogacenia funkcjonalnego obszaru z zachowaniem obecnych kierunków rozwoju specjalizacji rolnej przy uwzględnieniu ochrony walorów przestrzeni rolniczej.

Mapa nr 9
MODEL STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ



Ryc. 3 Model struktury funkcjonalno-przestrzennej *Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Doliny Krzny na lata 2022-2030*

Lista projektów realizujących cele strategiczne strategii w gminie Międzyrzec Podlaski:

Cel strategiczny 1. Wzrost jakości życia i spójności społecznej

- Utrzymanie funkcjonowania oraz rozwój 8 świetlic środowiskowych zapewniających opiekę dzieciom i młodzieży na terenie gminy - działania animacyjno-edukacyjne z zakresu reintegracji społecznej mieszkańców obszaru zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym.
- Kultura, Rekreacja i Sport na obszarze gminy Międzyrzec Podlaski: organizacja festynów i imprez masowych, kółek zainteresowań, zespołów tanecznych i kół gospodyń wiejskich.
- Międzygminne specjalistyczne poradnictwo rodzinne - doradztwo prawne, psychologiczne, terapeutyczne z zakresu uzależnień, przemocy w rodzinie, psychiatry, logopedy, dla rodzin, w których występują dysfunkcje. Warsztaty opiekuńczo-wychowawcze dla rodziców.
- Utrzymanie trwałości 6 istniejących klubów seniora a także utworzenie nowych; zapewnienie zróżnicowanej oferty zajęć dla osób 60+.
- Rozwój, Kompetencji i Wyższa jakość kształcenia na obszarze gminy Międzyrzec Podlaski.
- Nowa lepsza infrastruktura edukacyjna jako czynnik zrównoważonego rozwoju obszarów gminy Międzyrzec Podlaski:
 - 1) Adaptacja istniejącego budynku SP w Jelnicy na Gminne Przedszkole i Żłobek wraz z zagospodarowaniem terenu,
 - 2) Rozbudowa Szkoły Podstawowej w Rzeczycy wraz z zagospodarowaniem terenu,
 - 3) Adaptacja istniejących pomieszczeń na oddziały przedszkolne w SP w Rogoźnicy wraz z zagospodarowaniem terenu,
 - 4) Adaptacja istniejących pomieszczeń na oddziały przedszkolne w SP w Halasach wraz z zagospodarowaniem terenu.
- Rozwój ekonomii społecznej w gminie Międzyrzec Podlaski. Grupę docelową projektu będą stanowiły osoby wykluczone lub zagrożone ubóstwem i wykluczeniem społecznym.
- Elektroniczna administracja gminy Międzyrzec Podlaski.
- Utworzenie Centrum Administracyjno - Społecznego Gminy Międzyrzec Podlaski (Urząd Gminy, Oddział ZUS, Oddział KRUS; Oddział ODR; GOPS; OŚWIATA). Zadanie obejmie budowę nowego budynku zapewniającego dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami w obszarach: dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.
- Wspieranie procesów rewitalizacji:
 - 1) Rewitalizacja połączona z termomodernizacją budynku mieszkalno-usługowego w miejscowości Rogoźnica, wraz z zagospodarowaniem terenów zielonych,
 - 2) Utworzenie Centrum Aktywności Lokalnej (CAL) poprzez głęboką termomodernizację budynku remizo-świetlicy w miejscowości Żabce wraz z zagospodarowaniem terenu funkcjonalnie związanego z obiektem,
 - 3) Termomodernizacja zdegradowanych budynków komunalnych oraz przystosowanie do założonych funkcji, celem zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy Międzyrzec Podlaski,
 - 4) Przebudowa i modernizacja budynku świetlicy remizy w miejscowości Manie w celu nadania mu nowych funkcji społecznych,
 - 5) Przebudowa i termomodernizacja budynku świetlicy remizy w Krzewicy,
 - 6) Termomodernizacja i przebudowa budynku świetlicy w Poćsiszach wraz z zagospodarowaniem terenu wokół oraz nadanie nowych funkcji społecznych,
 - 7) Utworzenie Centrum Aktywności Społecznej (CAS) w Halasach.

Cel strategiczny 2: Adaptacja do zmian klimatu i zrównoważona

- Budowa boiska Zagospodarowanie terenów na cele rekreacyjno-sportowe oraz budowa zaplecza boiska sportowego przy Szkole Podstawowej w m. Misie.
- Zagospodarowanie terenów na cele rekreacyjno-sportowe oraz budowa zaplecza boiska sportowego w Rzeczycy.

- Adaptacja i przystosowanie budynków do potrzeb prowadzenia działalności kulturalnej wraz z zagospodarowaniem terenu w miejscowościach: . Zasiadki Wólka Krzymowska Łuniew.
- Zagospodarowanie obszaru na żwirowni nr 5 na cele infrastruktury rekreacyjnej i turystycznej wraz z zapleczem dla ratownictwa wodnego.
- Budowa stacji wspólnego roweru oraz stacji ładowania samochodów elektrycznych.
- Zakup pojazdów niskoemisyjnych dla przedsiębiorstwa komunalnego oraz samochodów elektrycznych dla urzędu gminy. Budowa sieci ogólnodostępnych ładowarek przy budynkach użyteczności publicznej.
- Montaż: kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych, kotłów na pellet, pomp c.o. i c.w.u, innych instalacji wykorzystujące OZE w budynkach prywatnych.
- Budowa błękitnej infrastruktury na obszarze Gminy Międzyrzec Podlaski - infrastruktura zagospodarowania wód opadowych.
- Racjonalna gospodarka wodno-ściekowa. Projekt obejmuje: budowę oczyszczalni ścieków, montaż monitoringu sieci wodociągowej, budowę przydomowych oczyszczalni ścieków, budowę systemu kanalizacji zbiorowej oraz rozbudowę kanalizacji (w tym na obszarach rozproszonych), budowę przepompowni ścieków, budowę przepompowni wody, budowę/przebudowę sieci wodociągowej, montaż wodomierzy ze zdalnym odczytem danych.
- Montaż i monitoring fotopułapek w miejscach nielegalnych składowisk śmieci.
- Zakup specjalistycznego sprzętu ratowniczo-gaśniczego dla jednostek OSP.
- Rozbudowa remiz w miejscowościach Rogoźnica i Jelnica.

Cel strategiczny 3: Wzrost konkurencyjności i atrakcyjności gospodarczej

- Przebudowa drogi powiatowej Nr 1114L Sławacinek Nowy – Porosiuki – Sokule – Dołha – Sitno – Wysokie na odcinku Puchacze – Wysokie wraz z mostem w m. Wysokie.
- Przebudowa drogi powiatowej Nr1004L Międzyrzec Podlaski - (ul. Tuliłowska) – Krzymoszyce – gr. woj. odc. Tuliłów -Krzymoszyce”.
- Przebudowa drogi powiatowej P 1127 L Międzyrzec Podlaski – Rzeczyca na odcinku od granic miasta Międzyrzec Podlaski do granic z gminą Kąkolewnica.
- Przebudowa drogi powiatowej P 1001 L Międzyrzec Podlaski - Misie -Przychody- Brzozowica poprzez budowę ciągu pieszo rowerowego przez miejscowości Przychody i Misie.
- Przebudowa drogi powiatowej P 1126L Międzyrzec Podlaski – (ul. Berezowska) – Szóstka – Ostrówki – Bezwola – Wohyń na odcinku na odcinku w m . Bereza – etap II.
- Przebudowa drogi gminnej G 101 513 L Koszeliki -Manie.
- Przebudowa drogi gminnej G 101 435 L w m. Bereza na odcinku od drogi powiatowej 1126L do granic gminy Drelów (dojazd do obszaru rekreacyjno turystycznego żwirowni nr 5).
- Przebudowa drogi powiatowej P 1005 L na odcinku Krzewica- Krzymoszyce.
- Przebudowa drogi powiatowej P 1009 L na odcinku Manie-Halasy.
- Przebudowa dróg gminnych w m. Rzeczyca - ul. Przeciętka, ul. Krótka oraz II etap ul Polna i Radzyńska.
- Przebudowa drogi gminnej w miejscowości Jelnica gmina Międzyrzec Podlaski.
- Rozwój Przedsiębiorczości na obszarze gminy Międzyrzec Podlaski. Zakres projektu:
 - rozwój infrastruktury i uzbrojenie terenu - budowa infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, infrastruktury drogowej oraz łączny światłowodowy na atrakcyjnym inwestycyjnie obszarze przy skrzyżowaniu tras E30 i DK19 (przyszła S 19) – nieopodal przyszłego węzła S19/A2,
 - promocja gminy oraz przygotowanie oferty inwestycyjnej,
 - internetowe bazy informacyjne – oferta inwestycyjna zgodnie ze standardami PAIH,
 - organizacja spotkań z przedsiębiorcami.
- Stworzenie, rozwój i promocja marki terytorialnej „Dolina Krzny”.

Plan ogólny gminy Międzyrzec Podlaski uwzględnia zapisy ponadlokalnej strategii poprzez:

- koncentrację terenów umożliwiających lokalizację zabudowy mieszkaniowej wokół głównych miejscowości i wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz zapobieganie rozpraszania się zabudowy;
- wyznaczenie terenów usług oraz zieleni i rekreacji służących wzbogaceniu funkcjonalności miejscowości oraz umożliwiających rozwój funkcji turystycznej;
- wyznaczenie na terenach rolnych, naturalnych i dużych kompleksach leśnych strefy otwartej, gdzie w profilu funkcjonalnym zawarto jedynie teren zieleni urządzonej;
- wykluczenie możliwości lokalizowania zabudowy na terenach szczególnego zagrożenia powodzią;
- wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych umożliwiających rozwój społeczno-gospodarczy gminy.

Sposób uwzględnienia: wyznaczenie stref komunikacyjnych wskazujących ciągi transportowe dróg krajowych, wprowadzenie strefy terenów otwartych z zakazem zabudowy, wyznaczenie zasięgu stref planistycznych przeznaczonych pod zabudowę, które wskazują zabudowę zagrodową wraz z towarzyszącymi strefami produkcji rolniczej umożliwiając zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej. Wyznaczone w planie ogólnym strefy produkcji rolniczej umożliwią rozwój obecnej na terenie gminy przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną. Większość terenu gminy objęta została strefą otwartą, zawierającą jedynie obligatoryjne ustalenia profilu podstawowego oraz z profilu dodatkowego wskazany teren zieleni urządzonej, co umożliwi utrzymanie ciągłości i ochrony terenów cennych przyrodniczo.

2. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na terenie gminy Międzyrzec Podlaski jedynymi formami objętymi ochroną przyrody są pomniki przyrody oraz użytki ekologiczne. Mimo zajmowanych niewielkich powierzchniowo obszarów, cechują się zachowanymi unikatowymi walorami przyrody.

Pomniki Przyrody

W grupie tej wymienia się: 12 pomników przyrody - szczególnie cenne ze względu na wyjątkowe wartości przyrodnicze i krajobrazowe twory przyrody ożywionej i nieożywionej, do grupy której zalicza się okazałych rozmiarów drzewa, a także głązy narzutowe. W tabeli poniżej podano ich wykaz, lokalizację, datę i akt powołujący.

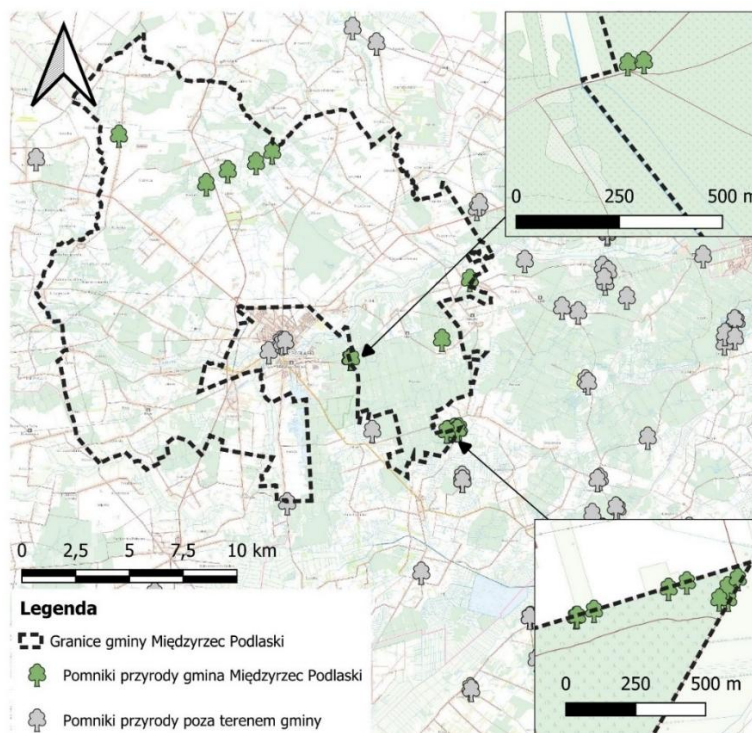
Tabela 1 Pomniki przyrody na terenie gminy Międzyrzec Podlaski

L.p.	Rodzaj tworzywa przyrody	Data ustanowienia	Akt prawny o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu	Lokalizacja	Rozmiary pomnika
1.	Lipa drobnolistna	2006-06-23	Uchwała Nr XXXIX/205/2006 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 15 lutego 2006 r. w sprawie uznania drzewa za pomnik przyrody	Leśnictwa Przytuki, oddział 6 g	pierśnica: 158cm; wysokość: 21m
2.	Dąb szypułkowy	1986-01-10	Orzeczenie Nr 16 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 10 stycznia 1986 r	Leśnictwo Sitno oddz. 7 (obrzeża)	pierśnica: 128cm; wysokość: 23m
3.	Dąb szypułkowy	1986-01-10	Orzeczenie Nr 16 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 10 stycznia 1986 r.	Leśnictwo Przytuki oddz. 7	pierśnica: 139cm; wysokość: 24m
4.	głaz narzutowy	1983-08-29	Orzeczenie Nr 21 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 29 sierpnia 1983 r. o uznaniu za pomnik przyrody	leśnictwo Przytuki, uroczysko Horodyszcze, oddz. 14	

5.	głaz narzutowy	1983-09-06	Orzeczenie Nr 22 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 6 września 1983 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Leśnictwo Przytuki, uroczysko Dębina Hałasowska, oddz. 16	
6.	Dąb szypułkowy	1984-09-19	Orzeczenie Nr 19 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 19 września 1984 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Leśn. Sitno, oddział 180a	pierśnica: 137cm; wysokość: 22m)
7.	Dąb szypułkowy	1984-09-19	Orzeczenie Nr 20 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 19 września 1984 r	Leśn. Sitno, oddział 180f	pierśnica: 136cm; wysokość: 26m
8.	Grupa drzew 5 dębów szypułkowych	1989-12-20	Zarządzenie Nr 42 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 20 grudnia 1989 r.	Leśn. Żerocin, oddział 242a	pierśnica: 98cm; wysokość: 25m; pierśnica: 86cm; wysokość: 21m pierśnica: 113cm; wysokość: 24m pierśnica: 125cm; wysokość: 22m pierśnica: 135cm; wysokość: 25m
9.	Grupa drzew 3 dęby szypułkowe	1989-12-20	Zarządzenie Nr 42 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 20 grudnia 1989 r	Leśn. Żerocin, oddział 243a, na obrzeżu oddziału	pierśnica: 108cm; wysokość: 21m pierśnica: 128cm; wysokość: 23m pierśnica: 150cm; wysokość: 24m
10.	Lipa drobnolistna	1986-12-20	Zarządzenie Nr 20 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 20 grudnia 1986 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	w pobliżu plebanii kościoła parafialnego we wsi Dołha	pierśnica: 143cm; wysokość: 20m
11.	Grab zwyczajny (Grab pospolity)	1998-12-28	Rozporządzenie Nr 92 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 28 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody Rozporządzenie Nr 11 Wojewody Lubelskiego z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	Leśn. Żerocin, oddział 242a	pierśnica: 59cm; wysokość: 22m
12.	Dąb szypułkowy	2022-06-28	Uchwała Nr XI.IV/335/22 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody na terenie gminy Międzyrzec Podlaski	Nadleśnictwo Międzyrzec Podlaski, Łuniew, na nieruchomości o numerze ewidencyjnym 131/2	Pierśnica: 120 cm Wysokość: 20 m

Źródło: <http://crfop.gdos.gov.pl>

Zgodnie z aktami prawnymi przywołanymi powyżej w tabeli w sprawie ustanowienia pomników przyrody obowiązują zakazy, nakazy oraz ustalenia w nich określone.



Ryc. 4 Pomniki przyrody w gminie Międzyrzec Podlaski (źródło: opracowanie własne)

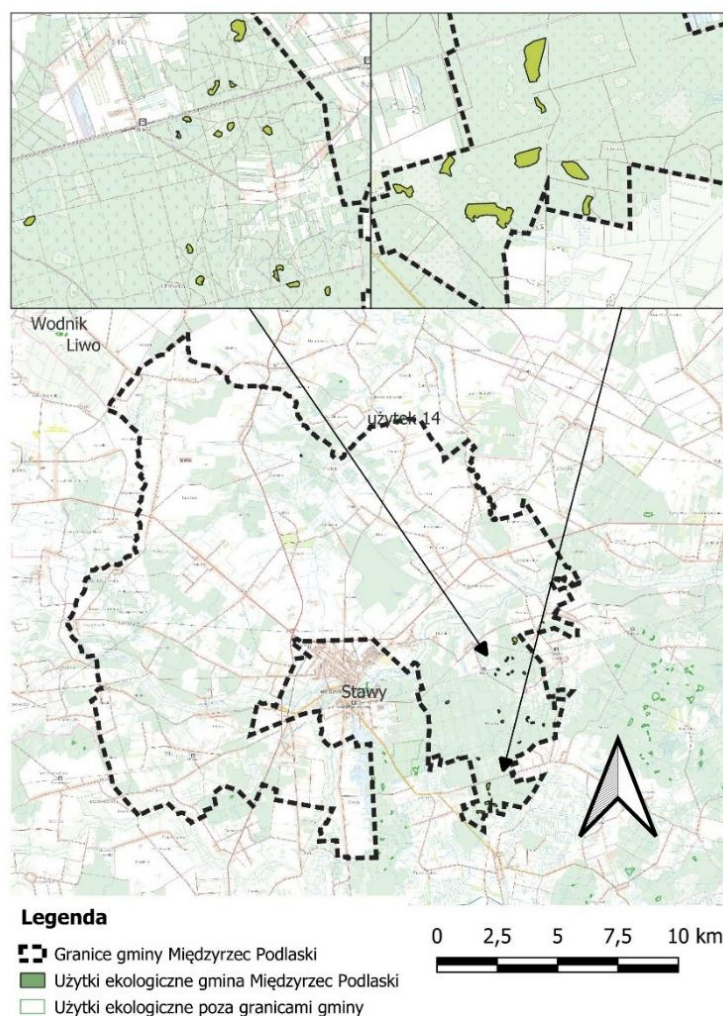
Na terenie gminy Międzyrzec Podlaski występuje 6 użytków ekologicznych, które stanowią śródleśne powierzchnie zabagnione.

Tabela 2 Użytki ekologiczne na terenie gminy Międzyrzec Podlaski.

L.p.	Rodzaj użytku	Data ustanowienia	Akt prawny o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu	Powierzchnia [ha]
1.	śródleśna powierzchnia zabagniona	1996-11-08	Rozporządzenie Nr 16 Wojewody Białkopodlaskiego z 06.11.1996 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne Rozporządzenie Nr 151 Wojewody Lubelskiego z 16.07.2002 r. w sprawie uznania obszarów za użytki ekologiczne na terenie woj. Lubelskiego. Dz.Urz.Woj.Lub. z 1.08.2002 r. Nr 80, poz. 1708	27.36
2.	śródleśna powierzchnia zabagniona	1996-11-08	Rozporządzenie Nr 16 Wojewody Białkopodlaskiego z 06.11.1996 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne Rozporządzenie Nr 151 Wojewody Lubelskiego z 16.07.2002 r. w sprawie uznania obszarów za użytki ekologiczne na terenie woj. Lubelskiego. Dz.Urz.Woj.Lub. z 1.08.2002 r. Nr 80, poz. 1708	7.910
3.	śródleśne bagna	1995-10-30	Rozporządzenie Nr 23 Wojewody Białkopodlaskiego z 18.10.1995 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne Rozporządzenie Nr 16 Wojewody Białkopodlaskiego z 06.11.1996 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne Rozporządzenie Nr 146 Wojewody Lubelskiego z 16.07.2002 r. w sprawie uznania obszaru za użytek ekologiczny na terenie woj. lubelskiego	18.240

4.	śródleśna powierzchnia zabagniona	1996-11-08	Rozporządzenie Nr 16 Wojewody Białskopodlaskiego z 06.11.1996 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne Rozporządzenie Nr 151 Wojewody Lubelskiego z 16.07.2002 r. w sprawie uznania obszarów za użytki ekologiczne na terenie woj. Lubelskiego. Dz.Urz.Woj.Lub. z 1.08.2002 r. Nr 80, poz. 1708	3.13
5.	śródleśna powierzchnia zabagniona	1996-11-08	Rozporządzenie Nr 16 Wojewody Białskopodlaskiego z 06.11.1996 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne Rozporządzenie Nr 151 Wojewody Lubelskiego z 16.07.2002 r. w sprawie uznania obszarów za użytki ekologiczne na terenie woj. Lubelskiego. Dz.Urz.Woj.Lub. z 1.08.2002 r. Nr 80, poz. 1708	12.75
6.	śródleśna powierzchnia zabagniona	1996-11-08	Rozporządzenie Nr 16 Wojewody Białskopodlaskiego z 06.11.1996 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne Rozporządzenie Nr 151 Wojewody Lubelskiego z 16.07.2002 r. w sprawie uznania obszarów za użytki ekologiczne na terenie woj. Lubelskiego. Dz.Urz.Woj.Lub. z 1.08.2002 r. Nr 80, poz. 1708	0,46

Źródło: <http://crfop.gdos.gov.pl>



Ryc. 5 Użytki ekologiczne w gminie Międzyrzec Podlaski (źródło: opracowanie własne)

Na obszarze gminy Międzyrzec Podlaski nie występują obszary Natura 2000. Na obszarach sąsiednich gmin Zbuczyn i Olszanka znajduje się graniczący na niewielkim odcinku z północno-zachodnią granicą gminy Międzyrzec Podlaski obszar Natura 2000 PLB 140002 „Dolina Liwca”.

Graficznie obszary występowania form ochrony przyrody na terenie gminy pokazane są na załączniku graficznym do uzasadnienia.

Na terenie gminy występują następujące cenne przyrodniczo kompleksy leśne:

- "Las Woroniec" - zlewnia bezimiennego cieką spod wsi Swory, lewostronnego dopływu Krzny, chociaż w obszar gminy wchodzi skrawkiem, ma istotne znaczenie dla stabilizacji stosunków wodnych i walorów przyrody żywej związanych z ekosystemem leśnym, z udziałem środowisk wodno – bagienneo - torfowiskowych. Dla ochrony walorów przyrodniczych i roli obszaru w strukturze przyrodniczej wskazana jest dominacja funkcji leśnej.

- "Las Dubicz" - zwarty kompleks leśny, który pełni rolę wodochronną w zlewni Piszczki i Krzny. Cenne przyrodniczo i hydrograficznie torfowiska. Podstawowa funkcja to leśnictwo, uzupełnione rekreacją.

- "Las Dębina" - podstawowy dla PSG węzeł ekologiczny; kompleks leśny o charakterze wodochronnym, projektowany rezerwat przyrody "Dębina Halastowska". Dominująca funkcja ekologiczna i ochrony stosunków wodnych do weryfikacji.

- "Las Zabirów" - położony w strefie źródłkowej strug zasilających Krzymoszę. Ważna rola regulacyjna w procesie krążenia wody i zasilania systemu przyrodniczego w gatunki leśne. Należy utrzymać te funkcje terenu.

- "Las Okopy - Rezy" - o roli i znaczeniu podobnym do przedstawionego wyżej. Funkcja ochronna w zlewni Krzny Północnej skorelowana z leśną. Tereny leśne, szczególnie w wyznaczonych rejonach rekreacyjnych wzdłuż doliny Krzny i Lasy Międzyrzeckie, powinny pełnić ważne funkcje rekreacyjne, ograniczone jednak ilościowo i jakościowo względami ochrony lasów.

Nadleśnictwo Międzyrzec proponuje do objęcia ochroną prawną proponowanego nowego rezerwatu przyrody o nazwie „Halasy”, zlokalizowanego na działce nr 359/1 w obrębie ewidencyjnym Halasy. Jest to obszar szczególnie cenny przyrodniczo, ze względu na występujące w tym miejscu siedlisko przyrodnicze 91E0 – lasy łęgowe.

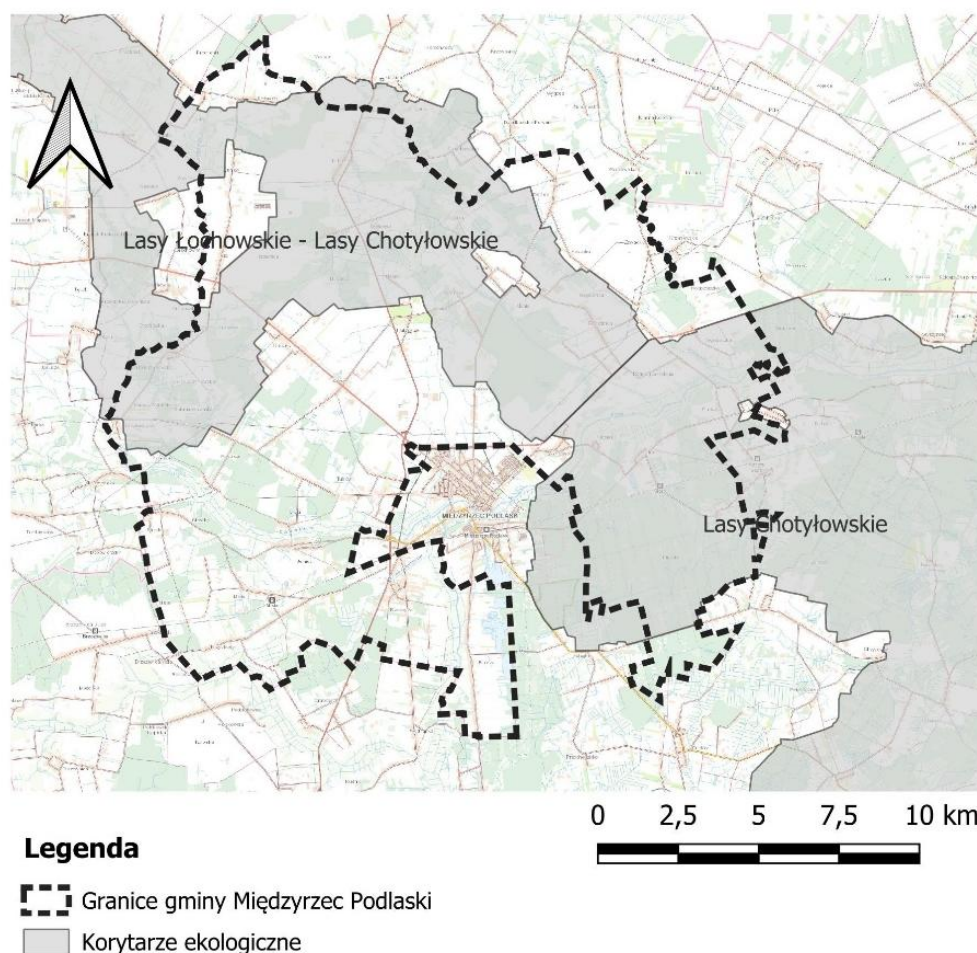
Przez teren gminy przepływa rzeka Krzna. Wprawdzie doliny rzek nie podlegają ochronie prawnej, a jedynie planistycznej, niemniej jednak pełnią one bardzo istotną funkcję w systemie przyrodniczym gminy jako korytarze ekologiczne. Rzeka Krzna, stanowiąca korytarz ekologiczny rangi krajowej, wyznaczony w Polskiej Sieci Ekologicznej ECONET – PL jako korytarz ekologiczny „Doliny Krzny” – podstawowy ciąg przemieszczania się elementów biologicznych w gminie, uznany w Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET jako obszar łącznikowy znaczenia krajowego o nr 47k. Dodatkowo na terenie gminy występują:

- a) korytarz ekologiczny "dolina Piszczki" spełniający rolę łącznikową terenów sąsiednich – na północ od granic gminy oraz włączających w system przyrodniczy węzły ekologiczne "Las Dubicz" i "Las Dębina". Funkcja łącznikowa polega na utrzymaniu drożności i swobodnego przemieszczania gatunków i populacji fauny i flory, a ponadto bezpośredniego oddziaływania na tereny wierzchowinowe. Obecnie i w przyszłości należy utrzymać rolę przyrodniczą doliny Piszczki;
- b) korytarz ekologiczny Krzny Północnej – Krzny, to dolinny obszar o funkcji ponadregionalnej, regionalnej i Przyrodniczego Systemu Gminy; w tym ostatnim przypadku łączy bezpośrednio obszar węzłowy i węzły ekologiczne "Las Woroniec" i "Las Okopy – Rezy". Ważne znaczenie łącznika jest podstawą prawidłowego funkcjonowania PSG;
- c) korytarz ekologiczny Krzny Południowej – o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Należy zachować jego funkcję;

- d) korytarz ekologiczny Kanału Wieprz – Krzna – w ramach którego odbywa się przemieszczanie gatunków i populacji z obszaru węzłowego w rejon miasta, a także oddziaływanie na rolnicze obszary południowe gminy;
- e) korytarz ekologiczny "Dolina Krzymoszy" o mniejszej roli w skali gminy, ze względu na peryferyjne położenie (w większości strefa granicy zachodniej gminy); "włącza" w PSG węzeł ekologiczny "Las Zabirów",

objęte systemem ochrony planistycznej w postaci Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.

Gmina ze względu na sprzyjającą topografię, duży udział zielonych terenów otwartych – niezabudowanych (stawy, grunty orne, trwałe użytki zielone, lasy i tereny zadrzewione) w znacznej części pełni funkcję korytarzy ekologicznych. Wg delimitacji korytarzy ekologicznych przeprowadzonej przez IBS PAN (2012) przez gminę Międzyrzec Podlaski przebiega korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym Lasy Łochowskie - Lasy Chotyłowskie KPnC-3A (korytarz krajowy) i korytarz Lasy Chotyłowskie KPnC-3D. Korytarz ten ma charakter leśny. Przebiega przez północną część gminy i biegnie z kierunku wschodniego w kierunku północno zachodnim. Jest to korytarz łącznikowy pomiędzy trzema innymi: Dolina dolnego Bugu - Dolina dolnego Wieprza GKPN-7 (korytarz główny), Lasy Łukowskie - Dolina Wieprza KPnC-3C (korytarz krajowy) i Polesie - Puszcza Mielnicka GKW-3 (korytarz główny).



Ryc. 6 Krajoze korytarze ekologiczne Lasy Łochowskie - Lasy Chotyłowskie na terenie gminy Międzyrzec Podlaski (źródło: opracowanie własne)

Na obszarach o najwyższych walorach przyrodniczych wyznaczono głównie strefy otwarte. W profilu dodatkowym tych stref wskazano jedynie teren zieleni urządzonej. Zasięgi stref planistycznych dostosowano do istniejącego zagospodarowania terenu. Część stref otwartych przeznaczono pod odnawialne źródła energii.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową oraz strefy usług i strefy gospodarcze wyznaczono zgodnie z zasięgami wynikającymi z istniejącego zagospodarowania, polityki przestrzennej gminy określonej w studium oraz uzupełnienia istniejącej zabudowy i w wyniku rozpatrzenia wniosków mieszkańców zgodnych z prognozami i zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową. Nowe tereny budowlane zostały wyznaczone w sąsiedztwie dróg i istniejącej zabudowy, nie naruszając ciągłości zwartych kompleksów rolnych i leśnych. Zapisy planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania wynikające z położenia części gminy w formach ochrony przyrody i nie kolidują z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz nakazami i zakazami określonymi dla poszczególnych form ochrony przyrody. Taki podział ma na celu zapewnienie odpowiedniej ochrony wartości przyrodniczych, a także umożliwienie mieszkańcom i turystom dostępu do terenów zielonych, co sprzyja rekreacji i odpoczynkowi.

3. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Na terenie gminy Międzyrzec Podlaski występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Krzny, które zostały określone na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują:

- obszar o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (woda 1%),
- obszar o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (woda 10%).

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Krzny na terenie gminy Międzyrzec Podlaski wskazane są na załączniku graficznym do uzasadnienia.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady postępowania, w tym zakazy uregulowane w przepisach Prawa wodnego. Zgodnie z zasadą zapobiegania zagrożeniom poprzez planowanie przestrzenne, ochrona obszarów zagrożonych zalaniem musi wiązać się z zakazem zabudowy naturalnych terenów zalewowych, w tym dolin rzecznych.

Jednym z najważniejszych aspektów wpływających na realizację ochrony przed powodzią jest kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych, a w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Na mapie stanowiącej załącznik graficzny uzasadnienia zaprezentowano tereny szczególnego zagrożenia powodzią zlokalizowane w granicach gminy.

W świetle ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią występują ograniczenia w zakresie zagospodarowania analizowanych terenów, tj.

- a) zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania,
- b) zakazuje się lokalizowania nowych cmentarzy;
- c) zakazuje się rolniczego wykorzystywania ścieków w okresie prognozowanego wezbrania wód.

Zagospodarowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie może:

- 1) naruszać ustalenia planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza;
- 2) naruszać ustalenia planu zarządzania ryzykiem powodziowym;
- 3) stanowić zagrożenie dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków;
- 4) naruszać funkcjonowanie infrastruktury krytycznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 kwietnia 2007 r. o zarządzaniu kryzysowym;
- 5) utrudniać zarządzanie ryzykiem powodziowym.

Plan ogólny dla terenów znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nie wskazuje nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczono na nich w przewadze strefę otwartą bez wskazywania profilu dodatkowego z odnawialnymi źródłami energii. W części plan wskazuje strefę

zieleni i rekreacji w miejscowości Bereza na pozostałościach założenia dworsko-ogrodowego. Wyjątkiem są dwa istniejące tereny zabudowane związane z produkcją rolną w miejscowości Wysokie, częściowo znajdujące się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią gdzie wskazana jest strefa zgodna z obecnym użytkowaniem. Wyznaczone w planie ogólnym wskaźniki zagospodarowania uniemożliwiają dalszą rozbudowę już zagospodarowanych terenów.

Ochronę terenów znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią uwzględniono poprzez określenie profili funkcjonalnych umożliwiających zachowanie ich dotychczasowej funkcji wyznaczając głównie strefę otwartą, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe ustalenia dokumentów planistycznych oraz ochronę tych terenów. W ustaleniach gminnych standardów urbanistycznych dla ww. stref otwartych nie wskazano maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej powierzchni zabudowy ze względu na zakaz lokalizowania budynków na tych obszarach. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania tych terenów nastąpi na etapie sporządzania dla nich miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Na terenie gminy istnieją i funkcjonują sieci urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, będących pod opieką spółek wodnych, indywidualnych właścicieli gruntów oraz pod opieką PGW Wody Polskie. Urządzenia melioracji wodnych szczegółowych zgodnie z ustawą Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478) to m.in. rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi o średnicy poniżej 0,6 m, czy ziemne stawy rybne, jeśli służą polepszeniu zdolności produkcyjnej gleby.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Białej Podlaskiej udostępnił dane zgromadzone w rejestrze publicznym w zakresie Systemu Informacyjnego Gospodarowania Wodami oraz ewidencji urządzeń melioracji wodnych i zmeliorowanych gruntów na potrzeby sporządzenia planu ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski. Uwzględniono przekazane skany map urządzeń figurujących w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Zarząd Zlewni w Białej Podlaskiej. Na obszarze gminy grunty zmeliorowane występują w rejonie obrębów Żabce, Łuby, Łukowisko, Łuniew, Bereza, Dołhołęka, Halasy, Jelnica, Kożuszki, Rogoźnica Kolonia, Kolonia Wolańska, Koszelki, Krzewica, Krzymoszyce, Manie, Misie, Pościsze, Przechody, Przyłuki, Puchacze, Rogoźnica, Rogoźniczka, Rudki, Rzeczyca, Sawki, Sitno, Strzakły, Tłuszciec, Tuliłów, Utrówka, Wólka Krzymowska, Wysokie, Zasiadki, Zawadki. Na wskazanym obszarze gminy mogą istnieć urządzenia nie ujęte w w/w ewidencji.

Uwzględniono informacje w zakresie cieków uwidocznionych na Mapie Podziału Hydrograficznego Polski w skali 1:10 000 stanowiące otwarte dane publiczne, dostępne na Hydroportalu ISOK (<https://isok.gov.pl/hydroportal.html>).

Odbudowa i modernizacja systemów melioracyjnych Halasy – melioracje użytków rolnych – inwestycja odroczone – to zadanie inwestycyjne umieszczone w MasterPlanie dla obszaru dorzecza Wisły, uwzględnione w Planie przeciwdziałania skutkom suszy i w PZPWL.

W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

W oparciu o art. 240 ust. 4 pkt 15 Prawa wodnego istnieje:

- nakaz utrzymania urządzeń melioracji wodnych, z dopuszczeniem przebudowy, zmiany biegu lub likwidacji wyłącznie na podstawie przepisów odrębnych oraz na warunkach właściwego organu w zakresie ochrony melioracji wodnych,
- przebudowa lub likwidacja urządzeń melioracji wodnych, nie może zaszkodzić funkcjonowaniu obiektu melioracyjnego poza obszarem zabudowy lub innego zagospodarowania,
- ewentualna przebudowa lub likwidacja urządzeń wymaga uzyskania odpowiedniej zgody wodno-prawnej,
- w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych, właściciel urządzenia obowiązany jest zgłosić do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie zmianę danych, o których mowa w art. 196 ust. 12 Prawa wodnego w terminie 30 dni od dnia wystąpienia tych zmian.

Zapisy planu ogólnego gminy nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem, utrzymaniem i rozwojem sieci urządzeń melioracji wodnych. Występujące na terenie gminy obszary gruntów zmeliorowanych wpłynęły na wyznaczenie stref, choć przepisy odrębne nie wykluczają zabudowy na tych obszarach, a wskazują jedynie potrzebę przebudowy tych urządzeń, jeżeli wymaga tego realizacja inwestycji.

Sposób uwzględnienia: zapisy planu ogólnego gminy nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem, utrzymaniem i rozwojem sieci urządzeń melioracji wodnych. Występujące na terenie gminy obszary gruntów zmeliorowanych uwzględniono przy wyznaczeniu stref planistycznych, przepisy odrębne nie wykluczają zabudowy na tych obszarach, a wskazują jedynie potrzebę przebudowy tych urządzeń, jeżeli wymaga tego realizacja inwestycji. Przeznaczenie terenu wynika z obecnego zagospodarowania i planowanej funkcji oraz istniejących uwarunkowań.

Plan ogólny dla terenów niezabudowanych znajdujących się w obszarach zmeliorowanych w większości wyznacza strefę otwartą. Wyjątek stanowią obszary zainwestowane i planowane do zainwestowania w dokumentach planów miejscowych i dokumentu studium oraz wniosków, które zostały przeanalizowane i uwzględnione jako odpowiednie strefy. Szczegółowa analiza obszarów zmeliorowanych przy ustalaniu dokładnego przeznaczenia terenu w ramach profili dopuszczonych w strefach nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych.

5. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Zgodnie z Mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi (MOTZ) opracowaną przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach projektu SOPO – Systemu Osłony Przeciwośuwiskowej, na terenie gminy Międzyrzec Podlaski nie występują udokumentowane osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowymi.

6. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WÓD

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Lublinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie przekazało informację dotyczącą ujęć wód podziemnych i powierzchniowych oraz stref ochronnych na terenie gminy Międzyrzec Podlaski wskazując:

- ujęcia wód powierzchniowych na terenie gminy Międzyrzec Podlaski (1 ujęcie: w miejscowości Halasy);
- 16 ujęć wód podziemnych na terenie gminy Międzyrzec Podlaski (ujęcia w miejscowościach: Halasy, Rzeczyca, Zaścianki, Strzakły, Rogoźnica, Zasiadki, Rzeczyca -2 ujęcia, Utrówka, Jelnica, Łuniew, Rogoźnica Kolonia, Dołhołęka, Manie, Kolonia Wolańska-2 ujęcia);
- 13 stref ochronnych obejmujących teren ochrony bezpośredniej od ujęć na terenie gminy w miejscowościach: Zaścianki (2), Rzeczyca (3), Rogoźnica (2), Halasy (2), Strzakły, Krzymoszyce, Jelnica, Utrówka.

Ujęcia i strefy ochronne zostały wskazane w załączniku graficznym uzasadnienia.

Na terenie gminy znajdują się trzy gminne ujęcia wody: SUW (Stacja Uzdatniania Wody) Rzeczyca, SUW Halasy i SUW Rogoźnica. Każda stacja uzdatniania wody posiada po dwie studnie głębinowe, które pracują niezależnie, instalację fotowoltaiczną, zapasowe źródło energii elektrycznej w postaci agregatu prądotwórczego oraz system antywłamaniowy i dozorowy CCTV. Ujęcia wody zlokalizowane są w pobliżu terenów rolniczych, w bezpośrednim sąsiedztwie brak wysypisk śmieci, mogiłników, baz paliw itp.

Dla stref ochrony bezpośredniej, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, wprowadza następujące zakazy i nakazy:

- zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody;
- wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do urządzeń służących do poboru wód;
- teren strefy należy zagospodarować zielenią;
- ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody należy odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej;
- ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- teren ochrony bezpośredniej należy ogrodzić;
- na ogrodzeniu umieścić tablice zawierające informacje o ustanowieniu strefy ochronnej i zakazie wstępu osób nieuprawnionych;
- zakazuje się niszczenia, uszkodzenia lub przemieszczania tablic zawierających informacje o ustanowieniu strefy ochronnej i zakazie wstępu osób nieupoważnionych.

W styczniu 2022 r. oddano do użytkowania po gruntownej przebudowie SUW w Rzeczy. Wybudowano m.in. dwa dodatkowe zbiorniki retencyjno-wyrównawcze o pojemności 200 m³, rozbudowano zestaw pompowy, zamontowano kompletną instalację fotowoltaiczną o mocy 20,7 kWp, wykonano instalację monitoringu CCTV, rozbudowano system zdalnej wizualizacji i monitoringu pracy urządzeń o nowobudowane obiekty. (*Raport o stanie gminy Międzyrzec Podlaski za 2023 r.*)

Na obszarze gminy Międzyrzec Podlaski nie zostały ustanowione strefy ochrony pośredniej obejmujące tereny ochrony bezpośredniej i tereny ochrony pośredniej, o których mowa w art.121 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo wodne, a także obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w art. 120 pkt 2 ww. ustawy.

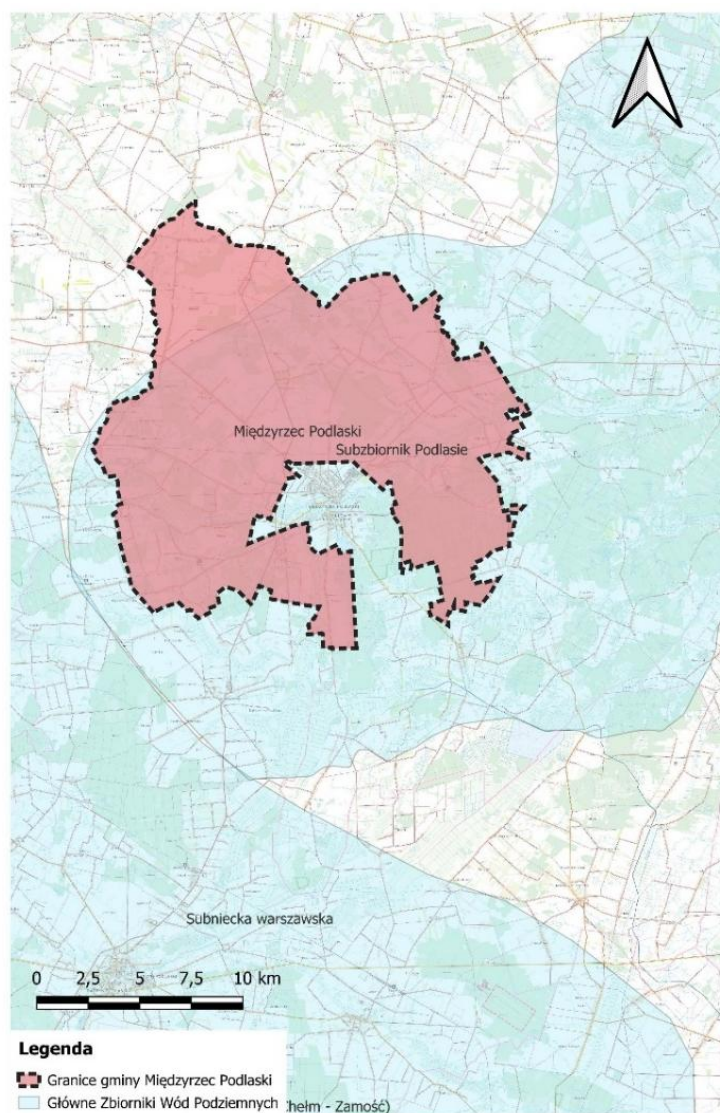
Właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wód podziemnych znajdujących się w jego gruncie w celu zaspokojenia potrzeb własnego gospodarstwa domowego lub własnego gospodarstwa rolnego. Na podstawie art. 395 pkt 7 cytowanej ustawy pozwolenia wodnoprawnego albo zgłoszenia wodnoprawnego nie wymaga pobór wód powierzchniowych lub wód podziemnych w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m³ na dobę oraz wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi w ilości nieprzekraczającej łącznie 5 m³ na dobę, na potrzeby zwykłego korzystania z wód.

Sposób uwzględnienia: dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego są zgodne z istniejącymi warunkami zagospodarowania dla danego terenu. Szczegółowe zasady zagospodarowania tych obszarów mogą zostać ustalone w sporządzanych planach miejscowych. Na terenie gminy znajdują się ujęcia wód powierzchniowych podziemnych, dla których ustanowiono strefy ochronne obejmujące tereny ochrony bezpośredniej. W terenach istniejących ujęć wody wyznaczono strefy infrastrukturalne i strefy zgodnie ze stanem istniejącym, ustaleniami planu miejscowego i dokumentu studium. W przypadku realizacji nowych ujęć wody w przyszłości w każdej strefie planistycznej istnieje możliwość wyznaczenia terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000m². W związku z powyższym możliwe jest utrzymanie istniejących ujęć wody wraz ze strefami ochrony bezpośredniej i pośredniej.

7. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Na terenie gminy **nie stwierdzono** występowania obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych.

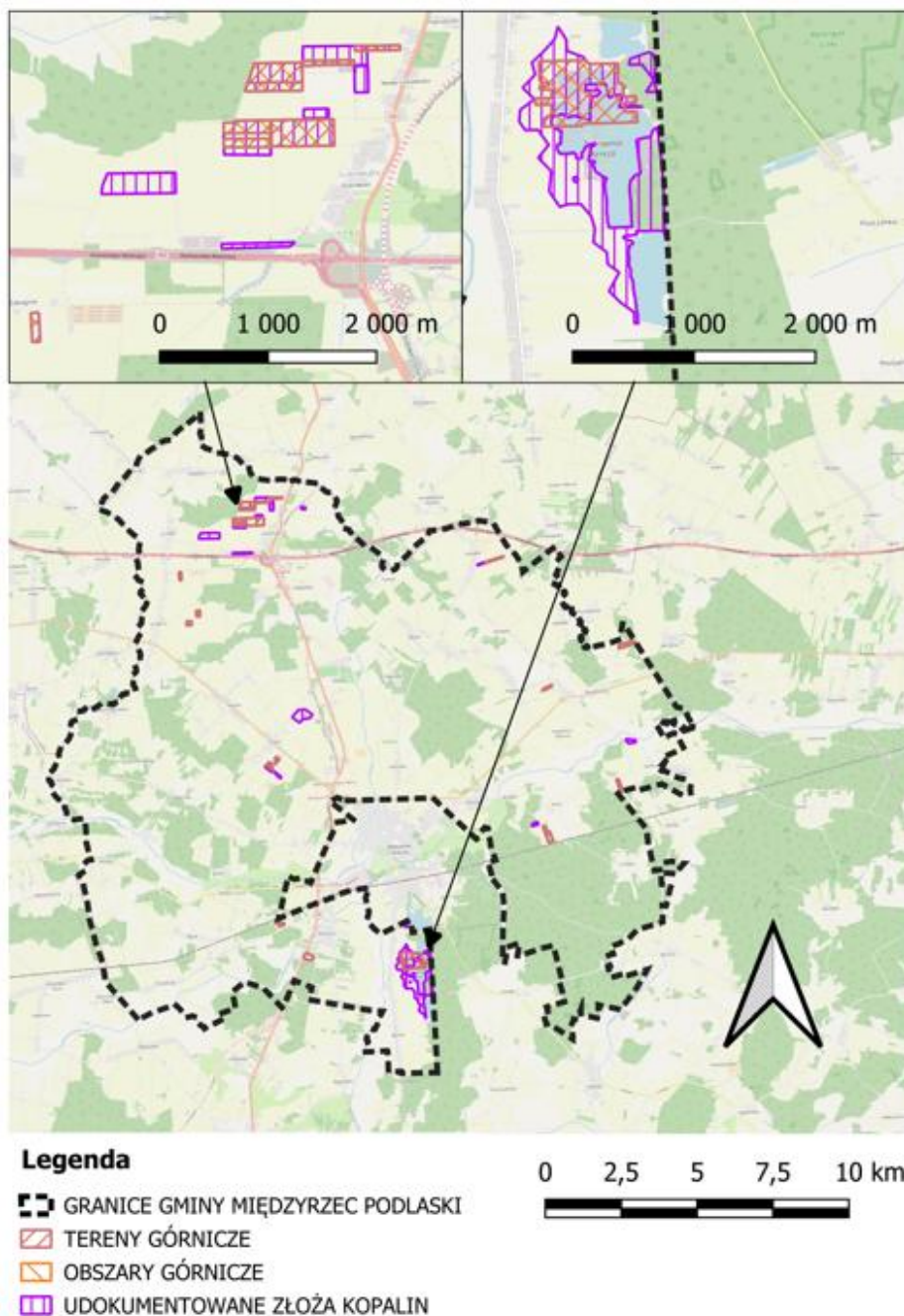
Ze względu na występowanie na terenie gminy głównego zbiornika wód podziemnych - trzeciorzędowego „Subzbiornika Podlasie” (GZWP nr 224), prawie cały teren gminy Międzyrzec Podlaski położony jest na obszarze o wysokich wymogach ochrony tych wód. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne zbiornika wynoszą 15 000 m³/dobę. Rozciąga się on na powierzchni ok. 1000 km², od Międzyrzecza Podlaskiego poprzez Białą Podlaską do Janowa Podlaskiego. Grunty znajdujące się w granicach tych terenów wymagają ochrony wynikającej z przepisów Prawa wodnego. Ochrona zasobów wód subzbiornika była podstawą wyodrębnienia zlewni chronionej rzeki Piszczki. Część terenów leśnych w górnym biegu Piszczki oraz w kompleksu Lasu Międzyrzeckiego ma status lasów wodochronnych.



Ryc. 7 Główny Zbiornik Wód Podziemnych na terenie gminy Międzyrzec Podlaski (źródło: opracowanie własne)

8. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Ochrona zasobów kopalin określają przepisy ustawy Prawo geologiczne i górnicze. Ma ona na celu zabezpieczenie dostępności tych zasobów w celu ich gospodarczego wykorzystania w przyszłości. Na terenie gminy, według danych dostępnych w czerwcu 2026 r. znajdują się złoża kopalin, w grupie której występują głównie piaski i żwiry oraz złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej (Halasy). Na terenie gminy Międzyrzec znajduje się 21 aktualnych obszarów górniczych (część zostało zniesionych). Dodatkowo na terenie gminy wyznaczone zostały tereny górnicze, posiadające status aktualnych.



Ryc. 8 Udokumentowane złoża oraz obszary i tereny górnicze na terenie gminy

Zakład górniczy, a także jego wpływ na środowisko przyrodnicze mają swoje granice, które wyznacza obszar górniczy oraz teren górniczy. I mimo że „obszar” i „teren” często traktowane są jako synonimy, to w sferze Prawa geologicznego i górniczego oznaczają zupełnie coś innego. Obszar górniczy to „przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów,

podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji” (art. 6 ust. 1 pkt 5 P.g.g.). Innymi słowy, ta część działalności zakładu górniczego, która polega na wydobywaniu kopaliny (np. węgla lub piasku), po uzyskaniu stosownej koncesji odbywać się może w przestrzeni stanowiącej obszar górniczy. Natomiast teren górniczy według polskiego ustawodawcy to „przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego” (art. 6 ust. 1 pkt 15 P.g.g.) Oznacza to zatem strefę prognozowanego negatywnego oddziaływania zakładu górniczego przede wszystkim na środowisko przyrodnicze.

Rozwój eksploatacji złóż winien być uwarunkowany ochroną środowiska jak i całego złoża poprzez:

- prowadzenie eksploatacji złóż z uwzględnieniem racjonalnego ich wykorzystania;
- stosowanie technologii zapewniających ograniczenie ujemnych skutków eksploatacji złoża na środowisko naturalne;
- przeciwdziałanie degradacji ziemi i krajobrazu poprzez sukcesywne prowadzenie rekultywacji i zagospodarowania terenów poeksploatacyjnych.

Tabela 3 Aktualne obszary i tereny górnicze na terenie gminy Miedzyrzec Podlaski (źródło <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start> zaktualizowane czerwiec 2026 r.)

Nazwa obszaru górniczego	Nr w rejestrze	Data wyznaczenia	Położenie	Złoża	Teren górniczy
Krzewica	10-3/10/925	2018-01-17	Krzewica, dz. 1869/134	Krzewica KN 18160	Krzewica [10-3/10/925]
Puchacze I	10-3/12/1215	2025-08-18	Puchacze, dz. 486/3, 487/2	Puchacze I KN 21456	Puchacze I [10-3/12/1215]
Rzeczyca I	10-3/12/1231	2026-02-23	Rzeczyca, dz. 14/2	Rzeczyca I KN 21814	Rzeczyca I [10-3/12/1231]
Łuniew 1	10-3/8/692	2011-09-15	Łuniew, dz. 115/6, 115/7	Łuniew 1 KN 15739	Łuniew 1 [10-3/8/692]
Łukowisko VII a	10-3/12/1133a	2026-04-10	Łukowisko, dz. 69/3-5, 70/1-2	Łukowisko VII KN 20705	Łukowisko VII a [10-3/12/1133a]
Bereza IV	10-3/11/1031	2019-12-30	Bereza	Bereza KN 4448	Bereza I [10-3/11/1031]
Sitno-3	10-3/1/63c	2020-07-10	Sitno, dz. 229/2, 230/1-4, 231/1-2	Sitno KN 8479	Sitno-3 [10-3/1/63c]
Rogoźniczka	10-3/11/1117	2022-08-31	Rogoźniczka, dz. 4/26, 4/28, 4/30, 4/32, 4/14, 4/17, 4/20	Rogoźniczka KN 20529	Rogoźniczka [10-3/11/1117]
Żabce III Pole B	10-3/10/974/b	2018-11-20	Żabce - dz. 375; 379; 383	Żabce III KN 19183	Żabce III Pole B [10-3/10/974/b]
Zasiadki 2	10-3/12/1226	2025-12-01	Zasiadki, dz. 877	Zasiadki 2 KN 21724	Zasiadki 2 [10-3/12/1226]
Łukowisko VI Pole A(N)	10-3/11/1118/b	2022-08-31	Łukowisko, dz. 87/1, 87/2	Łukowisko VI KN 20494	Łukowisko VI Pole A(N) [10-3/11/1118/b]
Krzewica I	10-3/10/922	2018-01-04	Krzewica, dz. 1869/17	Krzewica I KN 18478	Krzewica I [10-3/10/922]
Łukowisko V	10-3/11/1026a	2022-12-05	Łukowisko dz. 53/3	Łukowisko V KN 19677	Łukowisko V [10-3/11/1026a]
Łukowisko IX	10-3/12/1163	2023-10-27	Łukowisko	Łukowisko IX KN 20965	Łukowisko IX [10-3/12/1163]
Łukowisko II/1a	10-3/4/283c	2024-07-22	Łukowisko, dz. 65	Łukowisko II/1 KN 20823	Łukowisko II/1a [10-3/4/283c]
Żabce III Pole A	10-3/10/974/a	2018-11-20	Żabce - dz. 369; 372; 375; 379; 383	Żabce III KN 19183	Żabce III Pole A [10-3/10/974/a]
Łukowisko VI Pole A(S)	10-3/11/1118/a	2022-08-31	Łukowisko, dz. 88/1, 88/2	Łukowisko VI KN 20494	Łukowisko VI Pole A(S) [10-3/11/1118/a]
Łukowisko VI Pole B	10-3/11/1118/c	2022-08-31	Łukowisko, dz. 113/1-113/4, 112, 111	Łukowisko VI KN 20494	Łukowisko VI Pole B [10-3/11/1118/c]
Żabce II/1	10-3/12/1149	2023-07-19	Żabce, dz. 342, 343	Żabce II KN 14360	Żabce II/1 [10-3/12/1149]
Rzeczyca	10-3/12/1166	2023-12-08	Rzeczyca	Rzeczyca KN 21081	Rzeczyca [10-3/12/1166]
Rogoźnica I	10-3/12/1175	2024-02-26	Rogoźnica, dz. 96/9, 96/11	Rogoźnica I KN 21123	Rogoźnica I [10-3/12/1175]

Na terenie gminy Międzyrzec Podlaski znajdują się aktualne obszary i tereny górnicze wyznaczone w decyzjach koncesyjnych Marszałka Województwa Lubelskiego i Starosty Bialskiego. Część terenu i obszaru górniczego Rzeczyca, w sąsiedztwie drogi S19, wykracza poza zaplanowaną strefę górnictwa i została objęta strefą otwartą. Przedmiotowa część obszaru znajduje się poza planowanym zakresem eksploatacji i jest planowana do rozbudowy drogi S19.

Plan ogólny dla wszystkich zawidencjonowanych obszarów i terenów górniczych wyznacza strefy górnictwa. Plan ogólny wyznacza dla stref górniczych profile funkcjonalne zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) oraz gminne standardy urbanistyczne zgodnie z polityką przestrzenną gminy. Określenie uwarunkowań zagospodarowania ww. terenów oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nastąpi na etapie sporządzenia dla tych terenów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

1. Złoża kopalin

Na obszarach złóż surowców, terenach górniczych i obszarach górniczych obowiązują zasady zagospodarowania i działalności wynikające w szczególności z przepisów Prawa geologicznego i górniczego, przepisów Prawa ochrony środowiska oraz przepisów o ocenach oddziaływania na środowisko. Szczegółowe wykazy udokumentowanych złóż surowców mineralnych oraz terenów górniczych i obszarów górniczych pobranych ze strony Midas Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski w czerwcu 2026 r. ujęto w poniższych tabeli.

Tabela 4 Złoża na terenie gminy Międzyrzec Podlaski źródło <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start> zaktualizowane czerwiec 2026 r.)

Kod	Id	Nazwa złoża	Stan zag. kopaliny głównej	Opis położenia	Użytkownicy aktywni	Lata wydobywania kopaliny głównej
KN	4448	Bereza	[E] złożo zagospodarowane	Bereza	Lubelskie Kopalnie Surowców Mineralnych sp. z o.o.	1992 - 2025
IB	1942	Halasy	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Halasy		
KN	18160	Krzewica	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Krzewica, część dz. nr 1869/134	P. Teresa Zdanowska Firma Handlowa	
KN	18478	Krzewica I	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Krzewica dz. 1869/17		
KN	7086	Łukowisko I	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Łukowisko, dz. 291/1		1997 - 1999
KN	2595	Łukowisko II	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Łukowisko, dz. nr 66/1, 66/2, 65, 53/3, 53/5, 54/3, 54/5		1998 - 2021
KN	20823	Łukowisko II/1	[T] złożo eksploatowane okresowo	Łukowisko, cz. dz. 65	Przedsiębiorstwo Robót Drogowych Lubartów S.A.	2022 - 2023
KN	7579	Łukowisko III	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Łukowisko, cz. dz. 55/3, 55/4, 56/1, 56/2, 57/7, 57/9		
KN	10880	Łukowisko III.1	[M] złożo skreślone z bilansu zasobów	Łukowisko, dz. 64/1, 64/2		
KN	7414	Łukowisko IV	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Łukowisko, dz. nr 42/4, 42/2		1997 - 1998
KN	20965	Łukowisko IX	[E] złożo zagospodarowane	Łukowisko, dz. 71	TERRA - Leszek Pawlica	2024 - 2025

KN	19677	Łukowisko V	[E] złoża zagospodarowane	Łukowisko, cz. dz. 53/8 (daw. 53/3)	P. Renata Katarzyna Hryciuk RENBUD	2020 - 2025
KN	20494	Łukowisko VI	[R] złoża rozpoznane szczegółowo	Łukowisko, dz. 87/1, 87/2, 87/3, 88/1, 88/2, 88/3, 111, 112, 113/1, 113/2, 113/3, 113/4	GEO BAU sp. z o.o.	
KN	20705	Łukowisko VII	[T] złoża eksploatowane okresowo	Łukowisko, dz. 69/3, 69/4, 69/5, 70/1, 70/2	TERRA - Leszek Pawlica	2024
KN	20944	Łukowisko VIII	[R] złoża rozpoznane szczegółowo	Łukowisko, dz. 76/5, 76/6, 77/1, 77/2, 78/1		
KN	21434	Łukowisko X	[E] złoża zagospodarowane	Łukowisko, cz. dz. 239/6, 247/31, 247/33		2024 - 2025
KN	22034	Łukowisko XI	[R] złoża rozpoznane szczegółowo	Łukowisko, cz. dz. 61/1		
KN	9045	Łuniew	[M] złoża skreślone z bilansu zasobów	Łuniew		2002 - 2010
KN	15739	Łuniew 1	[T] złoża eksploatowane okresowo	Łuniew, dz. 115/6, 115/7	KRUSZ-BUD Piotr Michaluk, Przedsiębiorstwo Wydobywco-Produkcyjne „KRUSZ-BUD” Elżbieta Michaluk	2012 - 2024
KN	5042	Międzyrzec Podlaski	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Międzyrzec Podlaski		1992 - 1993
KN	2587	Puchacze	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Puchacze		
KN	21456	Puchacze I	[R] złoża rozpoznane szczegółowo	Puchacze, dz. 486/3, 487/2	Marcin Kościaniuk	
KN	10849	Rogoźnica	[M] złoża skreślone z bilansu zasobów	Rogoźnica, dz. nr 96/9		2008 - 2018
KN	21123	Rogoźnica I	[E] złoża zagospodarowane	Rogoźnica, dz. 96/9, 96/11	KRUSZ-BUD Piotr Michaluk, Przedsiębiorstwo Wydobywco-Produkcyjne „KRUSZ-BUD” Elżbieta Michaluk	2024 - 2025
KN	20529	Rogoźniczka	[R] złoża rozpoznane szczegółowo	Rogoźniczka, dz. 4/14, 4/17, 4/20, 4/26, 4/28, 4/30, 4/32	VELIO LOGISTIC sp. z o.o.	
KN	11544	Rudniki	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Rudniki, dz. 162		
KN	21081	Rzeczyca	[R] złoża rozpoznane szczegółowo	Rzeczyca, cz. dz. 505	P.W. JKM Justyna Misiek	
KN	21814	Rzeczyca I	[R] złoża rozpoznane szczegółowo	Rzeczyca, cz. dz. 14/2	LAPIS KATARZYNA CYBULSKA	
KN	8479	Sitno	[E] złoża zagospodarowane	Sitno, dz. 229/2, 230/1, 2230/2, 230/3, 30/4, 231/1, 231/2	GOLDEN SAND sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Wydobywco-Produkcyjne „KRUSZ-BUD” Elżbieta Michaluk	2000 - 2025
KN	4203	Zadworne	[N] złoża o zasobach prognostycznych			
KN	20781	Zasiadki	[R] złoża rozpoznane szczegółowo	Zasiadki, cz. dz. 877		
KN	21286	Zasiadki 1	[M] złoża skreślone z bilansu zasobów	Zasiadki		2024
KN	21724	Zasiadki 2	[R] złoża rozpoznane szczegółowo	Zasiadki, cz. dz. 877	Firma Usługowo Handlowa Piotr Ceniuk	
KN	14559	Żabce	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Żabce, cz. dz. 386, 390		2012 - 2017
KN	14359	Żabce I	[R] złoża rozpoznane szczegółowo	Żabce dz. 387,391		
KN	14360	Żabce II	[T] złoża eksploatowane okresowo	Żabce, cz. dz. 342, 343	LAURENA Przemysław Nowiński	2013 - 2024
KN	19183	Żabce III	[E] złoża zagospodarowane	Żabce, cz. dz. 369, 372, 375, 379, 383	LAURENA Przemysław Nowiński	2019 - 2025

Na terenach udokumentowanych złóż kopalin wyznaczono w planie ogólnym strefy otwarte SO i strefy górnictwa SG.

2. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

W granicach gminy nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

3. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji i podziemne składowiska odpadów zostały szeroko omówione w podziale na obiekty w naturalnych strukturach geologicznych (formacje: złóż węglowodorów, wodonośne, złóż węgla kamiennego oraz pustki skalne) oraz w strukturach antropogenicznych (komory solne, komory skalne w wyrobiskach kopalń podziemnych) i przedstawione na mapie zlokalizowane obiektów z aktualnymi koncesjami na magazynowanie lub składowanie na podkładzie mapy ogólnogeograficznej w skali 1:1 000 000. Na terenie gminy brak takich obiektów. (źródło: <https://www.geoportal.gov.pl>)

Dla terenów złóż plan ogólny ustala strefę górnictwa oznaczoną symbolem SG i strefy otwarte SO w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania. W granicach gminy nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

10. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Gmina Międzyrzec Podlaski **nie stanowi** gminy uzdrowiskowej, a na jej terenie nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej, o których mówi ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1420 z późn. zm.).

11. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECIE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie Gminy Międzyrzec Podlaski znajduje się 6 obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego (w 2023 r. nie nastąpiły w tym zakresie zmiany ilościowe).

Są to:

- 1) Cmentarz wojenny z 1915 r. w Krzewicy,
- 2) Cmentarz powstańców z 1831 r. w Maniach,
- 3) Leśniczówka w Puchaczach,
- 4) Cmentarz wojenny niemiecko-austriacki z I wojny światowej w Tuliłowie,
- 5) Grodzisko tzw. „Horodyszcze” lub „Okopy” z wałem ziemnym otoczonym fosą w Dołhołęce,
- 6) Budynek plebanii przy kościele parafialnym pw. Św. Barbary (parafia Dołha) w Puchaczach.

Na obszarze gminy występują dwa obiekty kubaturowe i trzy cmentarze wpisane do rejestru zabytków nieruchomości województwa lubelskiego wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości województwa lubelskiego (Załącznik Nr 1 do obwieszczenia Nr 1/2024 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dnia 7 lutego 2024 r. wykaz zabytków wpisanych do rejestru "A" zabytków nieruchomości województwa lubelskiego).

Tabela 5 Wykaz zabytków wpisanych do rejestru "A" zabytków nieruchomości województwa lubelskiego

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr rejestru	Nr ewid. działki
1.	Krzewica	cmentarz wojenny z 1915 r., zajmujący działkę wskazaną w decyzji, w granicach wg zał. mapy	A/1611	29

2.	Manie	cmentarz powstańców z 1831 r., wraz z drzewostanem, w obrębie działki wskazanej w dec., w gran. wg zał. planu	A/1342	331
3.	Puchacze	leśniczówka, w obrębie działki wskazanej w dec., w gran. wg zał. planu	A/1358	562/2
4.	Puchacze	budynek plebanii przy kościele parafialnym pw. św. Barbary (parafia Dołha), na działce wskazanej w dec., wg zał. mapy	A/1663	402 (w granicach murów zewnętrznych)
5.	Tuliów	cmentarz wojenny niemiecko-austriacki z I wojny świat., wraz z drzewostanem, w obrębie działki wskazanej w dec., w gran. wg załączników	A/1339	450

Na obszarze gminy Międzyrzec Podlaski występuje jeden zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków województwa lubelskiego położony w miejscowości Dołhołęka – grodzisko tzw. „Horodyszcze” lub „Okopy”, z wałem ziemnym otoczonym fosą, nr rej. C/22 (Załącznik Nr 2 do obwieszczenia Nr 1/2024 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dnia 7 lutego 2024 r. wykaz zabytków wpisanych do rejestru "C" zabytków archeologicznych województwa lubelskiego).

Tabela 6 Wykaz zabytków wpisanych do rejestru "C" zabytków archeologicznych województwa lubelskiego

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr rejestru
1.	Dołhołęka	grodzisko tzw. „Horodyszcze” lub „Okopy”, z wałem ziemnym otoczonym fosą, wg opisu w decyzji	C/22

Na obszarze gminy Międzyrzec Podlaski występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, których pełny wykaz (wraz ze stanowiskami archeologicznymi) przedstawiono w tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do uzasadnienia oraz w załączniku graficznym nr 2 do uzasadnienia. Zabytki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków wskazane są do ochrony prawem miejscowym.

Ochronę zabytków ujętych w rejestrze zabytków i w wojewódzkiej ewidencji uwzględniono poprzez określenie profili funkcjonalnych umożliwiających zachowanie funkcji tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe ustalenia dokumentów planistycznych oraz umożliwiają realizację zabudowy z zachowaniem ich formy, zasad tładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i kompozycji przestrzennych w otoczeniu zabytków.

Obiekty znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków zostały wyznaczone w strefach odpowiadającym obecnemu zagospodarowaniu terenu, na którym się znajdują. Profile funkcjonalne tych stref umożliwiają zachowanie i ochronę obiektów zabytkowych oraz doprecyzowanie zasad ich ochrony na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu ogólnego umożliwiają zachowanie i utrzymanie obiektów zabytkowych w niezmienionej formie i strukturze oraz utrzymanie walorów przestrzennych, krajobrazowych i widokowych.

Ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obiektami ujętymi w rejestrze zabytków oraz zabytkami archeologicznymi zostały wskazane w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami natomiast zasady ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków będą ustalone na etapie miejscowych planów. Nie jest możliwe wprowadzenie do ustaleń planu ogólnego zasad działalności inwestycyjnej oraz wyznaczenie stref konserwatorskich z uwagi na określony zakres planu ogólnego w u.p.z.p. Ustalenia planu ogólnego umożliwiają dalszą ochronę zabytków w gminie.

Na terenach zespołów dworskich, parków dworskich wpisanych do rejestru zabytków wyznaczono w planie ogólnym strefy zieleni i rekreacji SN lub strefy otwarte SO w celu ochrony widoku. Na terenach cmentarzy wyznaczono w planie ogólnym strefy cmentarzy SC. Na terenach kościołów wyznaczono w planie ogólnym strefy usługowe SU. Parametry w ww. strefach dopasowano do stanu istniejącego, nie rozszerzano zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy na tereny objęte ochroną konserwatorską.

Zrezygnowano z wprowadzania biogazowni, terenów elektrowni wiatrowych, oraz terenów elektrowni słonecznych w bezpośrednim otoczeniu obiektów oraz obszarów wpisanych do rejestru, figurujących w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Międzyrzec Podlaski **nie występują** pomniki zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120), w związku z czym nie wyznacza się takich terenów i ich stref ochronnych.

13. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy nie występują tereny zamknięte inne niż ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu. Nie występuje teren zamknięty będący w trwałym zarządzie Ministra Obrony Narodowej. Terenami zamkniętymi na obszarze gminy są szlaki komunikacji kolejowej, wg wykazu działek wyszczególnionych w załączniku decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. poz. 38, z późn. zm.).

W planie ogólnym uwzględniono zamknięte tereny kolejowe linii kolejowej, poprzez wskazanie jak najbardziej dopasowanej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych poprzez wskazanie strefy komunikacyjnej.

14. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie Gminy Międzyrzec Podlaski nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania na podstawie art. 135 prawa ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.).

15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Rekultywacją powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka, a mianowicie tereny przeznaczone pod eksploatację kopalin (udokumentowane złoża, w których eksploatacja została zakończona). W przyszłości, po wyczerpaniu zasobów złóż i zakończeniu eksploatacji, tereny te będą wymagały przeprowadzenia rekultywacji. Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polegająca na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym, pozwala na wykorzystanie wartości użytkowych terenu. Tereny poeksploatacyjne należy rekultywować zgodnie z kierunkiem i w terminie określonym w decyzjach administracyjnych. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winny być prowadzone zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

Sposób uwzględnienia: dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania dla danego terenu. Zbiornik wodny po eksploatacji kruszywa w miejscowości Bereza przeznaczony został pod strefę zieleni naturalnej w związku z możliwością wykorzystania go jako tereny rekreacyjne.

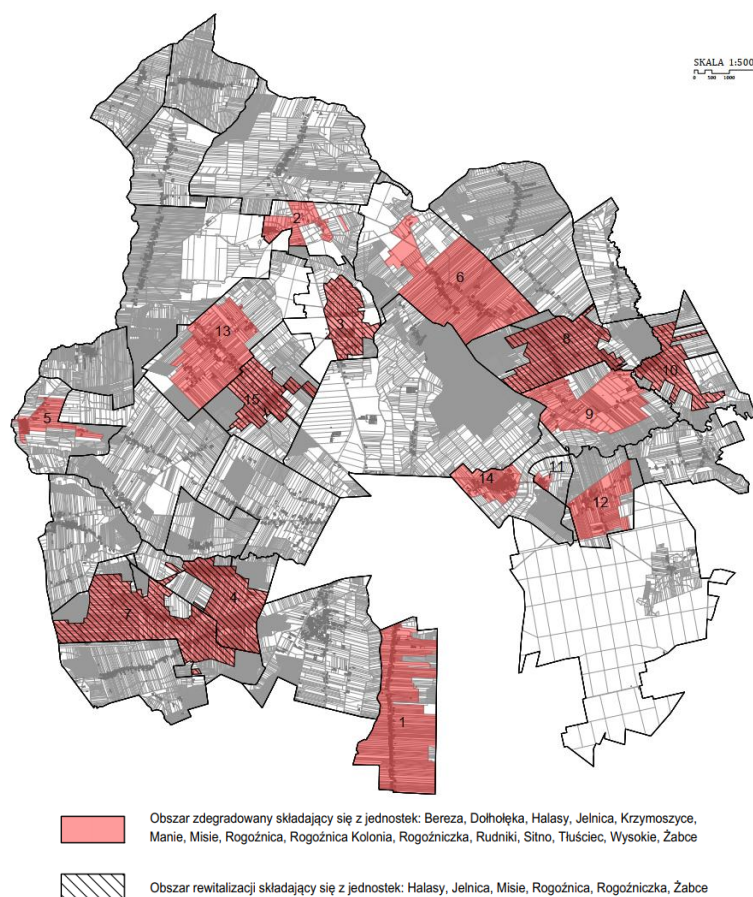
16. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na obszarze opracowania obowiązuje **Gminny Program Rewitalizacji gminy Międzyrzec Podlaski do 2030 roku** przyjęty uchwałą nr IV/24/24 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Międzyrzec Podlaski do 2030 r. Gmina zgodnie z wytycznymi wyznaczyła w dokumencie obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

Obszar może zostać wskazany, jako obszar zdegradowany, jeśli znajduje się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym oraz gdy występuje na nim co najmniej jedno z następujących negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych czy technicznych. Obszar cechujący się szczególną koncentracją tych zjawisk, na którym Gmina zamierza prowadzić rewitalizację z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego – wyznacza się jako obszar rewitalizacji.

W celu wyznaczenia na terenie gminy Międzyrzec Podlaski obszaru zdegradowanego i zaproponowania obszaru do rewitalizacji przeprowadzono dla obszaru całej gminy szczegółową diagnozę zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych technicznych i przestrzenno-funkcjonalnych. Opierając się na wynikach przeprowadzonych analiz zawartych w diagnozie spełnienia powyższych przesłanek na terenie gminy wyznaczono obszar zdegradowany składający się z następujących jednostek: Sołectwo Halasy, Sołectwo Koszeliki, Sołectwo Puchacze, Sołectwo Rogoźnica, Sołectwo Rzeczyca, Sołectwo Sawki, Sołectwo Strzakły, Sołectwo Tłuściec, Sołectwo Wysokie, Sołectwo Żabce.

W efekcie przeprowadzonych przedsięwzięć oraz projektów rewitalizacyjnych wyznaczony obszar rewitalizacji. Synteza istotnych zagadnień doprowadziła do wyodrębnienia na obszarze gminy Międzyrzec Podlaski obszaru rewitalizacji, który został podzielony na 5 podobszarów: Sołectwo Halasy, Sołectwo Rogoźnica, Sołectwo Rzeczyca, Sołectwo Strzakły, Sołectwo Żabce. W 2030 r. ma stać się on miejscem atrakcyjnym pod względem społecznym, gospodarczym, środowiskowym, przestrzenno-funkcjonalnym i technicznym, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju. Celem strategicznym lokalnego programu rewitalizacji jest poprawa standardu i jakości życia mieszkańców w obszarze rewitalizacji poprzez optymalne wykorzystanie jego potencjału i zasobów.



Ryc. 9 Obszary rewitalizacji oraz obszary zdegradowane gminy Międzyrzec Podlaski

Plan ogólny uwzględnia wskazane w „Gminnym Programie Rewitalizacji gminy Międzyrzec Podlaski do 2030 roku” obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji poprzez ustalenie stref planistycznych, których profile funkcjonalne wpływają na poprawę jakości życia mieszkańców zarówno w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej.

17. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 poz. 54) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Na dzień sporządzenia planu ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski rada powiatu bialskiego nie wprowadziła takiej uchwały.

18. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLASY I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Grunty rolne i leśne podlegają ochronie przed nierolniczym i nieleśnym użytkowaniem na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. 2017, poz. 1161).

W myśl zapisów art. 3 ust. 1 ww. ustawy, ochrona gruntów rolnych polega na:

- ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze;
- zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów masowych ziemi;
- rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze;
- zachowanie torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych;
- ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

W stosunku do gruntów rolnych, szczególną ochroną objęte są grunty klas I-III, a przeznaczenie ich na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, wyjątek stanowią tereny pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej –tereny zabudowy zagrodowej. Grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych zajmują powierzchnię ok. 8,8 km², stanowiąc ok. 6% powierzchni gruntów ornych w gminie oraz 3% powierzchni gminy Międzyrzec Podlaski.

Plan ogólny w większości wyznacza dla tych terenów strefę otwartą, strefę produkcji rolniczej lub strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową i wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w przypadku istniejących zabudowań lub w ich sąsiedztwie. Profil funkcjonalny strefy otwartej wyklucza w jej granicach powstanie zabudowy. Zasięgi stref produkcji rolniczej oraz wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową wynikają z obecnego zagospodarowania oraz możliwości stworzenia warunków do rozwoju produkcji rolniczej. Profil funkcjonalny stref produkcji rolniczej umożliwia zarówno rozwój zabudowy związanej z rolnictwem m. in. silosów i magazynów, jak i wykorzystanie tych terenów pod uprawę rolną.

Strefy gospodarcze P lub usługowe SU zostały wyznaczone na gruntach klas chronionych, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Ze względu na umożliwienie rozwoju produkcji rolnej w zakresie przedsiębiorstw z branży produkcji żywności wskazano nowe strefy produkcji rolniczej, gospodarcze i usługowe, które będą nowymi obszarami inwestycyjnych służącym lokalnej społeczności.

W planie ogólnym dla gruntów leśnych wyznaczono strefę otwartą lub inne strefy w zależności od obecnego zagospodarowania oraz polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązujących dokumentach planistycznych. Na Terenach lasów wyznaczono strefy otwarte. Na terenach leśnych istnieje możliwość lokalizowania budynków i budowli związanych z gospodarką leśną, o których mowa w art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 567). Lasem w rozumieniu powyższej ustawy jest również grunt związany z gospodarką leśną.

19. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

W rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska do grupy zakładów o zwiększonym ryzyku, albo do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zalicza się zakłady w zależności od występowania jednej lub więcej substancji niebezpiecznych (Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 roku w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - Dz. U. 2016 poz. 138). Na obszarze gminy brak lokalizacji inwestycji kwalifikujących się do w/w kategorii przedsięwzięć, w związku z powyższym nie przewiduje się na jej terenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

Najbliższy zakład o dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej zlokalizowany jest na terenie miasta Międzyrzec Podlaski – Wytwórnia Pasz MP1 i MP2 przy ul. Kościuszki 103A i 103E, 21-500 Międzyrzec Podlaski (WIPASZ S.A. Wardąg 9, 10-373 Olsztyn). Zakład o zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej zlokalizowany jest na terenie miasta Międzyrzec Podlaski – Rozlewnia gazu prpan-butan w Międzyrzecu Podlaskim przy ul. Radzyńskiej 14, 21-560 Międzyrzec Podlaski (Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe GAZOL Wincenty Wysokiński, Mirosław Wysokiński Spółka Jawna w Międzyrzecu Podlaskim, ul. Radzyńska 14, 21-560 Międzyrzec Podlaski). Rozmieszczenie tych zakładów wskazano w załączniku graficznym uzasadnienia.

W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej obszary poprzez wskazanie jak najbardziej dopasowanej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych.

20. OBSZAR PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie gminy Międzyrzec Podlaski nie występują obszary nadbrzeżne ustalone przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960 z późn. zm.).

21. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI

21.1 Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie Gminy Międzyrzec Podlaski znajdują się: 1 przedszkole i 7 ośmioklasowych szkół podstawowych, dla których organem prowadzącym jest Gmina Międzyrzec Podlaski. W 6 szkołach funkcjonują oddziały przedszkolne.

Od 1 września 2010 r. na terenie Gminy Międzyrzec Podlaski funkcjonuje również Publiczna Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Tuliłowie, dla której organem prowadzącym jest Stowarzyszenie Rozwoju Wsi Poćcisze i Tuliłów.

Sieć szkolno-przedszkolna w 2023 r. w Gminie Międzyrzec Podlaski przedstawiała się następująco:

1. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Henryka Sienkiewicza w Halasach,
2. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Krzewicy,
3. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Misiach,
4. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Janusza Kusocińskiego w Rogoźnicy,
5. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Karola Krasińskiego w Rudnikach,
6. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Kornela Makuszyńskiego w Rzeczy,
7. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Mikołaja Kopernika w Tłuszcju,
8. Przedszkole w Rzeczy,
9. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Tuliłowie.

Baza lokalowa, jaką dysponują jednostki oświatowe, obejmuje łącznie 9 obiektów: w Halasach, Kożuszkach, Krzewicy, Misiach, Jelnicy, Rogoźnicy, Rudnikach, Rzeczy i Tłuścu.

Placówki oświatowe działające na terenie gminy, dla których organem prowadzącym są inne podmioty: Publiczna Szkoła Podstawowa im. Św. Jana Pawła II w Tulińowie jest prowadzona przez Stowarzyszenie Rozwoju Wsi Poćcisze i Tulińów. Funkcjonuje od 1 września 2010 r.

Tabela 7 Oddziały przedszkolne na terenie gminy Międzyrzec Podlaski

Oddziały przedszkolne w przedszkolu i szkołach podstawowych w roku 2023 Lp.	Nazwa	Liczba dzieci	Liczba oddziałów	Średnia liczba dzieci w oddziale
1.	Przedszkole w Rzeczy	100	4	25
2.	Publiczna Szkoła Podstawowa im. Henryka Sienkiewicza w Halasach	39	2	19,5
3.	Publiczna Szkoła Podstawowa im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Krzewicy	41	2	20,5
4.	Publiczna Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Misiach	89	4	22,25
5.	Publiczna Szkoła Podstawowa im. Janusza Kusocińskiego w Rogoźnicy	60	3	20
6.	Publiczna Szkoła Podstawowa im. Karola Krasińskiego w Rudnikach	30	2	15
7.	Publiczna Szkoła Podstawowa im. Mikołaja Kopernika w Tłuścu	40	2	20
8.	Publiczna Szkoła Podstawowa im. Św. Jana Pawła II w Tulińowie	25	1	25
Razem		424	20	20,2

W roku 2023 do przedszkola i szkół na terenie Gminy Międzyrzec Podlaski uczęszczało 850 uczniów i 424 dzieci, z czego – 792 uczniów i 399 dzieci do przedszkola i szkół prowadzonych przez Gminę Międzyrzec Podlaski. W Gminie Międzyrzec Podlaski dzieci objęte są opieką przedszkolną w:

- 1 przedszkolu publicznym, w którym łącznie funkcjonują 4 oddziały przedszkolne,
- 15 oddziałach przedszkolnych w 6 szkołach podstawowych prowadzonych przez jednostkę samorządu terytorialnego,
- 1 oddziale przedszkolnym w szkole prowadzonej przez Stowarzyszenie Rozwoju Wsi Poćcisze i Tulińów.

Najbliższe szkoły ponadpodstawowe z których korzystają dzieci z terenu gminy znajdują się na terenie miasta Międzyrzec Podlaski.

Boiska sportowe zwykle towarzyszą budynkom szkolnym, dodatkowo na terenie gminy zlokalizowane są orliki. W Gminie Międzyrzec Podlaski w Publicznej Szkole Podstawowej im. Marii Konopnickiej w Misiach, przy budynku w Jelnicy funkcjonuje boisko Orlik.

Gminny Ośrodek Kultury w Międzyrzeczu Podlaskim z/s w Wysokim jest samorządową instytucją kultury i realizuje zadania w zakresie tworzenia, upowszechniania i ochrony kultury na podstawie Statutu Gminnego Ośrodka Kultury nadanego uchwałą Rady Gminy Międzyrzec Podlaski 15 lutego 2006 r. W użyczeniu dla GOK-u funkcjonuje ponadto świetlica wiejska w Pościszach, Halasach, Żabcach, Przychodach, Maniach.

Świetlice GOK (dane UG Międzyrzec Podlaski)

GMINNY OŚRODEK KULTURY W MIĘDZYRZECU PODLASKIM Z SIEDZIBĄ W WYSOKIM Wysokie, ul. Rudnicka 36 (dz. nr ewid. 87):

1. Świetlica w Żabcach – Żabce 34 - dz. nr ewid. 774/2 i 775/8,
2. Świetlica w Pościszach – Pościsz 75A - dz. nr ewid. 72/1 i 73,
3. Świetlica w Halasach – Halasy 41a - dz. nr ewid. 391 (na tej samej działce co szkoła),
4. Świetlica w Przychodach – Przychody 67 - dz. nr ewid. 53/2.

Gminna Biblioteka Publiczna w Międzyrzeczu Podlaskim z/s w Wysokim to biblioteka w Wysokim będąca biblioteką główną oraz 5 filii: w Halasach, Jelnicy, Krzewicy, Rogoźnicy i Tłuszcju. Biblioteka posiada również punkt biblioteczny w Puchaczach oraz dwa mobilne punkty w Pościszach i Przychodach, a także od stycznia 2022 roku trzy półki bookcrossingowe w Łukowisku, Przychodach i przy Urzędzie Gminy w Międzyrzeczu Podlaskim. (Raport o stanie gminy za 2023 r.)

Na terenie Gminy nie funkcjonują placówki służby zdrowia zapewniającą podstawową, czy specjalistyczną opiekę lekarską. Mieszkańcy korzystają z placówek służby zdrowia mających siedzibę na terenie miasta Międzyrzec Podlaski.

21.2. Infrastruktura transportowa

Na obszarze gminy krzyżują się ważne szlaki komunikacyjne: linia kolejowa Moskwa-Warszawa-Berlin i droga międzynarodowa DK-2 Berlin-Moskwa. Istniejący system transportowy gminy Międzyrzec Podlaski zapewnia możliwości zewnętrznych powiązań komunikacyjnych (kolejowych i drogowych) obszaru gminy poprzez przebiegającą równoleżnikowo linię kolejową relacji Warszawa - Terespol oraz układ dróg krajowych (nr 2 i nr 19) i wojewódzkich (806 i 813). Obsługę lokalną i powiązania bliskie zapewnia układ dróg powiatowych i gminnych.

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa *E-20 / CE-20 biegnąca* z zachodu (Warszawa) w kierunku wschodniej granicy kraju (Terespol). Przewozy pasażerskie i towarowe mogą być realizowane pośrednio poprzez stację kolejową położoną w obszarze miasta Międzyrzecza Podlaskiego. Obsługa ruchu pasażerskiego w zakresie bliskich powiązań odbywa się poprzez dwa przystanki kolejowe położone w obszarze gminy, są to: przystanek Misie w zachodniej części gminy oraz Sitno położony na wschód od miasta Międzyrzec Podlaski. Niewielkie obszary gminy, przy zachodniej i wschodniej jej granicy mogą być obsługiwane przez przystanki położone poza granicą gminy, w bezpośrednim jej sąsiedztwie, tj. Brzozowica na zachodzie i Szachy na wschodzie. Linia kolejowa stanowi element dzielący obszar, utrudniający powiązania drogowe części północnej z niniejszymi enklawami południowymi.

Gminną sieć drogową stanowią drogi stanowiące dalekie powiązania w skali kraju i regionu.

Drogi krajowe:

- Droga krajowa **nr 2** relacji: zachodnia granica państwa (Świecko) - Poznań - Warszawa - wschodnia granica państwa (Terespol). W obszarze gminy obecną klasę drogi można ocenić jako klasę G (droga główna). Istniejące natężenia ruchu nie przekraczają poziomu dopuszczalnego. Docelowa jej klasa to droga główna ruchu przyspieszonego (GP).

- Droga krajowa **nr 19**: północna granica państwa (Budzisko) (Kuznica Białostocka) - Białystok - Lublin - Rzeszów (nominalnie jako droga ekspresowa S19) – południowa granica państwa (Barwinek) Obecnie klasę drogi, którą obecnie w obszarze gminy można ocenić jako klasę G (droga główna). Istniejące natężenia ruchu nie przekraczają poziomu dopuszczalnego. Docelowa jej klasa to droga ekspresowa S19, której trasa będzie przebiegała częściowo nowym korytarzem, a częściowo pokrywającym się z korytarzem obecnym.

Dla odcinka S19 gr. woj. lubelskiego i mazowieckiego - Międzyrzec Podlaski (koniec obwodnicy) o długości 13,7 km Wojewoda Lubelski wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w dniu 12 grudnia 2024 r. Inwestycja swym zakresem obejmuje budowę nowego śladu dwujezdniowej drogi ekspresowej od granicy województw lubelskiego i mazowieckiego do obwodnicy Międzyrzecza Podlaskiego oraz dobudowę drugiej (prawej) jezdni obwodnicy Międzyrzecza Podlaskiego tj. drugiej nitki drogi ekspresowej S19 na odcinku międzywęzłowym od węzła „Międzyrzec Podlaski „Północ” do węzła „Międzyrzec Podlaski Południe” wraz z korekta łącznic istniejących węzłów, budową/przebudową infrastruktury towarzyszącej, budową obiektów inżynierskich, dróg dojazdowych, dodatkowych jezdni, przebudową istniejących dróg lokalnych, budową urządzeń ochrony środowiska oraz urządzeń BRD, a także pary Miejsc Obsługi Podróżnych. (<https://www.gov.pl/web/gddkia/s19-obwodnica-miedzyrzec-podlaskiego---etap-ii>)

Drogi wojewódzkie:

- Droga wojewódzka **nr 806** relacji: Łuków - Międzyrzec Podlaski. Docelowa klasa tej drogi to droga główna G. Obecne parametry drogi nie spełniają w pełni wymogów niezbędnych dla dróg o tej funkcji.
- Droga wojewódzka **nr 813** relacji: Międzyrzec Podlaski - Parczew - Ostrów Lubelski - łączna, nie przebiega przez obszar gminy, lecz pełni funkcje powiązania jej ze środkową częścią województwa. Zaplanowana została jednak budowa zachodniej obwodnicy miasta Międzyrzec Podlaski w ciągu drogi wojewódzkiej nr 813, której fragment będzie przebiegał przez miejscowość Wysokie na terenie gminy Międzyrzec Podlaski, gdzie będzie włączony do drogi krajowej nr 2. Docelowa klasa tej drogi to droga główna G.
- Zaplanowana nowa droga wojewódzka, która powstanie w wyniku przebudowy i rozbudowy drogi krajowej nr 19, po wybudowaniu planowanej drogi ekspresowej **S19**, do której będzie ona równoległa.

Drogi powiatowe

Przez obszar gminy przebiegają następujące drogi powiatowe:

- droga powiatowa nr 1001L relacji: Międzyrzec Podlaski - Brzozowica Mała,
- droga powiatowa nr 1002L relacji: Pościsze - Jelnica - Misie,
- droga powiatowa nr 1003L relacji: Obelniki - Dębówierzchy - Strzakły - Pościsze,
- droga powiatowa nr 1004L relacji: Międzyrzec Podlaski (ul. Tuliłowska) - Krzymoszyce - gr. woj.,
- droga powiatowa nr 1005L relacji: Krzewica - Krzymoszyce,
- droga powiatowa nr 1006L relacji: (Olszanka) gr. woj. - Kożuszki - Krzewica,
- droga powiatowa nr 1007L relacji: (Próchenki) gr. woj. - Kożuszki - gr. woj. (Mostów - Huszlew),
- droga powiatowa nr 1008L relacji: Łuniew - Łukowisko - Manie - dr. kraj. 2,
- droga powiatowa nr 1009L relacji: Manie - Żabce,
- droga powiatowa nr 1010L relacji: Międzyrzec Podlaski (ul. Drohicka) - Zasiadki - gr. woj. (Huszlew),
- droga powiatowa nr 1011L relacji: Rogoźnica - Zasiadki,
- droga powiatowa nr 1012L relacji: (Kownaty) gr. woj. - Rogoźnica,
- droga powiatowa nr 1013L relacji: Rogoźnica - Żerocin,
- droga powiatowa nr 1014L relacji: Zawadki - dr. pow. 1015L,
- droga powiatowa nr 1111L relacji: Wólka Plebańska - Witoroż - Zahajki,
- droga powiatowa nr 1114L relacji: Sławacinek Nowy - Porosiuki - Sokule - Dołha - Sitno - Wysokie,
- droga powiatowa nr 1119L relacji: Sitno - Szachy,

- droga powiatowa nr 1126L relacji: Międzyrzec Podlaski (ul. Berezowska) - Szóstka - Ostrówki - Bezwola - Wohyń,
- droga powiatowa nr 1127L relacji: Rzeczyca - Wygnanka.

Drogi gminne:

- droga gminna nr 100288L relacji: Krzymowskie – Rogoźnica,
- droga gminna nr 101435L relacji: Bereza – Zahajki,
- droga gminna nr 101474L relacji: Zasiadki – gr. woj.,
- droga gminna nr 101475L relacji: Zasiadki – gr. woj.,
- droga gminna nr 101476L relacji: Misie - granica gminy Kąkolewnica Wschodnia,
- droga gminna nr 101477L relacji: Łuniew – gr. woj.,
- droga gminna nr 101478L relacji: Rzeczyca - Brzozowica Duża,
- droga gminna nr 101479L relacji: Rzeczyca - Wygnanka koło łąk,
- droga gminna nr 101480L relacji: Rogoźniczka - Kol. Rogoźniczka – Rogoźniczka,
- droga gminna nr 101481L relacji: Kol. Rogoźnica – dr. pow. 1013L,
- droga gminna nr 101482L relacji: Rogoźnica - Kol. Rogoźnica – dr. kraj. 2,
- droga gminna nr 101483L relacji: dr. kraj. 2 - Wysokie – gr. m. Międzyrzec Podl.,
- droga gminna nr 101484L relacji: Żabce - Pościsze Dąbrowa - Pościsze Nowawieś,
- droga gminna nr 101485L relacji: dr. kraj. 2 - Tłuściec,
- droga gminna nr 101486L relacji: dr. kraj. 2 - Tłuściec (Podleś.),
- droga gminna nr 101487L relacji: Wólka Krzymowska – Tłuściec,
- droga gminna nr 101488L relacji: Zaścianki Cegielnia – Żabce,
- droga gminna nr 101489L relacji: Halasy – dr. kraj. 19,
- droga gminna nr 101490L relacji: Zaścianki Cegielnia - Halasy PGR – dr. kraj. 19,
- droga gminna nr 101491L relacji: dr. kraj. 19 - Dołhołęka – dr. pow. 1008L,
- droga gminna nr 101492L relacji: Dołhołęka – dr. kraj. 19,
- droga gminna nr 101493L relacji: dr. kraj. 19 - Łukowisko – dr. kraj. 19,
- droga gminna nr 101494L relacji: dr. kraj. 19 - Nowe Łukowisko – dr. kraj. 19,
- droga gminna nr 101495L relacji: Przychody - Misie - Kol. Strzakły,
- droga gminna nr 101496L relacji: Kol. Strzakły – Kol. Misie – Misie,
- droga gminna nr 101497L relacji: Kol. Misie – Misie,
- droga gminna nr 101498L relacji: Przychody - Grabowiec – dr. gm. 101761L,
- droga gminna nr 101499L relacji: Misie – Strzakły,
- droga gminna nr 101500L relacji: Jelńca – dr. woj. 806,
- droga gminna nr 101501L relacji: Sawki - Tulińów – Pościsze,
- droga gminna nr 101502L relacji: Pościsze Starowieś – Krzymoszyce,
- droga gminna nr 101503L relacji: dr. pow. 1001L – dr. pow. 1002L,
- droga gminna nr 101504L relacji: Krzymoszyce – wieś,
- droga gminna nr 101505L relacji: Wólka Krzymowska – wieś,
- droga gminna nr 101506L relacji: Wólka Krzymowska - Kolonia Wolańska – Pościsze,
- droga gminna nr 101507L relacji: Krzewica – Dołhołęka,
- droga gminna nr 101508L relacji: Łuby - Kol. Łuby,
- droga gminna nr 101509L relacji: Przyłuki – Zasiadki,
- droga gminna nr 101510L relacji: Przyłuki – dr. pow. 1008L,
- droga gminna nr 101511L relacji: Manie - Manie Starowieś,
- droga gminna nr 101512L relacji: Zaścianki – dr. pow. 1010L,
- droga gminna nr 101513L relacji: Koszeliki – dr. pow. 1008L,
- droga gminna nr 101514L relacji: Koszeliki – Zawadki,
- droga gminna nr 101515L relacji: Zawadki – dr. pow. 1012L,
- droga gminna nr 101516L relacji: Rogoźnica Nowawieś - Rogoźnica Starowieś,

- droga gminna nr 101517L relacji: Kol. Rogoźniczka – gr. gminy Biała Podlaska,
- droga gminna nr 101518L relacji: Puchacze – dr. pow. 1013L,
- droga gminna nr 101519L relacji: Puchacze – dr. pow. 1013L,
- droga gminna nr 101520L relacji: Sitno – gr. gminy Drelów,
- droga gminna nr 101521L relacji: Sitno - Międzyrzec Podlaski,
- droga gminna nr 101522L relacji: Rzeczyca - Rzeczyca (Przeciętka) – gr. gminy Kąkolewnica,
- droga gminna nr 101523L relacji: Rzeczyca dr. gm. 101478L – dr. gm. 101522L,
- droga gminna nr 101524L relacji: Tuliów – Żabce,
- droga gminna nr 101525L relacji: dr. pow. 1004L – dr. gm. 101524L,
- droga gminna nr 101526L relacji: dr. pow. 1004L – dr. gm. 101531L,
- droga gminna nr 101527L relacji: dr. gm. 101485L – dr. kraj. 2,
- droga gminna nr 101528L relacji: dr. gm. 101527L – dr. gm. 101527L,
- droga gminna nr 101529L relacji: dr. gm. 101527L – dr. gm. 101487L,
- droga gminna nr 101530L relacji: Kol. Rogoźnica - Rogoźnica Starowieś,
- droga gminna nr 101531L relacji: Kol. Tuliów – dr. pow. 1004L,
- droga gminna nr 101532L relacji: Sawki – Tuliów,
- droga gminna nr 101533L relacji: Sitno – dr. pow. 1114L,
- droga gminna nr 101534L relacji: Rudniki - Kol. Rudniki,
- droga gminna nr 101535L relacji: Wysokie – dr. pow. 1114L,
- droga gminna nr 101536L relacji: Strzakły – Kol. Strzakły,
- droga gminna nr 101537L relacji: Halasy – Kol. Halasy,
- droga gminna nr 101537L w m. Zaścianki.

Infrastruktura drogowa w Gminie Międzyrzec Podlaski na dzień 1 stycznia 2023 r. obejmowała 132 km dróg i nie uległa zmianie na koniec roku 2023. Drogi bitumiczne na początku 2023 r. stanowiły 51,72% wszystkich dróg, a na koniec roku 52,91%. Drogi o nawierzchni twardej na koniec 2023 r. stanowiły 63,66% wszystkich dróg.

21.3. Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy są zlokalizowane następujące obiekty, sieci infrastruktury technicznej:

1) Sieć elektroenergetyczna:

Sieci najwyższych napięć

Na obszarze gminy Międzyrzec Podlaski nie funkcjonuje infrastruktura sieci przesyłowych najwyższych napięć. Plan Rozwoju Krajowego Systemu Elektroenergetycznego nie przewiduje na terenie gminy budowy nowych elementów infrastruktury sieci przesyłowych najwyższych napięć.

Sieci wysokich napięć (*Własność PGE Dystrybucja S.A.*)

Przez obszar gminy Międzyrzec Podlaski przebiegają 2 linie wysokich napięć 110 kV zasilając tym samym Główny Punkt Zasilania:

- linia napowietrzna 110kV relacji Łuków – Międzyrzec o długości 12,6 km;
- linia napowietrzna 110kV relacji Międzyrzec Podlaski – Biała Podlaska o długości 7,9km.

Sieci średnich napięć (*Własność PGE Dystrybucja S.A.*)

Zasilanie odbiorców końcowych, w tym przemysłowych i komunalnych na obszarze gminy Międzyrzec Podlaski jest realizowane poprzez linie elektroenergetyczne o napięciu 15kV o łącznej długości 236,437 km (229,44 km linii napowietrznych oraz 6,997 km linii kablowych).

Własność PKP Energetyka S.A.

Zasilanie odbiorców końcowych, w tym sieci elektroenergetycznej operatora sieci kolejowych na obszarze gminy jest realizowane poprzez linię o napięciu 15kV relacji Łuków – Biała Podlaska o długości 11076 km.

Sieci niskich napięć

Linie o niskim napięciu 0,4kV są odpowiedzialne za bezpośrednie zasilenie odbiorców końcowych, w tym mieszkańców oraz obwody oświetlenia ulicznego. łączna długość linii niskich napięć wynosi 301,434 km, z czego 190,622 km stanowią linie bez przyłączy.

Stacje transformatorowe

Główny Punkt Zasilania (GPZ)

Obszar gminy Międzyrzec Podlaski zasilany jest ze stacji GPZ 110/15 kV zlokalizowanej na terenie gminy Międzyrzec Podlaski zasilającej również ościennie gminy. Stacja wyposażona jest w 2 transformatory.

Stacje transformatorowe SN/n

Odbiorcy końcowi na niskim napięciu są zasilani za pośrednictwem 126 stacji transformatorowych 15/04 kV (wyłącznie napowietrzne) o łącznej mocy zainstalowanej 10112 kVa.

Projektowane linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia

Wyznaczona została lokalizacja nowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Radzyń Podlaski – GPZ Międzyrzec Podlaski oraz lokalizacja nowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji odgałęziającej się w miejscowości Pościszew od istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV w kierunku północnym w kierunku planowanej autostrady A2 wraz ze strefą ochronną o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii po obu jej stronach), w obrębie której obowiązują ograniczone zasady zabudowy i zagospodarowania terenów. Dodatkowo wyznaczono lokalizację nowych stacji GPZ 110 kV w miejscowościach Krzewica i Rzeczyca.

Pismem znak IP-MM-0701/283/PGED1399589KW25/2025 z dnia 9.12.2025 r. PGE Dystrybucja SA Oddział w Lublinie w związku z przeznaczeniem dużych obszarów gminy pod działalność komercyjną PGE wskazała nowe trendy planowane pod stacje 110/15kV jednocześnie zrezygnowano z części przebiegu linii i wprowadzono dodatkowy przebieg linii 110 kV co uwzględniono w projekcie planu i uzasadnieniu.

W celu ograniczenia wpływu linii energetycznych na środowisko wyznacza się strefy techniczne wzdłuż linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i wprowadza się ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów. Wprowadzenie stref ochronnych zabezpiecza standardy środowiskowe określone odrębnymi przepisami i normami środowiskowymi.

Strefy ochronne – ograniczeń w sposobie użytkowania terenu – pod liniami napowietrznymi: średniego napięcia 15 kV o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii po obu jej stronach), wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii po obu jej stronach), w których ustala się ograniczenia:

- a) zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych oraz budynków i budowli przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) zakaz sadzenia i utrzymywania drzew, krzewów i roślinności przekraczającej 3 m wysokości, zalesienia terenów rolnych mogą być prowadzone wyłącznie po uzgodnieniu z zarządcą linii,
- c) zakaz składowania materiałów i parkowania pojazdów,
- d) korzystanie z nieruchomości w strefach ochronnych możliwe jest w sposób zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
- e) do linii musi być zapewniony dostęp w celu wykonywania prac eksploatacyjnych.

2) **Odnawialne źródła energii**

Potencjał naturalny obszaru oraz jego rolniczy charakter stwarzają doskonałe warunki do rozwoju energetyki odnawialnej, produkcji energii z odpadów pochodzenia roślinnego i zwierzęcego, a także upraw roślin energetycznych. Na terenie gminy poza indywidualnymi instalacjami słonecznymi i jednym przypadkiem biogazowni rolniczej o mocy 1,2 MW, która rozpoczęła działalność w miejscowości Zaścianki w 2013 roku, na terenie gminy Międzyrzec Podlaski brak większych odnawialnych źródeł energii.

Elektrownie wiatrowe

Na terenie gminy brak jest obecnie elektrowni wiatrowych. Na podstawie wniosków dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych Rada Gminy Międzyrzec Podlaski podjęła uchwały Nr XV/100/25 z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Halasy, Wysokie oraz Zaścianki w gminie Międzyrzec Podlaski oraz Nr XV/101/25 z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Łukowisko, Łuniew, Kożuszki, Krzewica, Dołhołęka, Tłuściec, Halasy w gminie Międzyrzec Podlaski. Plan ogólny dopuszcza w tych obszarach lokalizację elektrowni wiatrowych w strefach otwartych SO.

W rozumieniu ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. 2024 poz. 317) obszar uciążliwości związanej z występowaniem elektrowni wiatrowych wynosi obecnie 700 m, co częściowo wykluczy północną i wschodnią część gminy z nowej zabudowy mieszkaniowej w tym rejonie.

Strefy wyłączone to obszary będące w bezpośrednim sąsiedztwie turbin wiatrowych, w których występują ograniczenia ze względu na ryzyko związane z funkcjonowaniem turbin, a także hałas lub inne czynniki które mogą stanowić zagrożenie dla zdrowia bądź bezpieczeństwa człowieka. Wszystko to wiąże się z zakazem budowy obiektów mieszkalnych na tych terenach.

Strefy wyłączne od wiatraków, to obszary wokół turbin wiatrowych, gdzie obowiązują ograniczenia lub zakazy budowy, ze względu na potencjalne zagrożenia wynikające z ich funkcjonowania. Ograniczenia te dotyczą głównie zabudowy mieszkaniowej i wynikają z troski o bezpieczeństwo i komfort mieszkańców. Istnieją również ograniczenia dotyczące lokalizacji turbin wiatrowych w pobliżu linii wysokiego napięcia, gdzie wymagana jest odpowiednia odległość, zapewniająca bezpieczeństwo. Odległość wiatraka od pasa drogowego drogi krajowej wyniesie jednokrotność maksymalnej całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej określonej odpowiednio w planie miejscowym lub pozwoleniu na budowę.

Zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych dotyczy również terenów parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych oraz obszarów Natura 2000, które nie występują na terenie gminy Międzyrzec Podlaski.

3) Sieć gazowa:

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie przez obszar gminy przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia, którą eksploatuje ww. Operator Gazociągów Przemysłowych. Istniejący gazociąg magistralny wysokiego ciśnienia $\varnothing$ 700 o znaczeniu ogólnokrajowym (*z planowaną korektą przebiegu związaną z planowaną autostradą A2*), wraz z ustaloną jego 40 metrową po obu stronach strefą bezpieczeństwa, wolną od zabudowy oraz odgałęzienie wysokiego ciśnienia i stację redukcyjno – pomiarową wys. ciś./śr. ciś. *wysokiego ciśnienia / średniego ciśnienia* zlokalizowaną w obszarze gminy, w sąsiedztwie granicy miasta Międzyrzeca Podlaskiego. Istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia $\varnothing$ 700 ze stacją redukcyjno-pomiarową gazu wraz z planowaną korektą przebiegu związaną z planowaną autostradą A2.

Plany lokalizacji obiektów budowlanych i terenowych w sąsiedztwie gazociągów podlegają ograniczeniom wskazanym w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U z 2013 r poz. 640). Zgodnie z obowiązującymi przepisami, Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U z 2013 r poz. 640) po obu stronach gazociągu wyznacza się obszar strefy kontrolowanej tj. pas którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu (operator sieci przesyłowej) podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłowe użytkowanie. Dla nowych lokalizacji strefa wynosi maksymalnie

12 m – po 6 m na obie strony od osi gazociągu (dla gazociągów wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej rury powyżej 500 mm), dla wybudowanych przed 12.12.2001 r. zgodnie z zał. nr 2 do ww. rozporządzenia. W związku z powyższym istnieją pewne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Istniejące urządzenia techniczne związane z eksploatacją złóż ropy naftowej i gazu ziemnego stanowią ograniczenia w zabudowie, tj. posiadają strefy ochronne (dotyczy czynnych i zlikwidowanych odwiertów) i strefy kontrolowane (dotyczy gazociągów).

Na obszarze gminy Międzyrzec Podlaski funkcjonuje sieć przesyłowa gazu ziemnego, będąca własnością Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o.

4) Ujęcia wód, sieć wodociągowa, sieć ciepłownicza

Na terenie gminy Międzyrzec Podlaski znajdują się trzy ujęcia wody: SUW (Stacja Uzdatniania Wody) Rzeczyca, SUW Halasy i SUW Rogoźnica. Każda stacja posiada dwie niezależne od siebie studnie głębinowe objęte strefą ochrony bezpośredniej. Ujęcia wody zlokalizowane są w pobliżu terenów rolniczych, a w bezpośrednim sąsiedztwie nie ma usytuowanych wysypisk śmieci, mogilników, baz paliw itp.

Zgodnie z *Raportem o stanie gminy* za 2023 rok, długość czynnej sieci wodociągowej w 2023 r. nie uległa zmianie i wynosiła 189,43 km. W przypadku sieci kanalizacyjnej łączna długość na koniec 2023 r. nie zmieniła się i wynosiła 40,69 km. Dostęp do sieci wodociągowej w Gminie posiada 94% wszystkich budynków mieszkalnych, tj. 2.981 budynków. Dostęp do sieci kanalizacyjnej w Gminie posiada 512 budynków, co stanowi ponad 17% wszystkich budynków mieszkalnych. Kanalizacja sanitarna w miejscowości Bereza, Rzeczyca i Wysokie odprowadza ścieki do kolektora na teren Miasta Międzyrzec Podlaski, a następnie do miejskiej oczyszczalni.

Na przestrzeni lat widoczna jest systematyczna poprawa warunków socjalno-bytowych mieszkańców gminy. Dzieje się to za sprawą licznie prowadzonych inwestycji mających wpłynąć na poprawę komfortu zamieszkiwania m.in. rozbudowa sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, budowa przydomowych oczyszczalni ścieków czy modernizacji istniejących stacji uzdatniania wody oraz oczyszczalni ścieków.

Na obszarze Gminy Międzyrzec Podlaski nie funkcjonuje system zbiorowego zaopatrzenia w energię ciepłą. Zaopatrywanie w ciepło odbywa się za pośrednictwem indywidualnych źródeł ciepła, zasilających odbiorców instytucjonalnych, przemysłowych i usługowych oraz gospodarstwa domowe. W większości źródła indywidualne są źródłami o bardzo niskiej sprawności, praktycznie nieposiadające urządzeń ochrony powietrza, oparte na wysokoemisyjnych paliwach stałych.

5) Maszty lub wieże telekomunikacyjne

Na terenie gminy występuje osiem obiektów o wysokości od 15m do 72 m.

6) Cmentarze

Na terenie gminy zlokalizowane są cmentarze czynne jak i zamknięte objęte ochroną konserwatorską. Obowiązują ograniczenia lokalizacji budynków mieszkalnych w strefach ochrony sanitarnej w odległości od granic cmentarzy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy.

Dla terenów czynnych cmentarzy występujących w granicach administracyjnych gminy Międzyrzec Podlaski obowiązują odpowiednie strefy ochronne - sanitarne (50 m oraz 150 m), dla których ograniczenia w zakresie zabudowy wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

Obszary o szczególnych warunkach zagospodarowania wokół cmentarzy:

a) strefy od cmentarza ograniczające możliwość zagospodarowania o szerokości 50 m w których obowiązuje na podstawie przepisów odrębnych zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;

b) strefy od cmentarza ograniczające możliwość zagospodarowania o szerokości 150 m i 500 m w których obowiązuje na podstawie przepisów odrębnych zakaz realizacji studzien i innych ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z istniejących ujęć.

Obszary z ograniczeniami w użytkowaniu na terenie gminy Kamień to obszary: strefy ochronne od cmentarzy, strefy kontrolowane oraz pasy techniczne od obiektów infrastruktury technicznej.

Sposób uwzględnienia: w planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej obszary poprzez wskazanie jak najbardziej dopasowanej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają funkcjonowanie w/w infrastruktury społecznej i technicznej. Z uwagi na ustawowy zakres planu ogólnego zasady zagospodarowania dotyczące wskazanych powyżej zasad zagospodarowania mogą zostać określone na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla wyznaczonych nowych stref planistycznych uwzględniono przebieg istniejącej i planowanej napowietrznej linii energetycznej 110kV poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy w strefie otwartej (analogicznie jak w obecnym dokumencie studium). Dla istniejącego zagospodarowania w sąsiedztwie infrastruktury strefy planistyczne są zgodne ze stanem istniejącym i klasoużytkami gruntu. Dla tych terenów nie przewiduje się budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, zasady zagospodarowania i ograniczenia związane z infrastrukturą techniczną zostaną określone na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W celu ograniczenia oddziaływania generowanego przez ruch komunikacyjny w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury kolejowej ograniczono możliwość wprowadzania nowych funkcji podlegających ochronie przed hałasem.

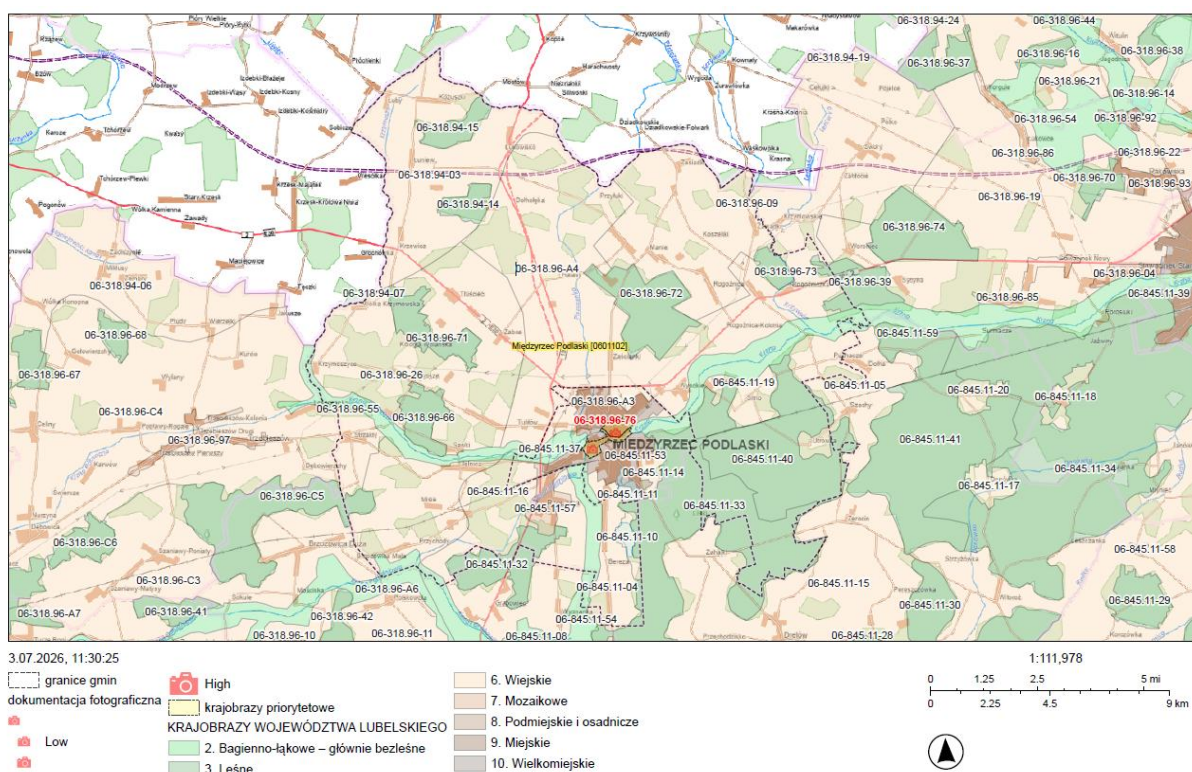
Dla autostrady A2 i przebiegu drogi ekspresowej S19 dla których uzyskano decyzję ZRiD wyznaczono strefę komunikacji. Dla części projektowanego przebiegu drogi ekspresowej S19 wyznaczono strefę bez prawa zabudowy – strefę otwartą.

Wyznaczono strefy otwarte i strefy produkcji rolniczej dla których w części dopuszczono lokalizację odnawialnych źródeł energii jak teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej i teren elektrowni wiatrowej.

22. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

W aktualnej systematyce aktów planowania przestrzennego, audyt krajobrazowy obok planu zagospodarowania przestrzennego województwa należy do podstawowych narzędzi kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na poziomie regionalnym. Podstawą wprowadzenia nowych kompetencji organów samorządu województwa, dotyczących sporządzenia audytu krajobrazowego, było przyjęcie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, co skutkowało m.in. nowelizacją przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 13 b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia planu ogólnego muszą uwzględniać rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe. Uchwałą nr XXIII/380/2026 z dnia 9 czerwca 2026 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego Sejmik Województwa Lubelskiego przyjął dokument, który wchodzi w życie 1 października 2026 r.



Ryc. 10 Położenie gminy Międzyrzec Podlaski na tle krajobrazów województwa lubelskiego wskazanych w Audycie Krajobrazowym Województwa Lubelskiego

źródło: <https://experience.arcgis.com/experience/38e1c960f1844de4aab9cbff6a5c814b/page/Mapa>

Audyt krajobrazowy województwa lubelskiego nie wskazał na terenie gminy krajobrazów priorytetowych. Na terenie gminy Międzyrzec Podlaski wyznaczono następujące krajobrazy:

- ID krajobrazu 1368 Kod krajobrazu 06-845.11-57, Typ, podtyp krajobrazu 7. Mozaikowe 7a. Z przewagą terenów porolnych
Funkcje podstawowe 1A – funkcja osadnicza 4A – funkcja produkcji rolnej
- ID krajobrazu 200 Kod krajobrazu 06-318.96-55, Typ, podtyp krajobrazu 2. Bagienno-łukowe – głównie bezleśne
Funkcje podstawowe 4A – funkcja produkcji rolnej 2 – funkcja ekologiczna
- ID krajobrazu 1370 Kod krajobrazu 06-845.11-59, Typ, podtyp krajobrazu 2. Bagienno-łukowe – głównie bezleśne
Funkcje podstawowe 4A – funkcja produkcji rolnej Funkcje uzupełniające 2 – funkcja ekologiczna
- ID krajobrazu 1365 Kod krajobrazu 06-845.11-54, Typ, podtyp krajobrazu 2. Bagienno-łukowe – głównie bezleśne 2d. Z dominacją torfowisk niskich
Funkcje podstawowe 4A – funkcja produkcji rolnej 2 – funkcja ekologiczna
- D krajobrazu 1321 Kod krajobrazu 06-845.11-10, Typ, podtyp krajobrazu 6. Wiejskie 6a. Sztuczne zbiorniki wodne
Funkcje podstawowe 4C – funkcja gospodarki wodnej i rybnej 2 – funkcja ekologiczna
- ID krajobrazu 1315 Kod krajobrazu 06-845.11-04, Typ, podtyp krajobrazu 6. Wiejskie 6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
Funkcje podstawowe 4A – funkcja produkcji rolnej
- ID krajobrazu 1327 Kod krajobrazu 06-845.11-16, Typ, podtyp krajobrazu 6. Wiejskie 6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola
Funkcje podstawowe 4A – funkcja produkcji rolnej

- ID krajobrazu 268 Kod krajobrazu 06-318.96-C3, Typ, podtyp krajobrazu 6. Wiejskie 6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
Funkcje podstawowe 4A – funkcja produkcji rolnej
Krajobraz posiada kartę zagrożeń oraz rekomendacji i wniosków
REKOMENDACJE I WNIOSKI W ODNIESIENIU DO POZIOMU LOKALNEGO
 - ✓ zachowanie wiodącej funkcji rolnej obszaru z uwzględnieniem potrzeb rozwojowych gospodarstw rolnych,
 - ✓ rozwój zagospodarowania, użytkowanie terenów oraz prowadzenie procesów scalania gruntów w sposób zapewniający zachowanie istniejącego wstęgowego układu pól,
 - ✓ ograniczenie przekształcania terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - ✓ dopuszczanie lokalizacji nowej zabudowy - preferowanie lokalizacji nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych, ✓ rozwój zagospodarowania turystycznego terenów w dostosowaniu do chłonności ekosystemu i przyjętych celów ochrony,
 - ✓ możliwość realizacji infrastruktury technicznej w sposób niezagrażający wiodącej funkcji obszaru. ✓ stosowanie wskaźników intensywności nowej zabudowy zgodnie z parametrami przeważającymi w danej strefie zainwestowania, wynikającymi z określonej funkcji i przeznaczenia terenu,
 - ✓ stosowanie wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w całkowitej powierzchni działki budowlanej zgodnie z parametrami przeważającymi w danej strefie zainwestowania, wynikającymi z określonej funkcji i przeznaczenia terenu.
 - ✓ kształtowanie linii zabudowy zgodnie z parametrami przyjętymi dla właściwej jednostki osadniczej lub w nawiązaniu do linii posadowienia frontowych ścian budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich.
 - ✓ kształtowanie kompozycji przestrzennej nowej zabudowy z uwzględnieniem cech charakterystycznych istniejących obiektów o tożsamej funkcji i sposobie użytkowania, zlokalizowanych w sąsiedztwie planowanej inwestycji,
 - ✓ harmonizowanie planowanej zabudowy z istniejącą zabudową w obrębie określonych stref funkcjonalnych poprzez stosowanie parametrów określających wielkość i proporcje bryły budynków, ich orientację względem linii zabudowy, a także kształt dachu oraz kolorystykę elewacji,
 - ✓ kształtowanie kompozycji przestrzennej oraz harmonizowanie planowanej zabudowy o funkcji niemieszkalnej (w tym przede wszystkim w odniesieniu do obiektów, które ze względu na swoją wysokość oraz gabaryty stanowią czytelne dominanty krajobrazowe) z uwzględnieniem: a) możliwości wzbogacania krajobrazu nowymi wyróżnikami kompozycji przestrzennej, które pozytywnie wpływają na utrwalanie tożsamości miejsca, b) stosowania rozwiązań minimalizujących negatywny wpływ planowanej zabudowy na walory estetyczno-widokowe istniejącego krajobrazu.
 - ✓ realizacja nowej zabudowy w nawiązaniu do przeważających form istniejących obiektów o tożsamej funkcji i sposobie użytkowania, zlokalizowanych w obrębie określonych stref funkcjonalnych.
 - ✓ stosowanie materiałów wykończeniowych, które są charakterystyczne i powszechnie wykorzystywane na obszarze realizacji inwestycji.
 - ✓ lokalizowanie urządzeń technicznych m.in. urządzeń przesyłowych, klimatyzatorów i urządzeń wentylacyjnych, w sposób niezaburzający estetyki i kompozycji elewacji frontowej budynków oraz niezakłócający odbioru wizualnego obiektu z ulic i innych przestrzeni dostępnych publicznie.
 - ✓ projektowanie i realizacja nowej zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech dachów obiektów (w szczególności takich jak: kształt, spadek dachu, układ kalenicy względem drogi) występujących przy poszczególnych ulicach lub w kwartałach zabudowy.
 - ✓ stosowanie gatunków rodzimych, właściwych dla danych warunków siedliskowych.
 - ✓ możliwość tymczasowego wykorzystania przestrzeni dostępnych publicznie w sposób niewpływający negatywnie na trwałość walorów krajobrazowych.
 - ✓ wykluczanie zagospodarowania negatywnie wpływającego na istniejące powiązania widokowe.
 - ✓ lokalizowanie nowych obiektów handlowych o dużej powierzchni sprzedaży w sposób niewpływający negatywnie na istniejące walory krajobrazowe.

- ✓ stosowanie rozwiązań technicznych (np. kablowanie sieci elektroenergetycznej) i lokalizacyjnych (alternatywne warianty) minimalizujących negatywny wpływ infrastruktury technicznej na krajobraz, ✓ realizacja nowej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie walorów i elementów ekspozycji krajobrazu.
- ID krajobrazu 269 Kod krajobrazu 06-318.96-C4, Typ, podtyp krajobrazu 6. Wiejskie 6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
Funkcje podstawowe 4A – funkcja produkcji rolnej
Krajobraz posiada kartę zagrożeń oraz rekomendacji i wniosków
REKOMENDACJE I WNIOSKI W ODNIESIENIU DO POZIOMU LOKALNEGO
 - ✓ zachowanie wiodącej funkcji rolnej obszaru z uwzględnieniem potrzeb rozwojowych gospodarstw rolnych,
 - ✓ rozwój zagospodarowania, użytkowanie terenów oraz prowadzenie procesów scalania gruntów w sposób zapewniający zachowanie istniejącego wstęgowego układu pól,
 - ✓ ograniczenie przekształcania terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - ✓ dopuszczanie lokalizacji nowej zabudowy - preferowanie lokalizacji nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych,
 - ✓ rozwój zagospodarowania turystycznego terenów w dostosowaniu do chłonności ekosystemu i przyjętych celów ochrony,
 - ✓ możliwość realizacji infrastruktury technicznej w sposób niezagrożający wiodącej funkcji obszaru.
 - ✓ stosowanie wskaźników intensywności nowej zabudowy zgodnie z parametrami przeważającymi w danej strefie zainwestowania, wynikającymi z określonej funkcji i przeznaczenia terenu,
 - ✓ stosowanie wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w całkowitej powierzchni działki budowlanej zgodnie z parametrami przeważającymi w danej strefie zainwestowania, wynikającymi z określonej funkcji i przeznaczenia terenu.
 - ✓ kształtowanie linii zabudowy zgodnie z parametrami przyjętymi dla właściwej jednostki osadniczej lub w nawiązaniu do linii posadowienia frontowych ścian budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich.
 - ✓ kształtowanie kompozycji przestrzennej nowej zabudowy z uwzględnieniem cech charakterystycznych istniejących obiektów o tożsamej funkcji i sposobie użytkowania, zlokalizowanych w sąsiedztwie planowanej inwestycji,
 - ✓ harmonizowanie planowanej zabudowy z istniejącą zabudową w obrębie określonych stref funkcjonalnych poprzez stosowanie parametrów określających wielkość i proporcje bryły budynków, ich orientację względem linii zabudowy, a także kształt dachu oraz kolorystykę elewacji,
 - ✓ kształtowanie kompozycji przestrzennej oraz harmonizowanie planowanej zabudowy o funkcji niemieszkalnej (w tym przede wszystkim w odniesieniu do obiektów, które ze względu na swoją wysokość oraz gabaryty stanowią czytelne dominanty krajobrazowe) z uwzględnieniem: a) możliwości wzbogacania krajobrazu nowymi wyróżnikami kompozycji przestrzennej, które pozytywnie wpływają na utrwalanie tożsamości miejsca, b) stosowania rozwiązań minimalizujących negatywny wpływ planowanej zabudowy na walory estetyczno-widokowe istniejącego krajobrazu.
- ID krajobrazu 171 Kod krajobrazu 06-318.96-26, Typ, podtyp krajobrazu 6. Wiejskie 6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola
Funkcje podstawowe 4A – funkcja produkcji rolnej
- ID krajobrazu 249 Kod krajobrazu 06-318.96-A4, Typ, podtyp krajobrazu 6. Wiejskie 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
Funkcje podstawowe 4A – funkcja produkcji rolnej
- ID krajobrazu 154 Kod krajobrazu 06-318.96-09, Typ, podtyp krajobrazu 6. Wiejskie 6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
Funkcje podstawowe 4A – funkcja produkcji rolnej
- ID krajobrazu 1330 Kod krajobrazu 06-845.11-19, Typ, podtyp krajobrazu 6. Wiejskie 6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola
Funkcje podstawowe 4A – funkcja produkcji rolnej

- ID krajobrazu 1316 Kod krajobrazu 06-845.11-05, Typ, podtyp krajobrazu 6. Wiejskie 6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
Funkcje podstawowe 4A – funkcja produkcji rolnej
 - ID krajobrazu 1351, Kod krajobrazu 06-845.11-40, Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne 3a. Z przewagą siedlisk borowych
Funkcje podstawowe 4B – funkcja produkcji leśnej
 - ID krajobrazu 1344 Kod krajobrazu 06-845.11-33 niewielka część, Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne 3b. Z przewagą siedlisk lasowych
Nazwa rzeźby terenu Krajobrazy równinne
Funkcje podstawowe 4B – funkcja produkcji leśnej
Krajobraz posiada kartę zagrożeń oraz rekomendacji i wniosków
REKOMENDACJE I WNIOSKI W ODNIESIENIU DO POZIOMU LOKALNEGO
 - ✓zachowanie wiodącej funkcji przyrodniczej kompleksów leśnych z dominującym udziałem drzew liściastych, wykluczanie lokalizacji nowej zabudowy,
 - ✓*rozwój zagospodarowania turystycznego terenów w dostosowaniu do chłonności ekosystemu i przyjętych celów ochrony*, możliwość realizacji infrastruktury technicznej w sposób niezagrożający wiodącej funkcji obszaru.
 - ✓stosowanie gatunków rodzimych, właściwych dla danych warunków siedliskowych.
 - ✓możliwość tymczasowego wykorzystania przestrzeni dostępnych publicznie w sposób niewpływający negatywnie na trwałość walorów krajobrazowych.
 - ✓wykluczanie zagospodarowania negatywnie wpływającego na istniejące powiązania widokowe.
 - ✓stosowanie rozwiązań technicznych (np. kablowanie sieci elektroenergetycznej) i lokalizacyjnych (alternatywne warianty) minimalizujących negatywny wpływ infrastruktury technicznej na krajobraz,
 - ✓ochrona i kształtowanie zewnętrznej granicy lasu jako strefy ekotonowej, z uwzględnieniem ograniczeń możliwości realizacji nowej zabudowy.
 - ID krajobrazu 1343 Kod krajobrazu 06-845.11-32, Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne 3b. Z przewagą siedlisk lasowych
Nazwa rzeźby terenu Krajobrazy równinne
Funkcje podstawowe 4B – funkcja produkcji leśnej
 - ID krajobrazu 270 Kod krajobrazu 06-318.96-C5, Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne 3b. Z przewagą siedlisk lasowych
Nazwa rzeźby terenu Krajobrazy faliste
Funkcje podstawowe 4B – funkcja produkcji leśnej
Krajobraz posiada kartę zagrożeń oraz rekomendacji i wniosków
REKOMENDACJE I WNIOSKI W ODNIESIENIU DO POZIOMU LOKALNEGO
 - ✓zachowanie wiodącej funkcji przyrodniczej kompleksów leśnych z dominującym udziałem drzew liściastych,
 - ✓wykluczanie lokalizacji nowej zabudowy,
 - ✓*rozwój zagospodarowania turystycznego terenów w dostosowaniu do chłonności ekosystemu i przyjętych celów ochrony*,
 - ✓możliwość realizacji infrastruktury technicznej w sposób niezagrożający wiodącej funkcji obszaru.
 - ✓stosowanie gatunków rodzimych, właściwych dla danych warunków siedliskowych.
- ✓możliwość tymczasowego wykorzystania przestrzeni dostępnych publicznie w sposób niewpływający negatywnie na trwałość walorów krajobrazowych.
- ✓wykluczanie zagospodarowania negatywnie wpływającego na istniejące powiązania widokowe.
 - ✓stosowanie rozwiązań technicznych (np. kablowanie sieci elektroenergetycznej) i lokalizacyjnych (alternatywne warianty) minimalizujących negatywny wpływ infrastruktury technicznej na krajobraz,
 - ✓ochrona i kształtowanie zewnętrznej granicy lasu jako strefy ekotonowej, z uwzględnieniem ograniczeń możliwości realizacji nowej zabudowy.

- ID krajobrazu 211 Kod krajobrazu 06-318.96-66, Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne 3a. Z przewagą siedlisk borowych
Nazwa rzeźby terenu Krajobrazy faliste
Funkcje podstawowe 4B – funkcja produkcji leśnej
- ID krajobrazu 216 Kod krajobrazu 06-318.96-71, Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne 3a. Z przewagą siedlisk borowych
Nazwa rzeźby terenu Krajobrazy faliste
Funkcje podstawowe 4B – funkcja produkcji leśnej
- ID krajobrazu 49 Kod krajobrazu 06-318.94-14, Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne 3a. Z przewagą siedlisk borowych
Nazwa rzeźby terenu Krajobrazy faliste
Funkcje podstawowe 4B – funkcja produkcji leśnej
- ID krajobrazu 50 Kod krajobrazu 06-318.94-15, Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne 3a. Z przewagą siedlisk borowych
Nazwa rzeźby terenu Krajobrazy faliste
Funkcje podstawowe 4B – funkcja produkcji leśnej
- ID krajobrazu 217 Kod krajobrazu 06-318.96-72, Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne 3a. Z przewagą siedlisk borowych
Nazwa rzeźby terenu Krajobrazy faliste
Funkcje podstawowe 4B – funkcja produkcji leśnej
- ID krajobrazu 218 Kod krajobrazu 06-318.96-73, Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne 3a. Z przewagą siedlisk borowych
Nazwa rzeźby terenu Krajobrazy faliste
Funkcje podstawowe 4B – funkcja produkcji leśnej
- ID krajobrazu 184 Kod krajobrazu 06-318.96-39, Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne 3a. Z przewagą siedlisk borowych
Nazwa rzeźby terenu Krajobrazy faliste
Funkcje podstawowe 4B – funkcja produkcji leśnej

W ramach audytu krajobrazowego identyfikuje się zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów priorytetowych i krajobrazów w obrębie wymienionych powyżej obszarów lub obiektów oraz określa się rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów.

W rekomendacjach i wnioskach można wskazać obszary, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody lub zabytków oraz obszary dotychczas objęte formami ochrony przyrody, które ze względu na znaczący spadek wartości krajobrazu wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony. Na terenie gminy Międzyrzec Podlaski Audyt nie wskazał krajobrazów priorytetowych.

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego poprzez:

1. wyznaczenie stref otwartych znajdujących się w obszarze większe kompleksy leśne i zadrzewienia oraz najcenniejsze, najbardziej produktywnie elementy rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W strefach tych jako profil dodatkowy ustalono możliwość realizacji wyłącznie terenu zieleni urządzonej;
2. wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając istniejącą zabudowę, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę, a tym samym ograniczając presję urbanizacyjną na obszary cenne przyrodniczo oraz ograniczając konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III, gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

3. wyznaczenie stref planistycznych, w których zlokalizowane są obiekty zabytkowe, zgodnie z ich obecnym sposobem zagospodarowania, co umożliwi na etapie sporządzania miejscowych planów bądź decyzji o warunkach zabudowy ochronę ich wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych;

4. określenie gminnych standardów urbanistycznych, które umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

23. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Na potrzeby planu ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Rozpoznanie i charakterystyka stanu oraz funkcjonowania środowiska przyrodniczego dały podstawę do zdiagnozowania i określenia predyspozycji przyrodniczych, do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem terenów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze oraz oceny przydatności środowiska pod różne sposoby użytkowania i formy zagospodarowania terenu.

Wnioski końcowe z opracowania ekofizjograficznego, wykonanego na potrzeby planu ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski:

- Predyspozycje do przeznaczenia poszczególnych części obszaru objętego opracowaniem pod różne funkcje wynikają z uwarunkowań fizjograficznych, dotychczasowego charakteru gminy, kierunków jej rozwoju zgodnie z dokumentami planistycznymi wyższego szczebla oraz z istniejącego zagospodarowania terenu i otoczenia. Potencjałem w zakresie lokalizacji funkcji urbanizacyjnych i osadniczych są walory geotechniczne terenów wierzchwinowych, z występowaniem wód gruntowych poniżej 2 m p.p.t.. Generalnie obszary o spadku terenu do 5% posiadają korzystne warunki dla posadowienia obiektów. Jednocześnie dotychczasowa zabudowa wyznacza kierunki dalszej zabudowy na zasadzie kontynuacji rozbudowy i możliwości wyznaczania nowych terenów. Funkcja ta obejmuje również potencjały lokalizacyjne dla strefy aktywności gospodarczej. Z racji na zachowanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych i przestrzeni rolniczej zabudowa mieszkaniowo-usługowa powinna ograniczyć się do dogęszczania i sąsiedztwa (kontynuacji) już istniejących jednostek osadniczych, sąsiadujących z rzekami oraz ciekami i dolinami pełniącymi rolę naturalnych korytarzy ekologicznych, dla których powinno utrzymać się rolnicze zagospodarowanie terenu.

- Wprowadzanie na analizowanym terenie zainwestowania musi uwzględniać możliwie znaczny udział powierzchni biologicznie czynnej, utrzymującej zdolności retencyjne terenu oraz ograniczającej wielkości terenów uszczelnionych, pokrytych nawierzchnią nieprzepuszczalną.

- Ze względu na przebiegające przez gminę linię kolejową oraz drogi kołowe znaczenia krajowego, wojewódzkiego i powiatowego, projektowane funkcje muszą uwzględniać uwarunkowania akustyczne oraz wymagania w zakresie ochrony przed hałasem. Bezpośrednie sąsiedztwo skrzyżowania szlaków tranzytowych wpływa raczej negatywnie na walory mieszkaniowe terenu, stąd preferowanym kierunkiem rozwoju, w przypadku przeznaczenia tych terenów pod obszar rozwoju osadnictwa i biznesu, powinien być raczej kierunek biznesowy (przemysłowo-składowy, handlowy, usługowy itp.). Lepiej wykorzystałby on potencjał w postaci bliskości ważnych dróg. Niedogodności związane z rozbudową sieci dróg można częściowo zniwelować poprzez wprowadzenie stref zieleni izolacyjnej wzdłuż linii dróg.

- W zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 224 Subzbiornik Podlasie wskazane jest niepodejmowanie przedsięwzięć

mogących znacząco wpłynąć na ilość lub jakość wód. Zaleca się wprowadzenie zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu, jak również wprowadzenie zakazu składowania i magazynowania odpadów w miejscach do tego niewyznaczonych.

- W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego dla nowej zabudowy wskazane jest stosowanie instalacji grzewczych niepowodujących znaczącego zanieczyszczenia środowiska – proponuje się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, stosowania kotłowni działających na proekologiczne paliwa (olej, gaz, biomasa) oraz zastosowanie urządzeń o wysokiej sprawności i niskiej emisyjności. Zaleca się wprowadzenie zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

- Przy wprowadzaniu zagospodarowania omawianego obszaru, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z rzeźby terenu, a w szczególności zapewnić odpowiedni spływ wód opadowych i dążyć do minimalizacji ingerencji w jego konfigurację.

- Występowanie na terenie gminy form ochrony przyrody, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów górniczych i obszarów wiąże się z koniecznością uwzględnienia tych obszarów w określeniu planowanych funkcji terenów gminy.

- W gminie Międzyrzec Podlaski funkcja ochronna i przyrodnicza powinny dominować w zaproponowanym Systemie Przyrodniczym Gminy. W planie ogólnym będzie on zawarty w głównej mierze w strefie otwartej. Możliwość realizacji tej funkcji związana jest z respektowaniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy granic, funkcji i zakresu tego systemu. Jest to obszar, który będzie zabezpieczał prawidłowe i zgodne z predyspozycjami przyrodniczymi funkcjonowanie środowiska i przyrody, a przez to stworzy przyjazne warunki do życia ludzi. Poszczególne elementy systemu wykazują różny stopień naturalności i przekształceń, co jest punktem wyjścia do sformułowania ustaleń w zakresie minimalnego wzmocnienia ekologicznego i przyrodniczego tego systemu. SPG należy traktować, jako obszar ochrony planistycznej, czyli zachowanie jego walorów i funkcji wymaga planistycznych metod ochrony i użytkowania przestrzeni przyrodniczej. Obszar węzłowy proponuje się do objęcia ochroną prawną w randze obszaru chronionego krajobrazu, natomiast las „Dębina” jeśli będą do tego podstawy jako rezerwat przyrody starodrzewia dębowego "Dębina Halasowska".

- Charakter, gabaryty oraz wskaźniki zagospodarowania w nowej zabudowie powinny nawiązywać do zabudowy występującej w otoczeniu, w tym obiektów i obszarów będących dziedzictwem kulturowym gminy. Zaleca się ograniczenie wysokości obiektów oraz dostosowanie architektury, kubatury i kolorystyki obiektów do tradycji regionu i walorów otoczenia.

Wskazania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

W terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane należy ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych. W tym celu przyjmuje się główne kierunki ochrony środowiska przyrodniczego na terenie gminy:

1) zachowanie drożności powiązań ekologicznych:

- racjonalna lokalizacja zabudowy – należy koncentrować zabudowę (nie rozpraszać), jednocześnie zachowując luki w zabudowie – szkodliwe jest tworzenie długich pasów zabudowy wzdłuż dróg;
- kształtowanie i ochrona mozaiki siedliskowej – z większą różnorodnością siedliskową wiąże się możliwość dyspersji większej liczby różnych gatunków;
- ograniczenia dla lokalizacji tuneli – zwarte obszary pokryte foliowymi tunelami tworzą fizyczną i behawioralną barierę dla przemieszczania zwierząt;
- zachowanie wszelkich płątów lasów, zadrzewień, oczek śródpolnych, alei drzew wzdłuż dróg;

2) ochrona ekosystemów leśnych poprzez:

- ograniczenie do minimum przeznaczania terenów Lasów Państwowych, w tym lasów ochronnych, na inne cele;
 - stosowanie gatunków zgodnych z warunkami siedliskowymi, wykluczenie gatunków obcego pochodzenia, w szczególności gatunków inwazyjnych;
- 3) ochrona cennych zbiorowisk o charakterze naturalnym i seminaturalnym:
- ograniczenie lub eliminacja procesów sukcesji – wycinanie i karczowanie podrostów drzew w okresie wiosennym, karczowanie karp korzeniowych;
 - zachowanie stanu siedlisk poprzez ich ekstensywne użytkowanie kośno-pastwiskowe;
 - utrzymanie powierzchni trwałych użytków zielonych i elementów krajobrazu nieużytkowanych rolniczo – zakaz przeorywania, wałowania, stosowania ścieków i osadów ściekowych, stosowania wypasu i nawożenia;
- 4) ochrona siedlisk i utrzymanie żerowisk zwierząt:
- koszenie i odkrzaczanie terenów łąk w dolinach rzecznych;
- 5) wsparcie rozwoju i promocja zrównoważonej turystyki, jako formy umiarkowanego użytkowania obszarów cennych przyrodniczo:
- ograniczenie przeznaczania działek leśnych pod zabudowę, w przypadku zabudowy – dążenie do ograniczania wycinki drzewostanu, wydzielania dużych działek, określenia wysokiego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej, budowę ogrodzeń ażurowych, bez podmurówki;
- 6) w granicach administracyjnych gminy występują obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione, dla których obowiązują zakazy i nakazy określone w przepisach odrębnych:
- w stosunku do pomników przyrody obowiązują zakazy zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a ponadto stosuje się zapisy Rozporządzenia Nr 10 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 marca 2009r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu siedleckiego.

Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego

- 1) ograniczenie niskiej emisji ze spalania węgla w piecach domowych:
- zmiana systemu ogrzewania z użyciem tradycyjnego paliwa na ekologiczne, wycofanie z użytkowania kotłów i pieców węglowych o złym stanie technicznym i niskiej sprawności cieplnej;
 - modernizacja systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną;
 - popularyzacja energii ze źródeł odnawialnych, przede wszystkim przy wykorzystaniu instalacji kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych;
- 2) ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji do powietrza, w tym odorów:
- w terenach zwartej zabudowy; w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej;
 - w obniżeniach terenu podatnych na tworzenie zastoisk;
- 3) utrzymanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrza;
- 4) utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;

Wskazania w zakresie ochrony klimatu akustycznego

- 1) modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni;
- 2) utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;
- 3) ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji hałasu:
- w terenach zwartej zabudowy, w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej lub infrastruktury wyciszającej;
 - w dolinie rzek, w enklawach leśnych, w granicach korytarzy ekologicznych;

Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych

- 1) uregulowanie gospodarki ściekowej obszaru gminy poprzez rozwój systemów kanalizacji sanitarnej, eliminując w maksymalny sposób indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych,
- 2) zapewnienie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu,
 - o dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych;

Wskazania w zakresie ochrony gleb

- 1) ochrona zwartych kompleksów terenów rolnych o wyższych klasach bonitacyjnych przeznaczonych do produkcji rolnej – gleb klasy III (chronione);
- 2) ochrona gruntów organicznych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, na których wykształciły się zbiorowiska łąkowe, niezależnie od klasy.

24. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), zwanej dalej „ustawą”, wyraża się w liczbie mieszkańców.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi

przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

powierzchnię użytkową mieszkań w gminie Międzyrzec Podlaski

$P_0 = 31,1 \text{ m}^2$ (dane z bdl 2023r.) najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną

$P_{-10} = 26,9 \text{ m}^2$ (dane z bdl 2013r.)

$P_{-20} = 22,8 \text{ m}^2$ (dane z bdl 2003r.)

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 3 \times 31,1 - 2 \times 26,9 = 93,3 - 53,8 = \mathbf{39,5 \text{ m}^2}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

$$P_{20} = 2 \times 31,1 - 22,8 = 62,2 - 22,8 = \mathbf{39,4 \text{ m}^2}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 : P_{20})$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

23.11.2023 Główny Urząd Statystyczny zamieścił „Prognozę ludności dla gmin na lata 2023-2040” będącą aneksem do publikacji „Prognoza ludności na lata 2023–2060”. Po raz pierwszy prognoza dla gmin ma status oficjalny. Jej założenia są tożsame z założeniami prognozy opublikowanej w sierpniu 2023 r., a dodane pliki stanowią jej uzupełnienie.

18.07.2024 GUS zamieścił pliki zawierające prognozę dla gmin na lata 2041-2060. Wyniki prognozy na lata 2023-2040 pozostały niezmienione. Prognoza dla gmin na wszystkie lata jest zgodna z prognozą dla powiatów na lata 2023-2060

Prognoza dla gminy na rok 2043 to 10 634 mieszkańców

$M_{20}=10634$ mieszkańców powiększona o 5% = **11 166 mieszkańców**

$PUM_0 = 319\,017\text{ m}^2$ (dane bdl 2023 r.)

Wcześniej wyliczono

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 3 \times 31,1 - 2 \times 26,9 = 93,3 - 53,8 = \mathbf{39,5\text{ m}^2}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

$$P_{20} = 2 \times 31,1 - 22,8 = 62,2 - 22,8 = \mathbf{39,4\text{ m}^2}$$

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą **40 m²** na jednego mieszkańca.

$$P_{20} = 40\text{ m}^2$$

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 : P_{20}) = 11\,166 \text{ mieszkańców} - (319\,017\text{ m}^2 : 40\text{ m}^2) = 11\,166 - 7975 = 559,625 = \mathbf{3191 \text{ mieszkańców}}$$

zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową $ZAP = \mathbf{3191}$ mieszkańców

liczba mieszkańców gminy Międzyrzec Podlaski w 2023 r. (publiczne dane statystyczne bdl) – 10248 mieszkańców

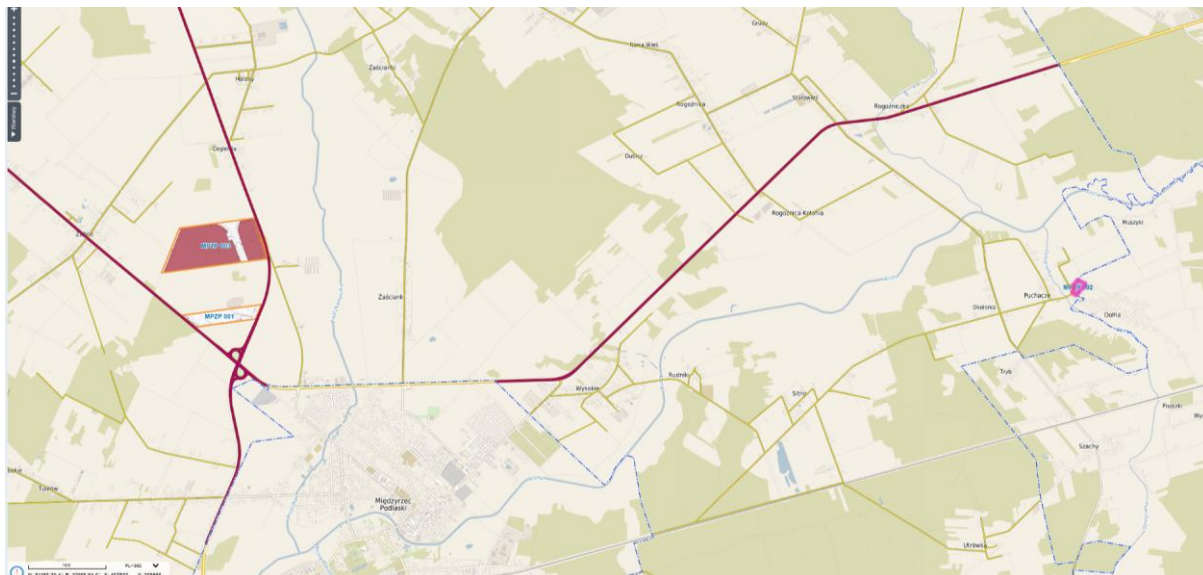
W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż: 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000.

zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Międzyrzec Podlaski to $ZAP = 3191$ mieszkańców

Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej

zabudowy mieszkaniowej określonymi w **strategii rozwoju gminy**, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego.

25. OBOWIĄZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ



Ryc. 11 Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzec Podlaski

Źródło: https://miedzyrzecpodlaski.e-mapa.net/?plnv_plan=002

Gmina Międzyrzec Podlaski posiada trzy obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) w części miejscowości Zaścianki przyjęty Uchwałą Nr XXVIII/164/2009 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 10 lutego 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 42, poz. 1070).
- 2) w części miejscowości Puchacze przyjęty Uchwałą Nr LX/444/23 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 22 września 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego 2023 , poz. 5968).
- 3) w części miejscowości Zaścianki przyjęty Uchwałą VIII/54/24 .Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 28 listopada 2024 r (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2024 r., poz. 6731).

Plan z 2009 obejmuje niewielki, bo zajmujący ok. 14,9 ha obszar (ok. 0,06% powierzchni gminy), położony przy drodze krajowej nr 2 (Świecko –Terespól) i nr 19 (Kuźnica – Barwinek). Plan w miejscowości Zaścianki obejmuje 1,77 ha, natomiast plan z 2024 r. w części miejscowości Zaścianki 65,13 ha.

Obowiązujące na terenie gminy plany miejscowe nie przewidują przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej.

26. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY

Zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. z 2023 poz. 2758 z późn. zm.) wyłącznie w trzech strefach możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, tj.:

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczonej symbolem SW,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonej symbolem SJ,

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczonej symbolem SZ.

Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Ponieważ na terenie gminy Międzyrzec Podlaski brak planów miejscowych z dopuszczoną zabudowa mieszkaniową **nie wylicza się chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**, a które jeszcze nie zostały zabudowane. W związku z powyższym obliczono chłonności terenów niezabudowanych położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z §3 pkt. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn.zm.), do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Pojęcia terenu niezabudowanego oraz luki w istniejącej zabudowie nie zostały zdefiniowane w przepisach, w związku z tym, uwzględniając lokalne uwarunkowania, politykę przestrzenną gminy oraz standardy zachowania ładu przestrzennego i dobrej jakości przestrzeni, przyjęto definicje:

- luka w istniejącej zabudowie – rozumie się jako, teren działek pomiędzy minimum dwoma zabudowanymi działkami i posiadający dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- tereny niezabudowane – rozumie się jako: tereny luk w istniejącej zabudowie zgodnie z przyjętą wyżej definicją, tereny położone w obszarze uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, wyznaczonego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, tereny działek inne niż: zabudowane budynkami mieszkalnymi, będące jedną nieruchomością, zawartą w jednej strefie wielofunkcyjnej w pasie wyznaczonej strefy zgodnie z rysunkiem planu ogólnego, w pełni zainwestowane lub zagospodarowane w stopniu uniemożliwiającym lokalizację nowego budynku mieszkalnego (tereny infrastruktury, parkingi itp.), nieposiadające bezpośredniego dostępu do drogi publicznej i/lub oddalone od drogi publicznej o więcej niż 50 m, tworzące integralną część działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

Wyznaczono luki w zabudowie wewnątrz obszarów uzupełnienia zabudowy (podstawowy bez późniejszego rozszerzenia). Wewnątrz obszaru uzupełnienia zabudowy oznaczono luki w zabudowie – fragmenty działek ewidencyjnych bez budynków, z pewnymi wyjątkami:

- nie uwzględniono użytków: dr, W, Ws, Wp, Wsr, Tk, Tp, Ti, K, Is,
- nie uwzględniono rynku,
- nie uwzględniono terenów objętych planami miejscowymi,
- nie uwzględniono fragmentów działek o powierzchni mniejszej niż umożliwiająca realizację zabudowy o powierzchni użytkowej mieszkania 31,1 m² (powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Międzyrzec Podlaski w 2023 r. – 31,1 m²)

Powierzchnia luk w obszarze uzupełnienia zabudowy wynosi: **64,7602 m²**. Zaproponowano przydział do stref planistycznych: SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową. Powierzchnia ww. luk w zabudowie wynosi: w strefie **SJ: 32,0678 ha**, a w strefie **SZ: 32,6924 ha**.

W wyniku przeprowadzanych analiz parametrów i charakteru istniejącej zabudowy mieszkaniowej przyjęto zróżnicowane wartości wskaźnika intensywności zabudowy oraz maksymalnej powierzchni zabudowy, tak aby możliwie jak najdokładniej odwzorować lokalne uwarunkowania rozwoju struktury osadniczej.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków. Jako wyznacznik dla terenów nowej zabudowy przyjęto istniejącą zabudowę. W tym celu obliczono nadziemną intensywność dla zabudowy istniejącej na terenie gminy. Określając funkcje mieszkaniową istniejącej zabudowy kierowano się klasoużytkami gruntów budowlanych oraz istniejącym zainwestowaniem.

Dla obliczenia chłonności obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej, która docelowo mogłaby odzwierciedlić przyszłe zagospodarowanie terenów, wybrano fragmenty na obszarach już zagospodarowanych zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. Do obliczeń przyjęto powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych zlokalizowanych w granicach wybranego terenu, powierzchnię działek, na których są położone oraz średnią ilość kondygnacji nadziemnych. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w wybranym fragmencie istniejącej zabudowy wynosi 0,2i średni udział powierzchni zabudowy 0,15. Dla dalszych obliczeń dotyczących nowej zabudowy, jaka może powstać na terenie całej gminy, biorąc pod uwagę nie tylko powyższe istniejące uwarunkowania terenów zabudowanych, ale także realne trendy, przyjmuje się szacunkową nadziemną intensywność zabudowy na poziomie od 0,2 dla zabudowy jednorodzinnej i 0,15 dla zabudowy zagrodowej oraz szacunkową ilość kondygnacji: 1,5.

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie co wyrażone zostało w poniższej tabeli. Dokonano obliczeń powierzchni terenów stref wolnych od zabudowy w celu obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Dodatkowo, uwzględniając prognozowane proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, dla stref wielofunkcyjnych przyjęto udział powierzchni budynków mieszkalnych w powierzchni funkcji, jak w tabeli poniżej.

Tabela 8 Procentowy udział powierzchni budynków mieszkalnych zawarty w powierzchni funkcji mieszkalnej w danej strefie wielofunkcyjnej.

Rodzaj funkcji	Budynki mieszkalne	Budynki pozostałe/pozostała funkcja np. usługowa
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	40%	60%
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	30%	70%
Zabudowa zagrodowa	20%	80%

Na terenie gminy nie wyznaczono nowych terenów pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinna.

Dodatkowo przyjęto, że na w/w terenach:

- Wskaźnik wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową budynków mieszkalnych zakładając liczbę kondygnacji zgodną z istniejącymi zabudowaniami na poziomie 1,5;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyniesie 0,3;
 - dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej wyniesie 0,2;
- Udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy kształtuje się na poziomie 70%.

Tabela 9 Chłonność terenów niezabudowanych położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy

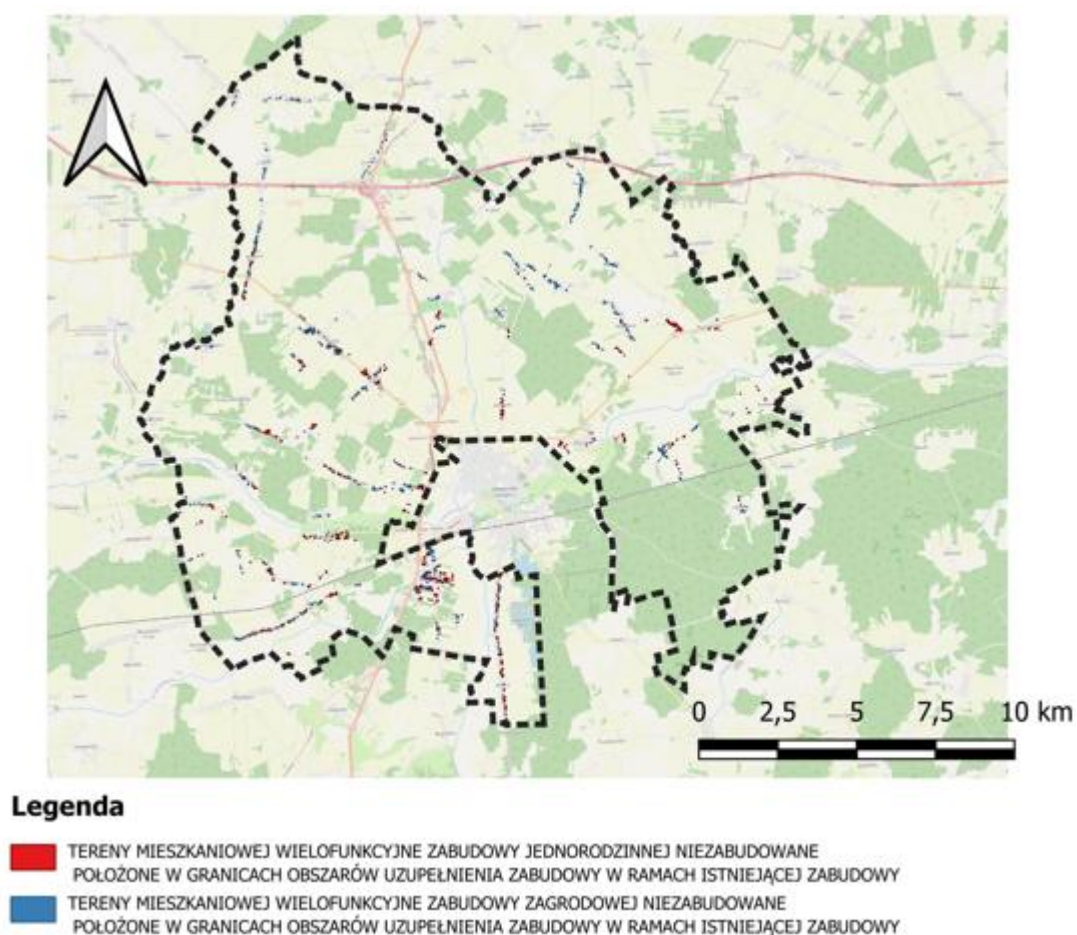
Teren zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych, położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy [ha]	Wskaźnik wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową	S _{pz}	K	W _{pu}	S _{ch}
			Powierzchnia pod tereny mieszkaniowe w m ²	szacunkowa intensywność zabudowy	udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]

SW	0	-	-	-	-	-
SJ	28,4342	0,3	85302,6	0,20	70%	11942,364
SZ	34,5829	0,2	69161,8	0,15	70%	7261,989
RAZEM						19204,353
P ₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie						40,0
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyrażona w liczbie mieszkańców						480,11

Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu

$$S_{CH} = S_{PZ} \times K \times W_{PU}$$

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość P₂₀ = 40,0 m²) i otrzymano szacunkową chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy wynoszącą 480,11 osób.



Ryc. 12 Tereny mieszkaniowe wolne od zabudowy w obszarach uzupełnienia zabudowy w gminie Międzyrzec Podlaski

27. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 3 191 osób**. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w *strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie*. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

ZAP_{MAX} = 4148,3 osoby a ZAP_{MIN} = 2233,7 osoby

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w *przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy*. Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie nie przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, istniała możliwość wyznaczenia stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, pod tożsame funkcje. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi 4 146,6 osób. Po uwzględnieniu różnicy wynikającej z istniejących luk w zabudowie (terenów niezabudowanych położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy), rezerwa, jaka pozostaje do wykorzystania to:

ZAP_{max} – 388,1 osób = 3 760,2 osoby

Po przeliczeniu ilości osób na powierzchnię, przy wykorzystaniu wskaźnika powierzchni użytkowej $P_{20} = 40,0 \text{ m}^2$ istnieje w planie ogólnym możliwość wyznaczenia nowej powierzchni użytkowej pod funkcję mieszkaniową z wyłączeniem terenów niezabudowanych położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z danymi GUS bdl za 2023 r. obecnie na 1 mieszkanie w gminie Miedzyrzec Podlaski przypada 3,24 osoby.

Ponieważ wyłącznie w trzech strefach możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, tj.: w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczonej symbolem SW, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonej symbolem SJ, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczonej symbolem SZ plan ogólny gminy Miedzyrzec Podlaski wyznacza w/w strefy wyłącznie:

- w większości na obszarach uzupełnienia zabudowy,
- terenów przekształcenia funkcji,
- na obszarze zgodnym z obowiązującym zainwestowaniem,
- w obszarach istniejących luk zabudowy, wzdłuż istniejących dróg, na których zlokalizowana jest już zabudowa, jako kontynuacja planowanej zabudowy wynikającej z obowiązującego studium,
- zgodnie z wnioskami mieszkańców.

Po wyznaczeniu nowych obszarów mieszkaniowych i wykonaniu planu ogólnego oszacowano jak niżej:

Tabela 10 Powierzchnia stref z zabudową mieszkaniową w tym wolną od zabudowy

symbol strefy	łączna powierzchnia strefy [ha]	powierzchnia stref zainwestowana [ha]	Strefa wolna od zainwestowania i zabudowy [ha]	
			wyznaczona powierzchnia strefy wolna od zainwestowania i zabudowy	w tym tereny niezabudowane położone w granicach obszarów uzupełnienia istniejącej

				zabudowy (bez rozszerzenia)
SJ	393,6034	161,9298	231,6736	28,4342
SW	2,5659	2,5659	0	0
SZ	1061,18851	737,7908	324,0943	34,5809
RAZEM	1458,0544	901,0545	555,7679	63,0151

Wskaźnik intensywności zabudowy:

Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto, że na w/w terenach:

- dla strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyniesie 0,4
- dla strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyniesie 0,2
- dla strefy zabudowy zagrodowej wyniesie 0,15

Udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy w gminie kształtuje się na poziomie 70%.

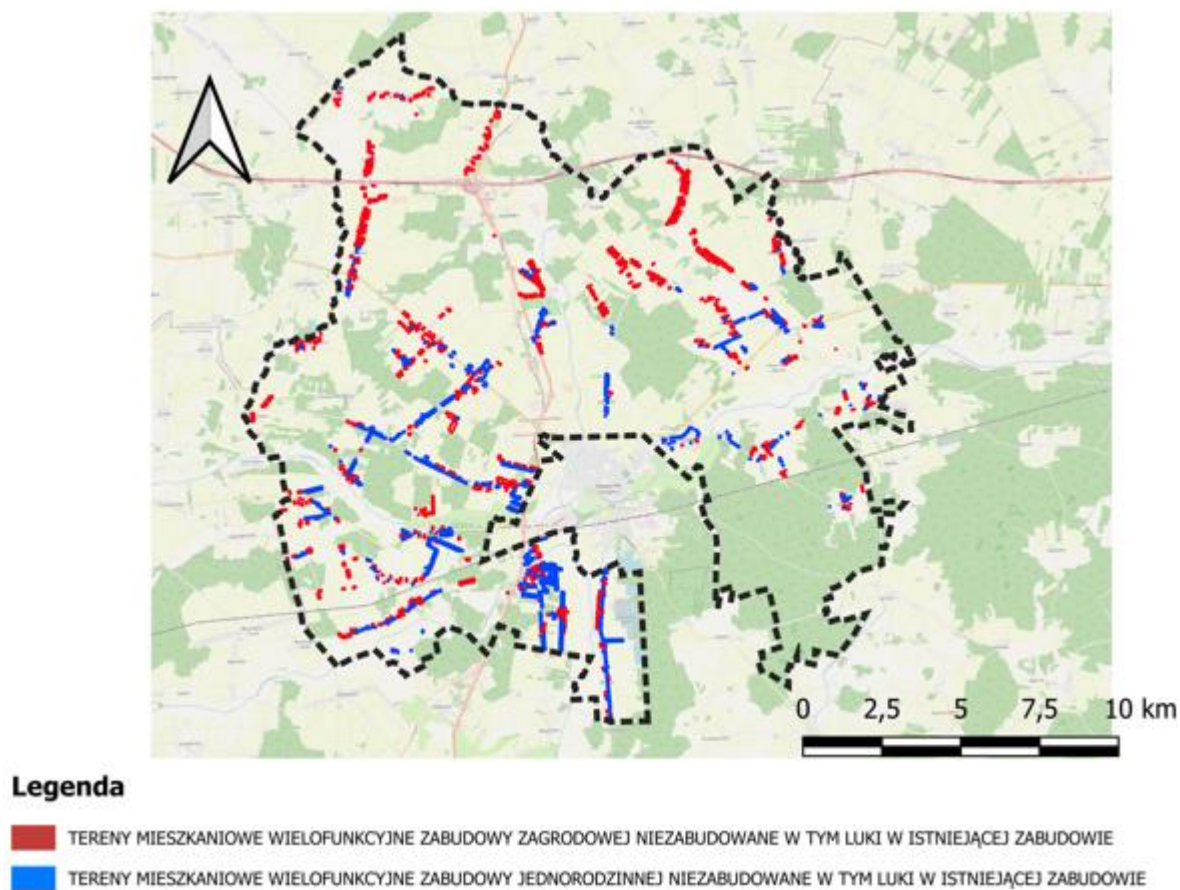
Tabela 11 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych

Teren zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Wskaźnik wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową	S _{PZ} Powierzchnia pod tereny mieszkaniowe w m ²	K szacunkowa intensywność zabudowy	W _{PU} udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	S _{CH} szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
SW	0	-	-	-	-	-
SJ	203,2394	0,3	609718,2	0,20	70%	85 360,548
SZ	289,5134	0,2	579026,8	0,15	70%	60 797,814
RAZEM						146 158,362
P ₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie						40,0
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców						3 653,96
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy wyrażona w liczbie mieszkańców						480,11
ŁĄCZNA MAKSYMALNA MOŻLIWA DO WYZNACZENIA SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH PLANU OGÓLNEGO (wyrażona w liczbie mieszkańców)						4 134,07

*Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu:

$$S_{CH} = S_{PZ} \times K \times W_{PU}$$

Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców wynosząca - **4 134,07** mieści się w wyliczonej łącznej maksymalnej możliwej do wyznaczenia szacunkowej chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w planie ogólnym gminy Miedzyrzec Podlaski wyrażonej w liczbie mieszkańców – **4148,3**.



Ryc. 13 Tereny mieszkaniowe wolne od zabudowy w gminie Międzyrzec Podlaski

III USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

1. CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy wynika z potrzeby posiadania przez gminę planu ogólnego zgodnie art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, dalej u.p.z.p.). Zapisy planu ogólnego gminy będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będą stanowiły podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Bez uchwalenia planu ogólnego we wskazanym w ustawie terminie, wydawanie decyzji o warunkach zabudowy byłoby niemożliwe. Dokumenty te stanowią podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym o zasięgu całej gminy, który ma zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Oznacza to przede wszystkim, że jego postanowienia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym (w obszarze uzupełniania zabudowy). Dzięki temu rozwiązaniu gminy będą posiadały większy wpływ na rozwój miejscowej zabudowy i jej charakter. Rozwiązanie to ma na celu ograniczyć niekontrolowane rozlewanie się zabudowy. Ustawodawca przewidział na uchwalenie planów ogólnych termin do 31 grudnia 2025 r., który może zostać przedłużony do 30 czerwca 2026 r. Po tej dacie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy tracą moc. Natomiast brak planów ogólnych uniemożliwi prowadzenie jakichkolwiek prac o charakterze planistycznym na obszarze danej jednostki administracyjnej. Podobnie bowiem, jak w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, która nie będzie mogła być wydana

bez wcześniejszego określenia obszarów uzupełnienia zabudowy, niemożliwe także będzie uchwalanie planów miejscowych. Zatem zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Międzyrzec Podlaski jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. – dalej pzp) w planie ogólnym gminy określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do uwarunkowań gminy. Zamknięty katalog stref planistycznych określony został w art. 13c pzp. Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz:

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 pzp);
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 pzp), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 pzp.

Wiodące znaczenie przy podziale gminy na w/w strefy miały istniejące uwarunkowania gminy, w tym istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna oraz kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzec Podlaski (uchwalone Uchwałą nr LX/293/22 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 25 lutego 2022 r.) miejscowe plany obowiązujące na terenie gminy oraz Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Doliny Krzny 2022 - 2030 (uchwała nr L/368/22 Rady Gminy Międzyrzec Podlaski z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Doliny Krzny 2022 – 2030).

2. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref maksymalne wysokości zabudowy oraz nadziemne intensywności zabudowy, nawiązując do istniejącego krajobrazu gminy. Jednocześnie w projekcie zapisana jest dopuszczalna minimalna wartość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, co pozwoli na zachowanie odpowiedniego udziału zieleni na terenach zabudowanych oraz zainwestowanych. Respektowanie takiego zapisu będzie warunkiem zachowania trwałości procesów biologicznych oraz powiązań przyrodniczych miasta. Wskazane zapisy pozwolą na zintegrowanie projektowanego ładu przestrzennego ze środowiskowymi uwarunkowaniami tego terenu oraz okolicznych terenów chronionych.

W zapisach projektu planu uwzględnia się istniejącą obsługę komunikacyjną gminy w zakresie zarówno ruchu samochodowego jak i kolejowego. Strefą komunikacji objęte są drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe, jak i tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe.

3. STREFY PLANISTYCZNE

W planie ogólnym dla gminy Międzyrzec Podlaski ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- f) SP – strefy gospodarcze,
- g) SR – strefy produkcji rolniczej,
- h) SI – strefy infrastrukturalne,
- i) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- j) SG – strefy górnictwa,

- k) SC – strefy cmentarzy,
- l) SO – strefy otwarte,
- m) SK – strefy komunikacji.

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a) do h) wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Wyznaczając strefy planistyczne kierowano się stanem istniejącym, obowiązującymi planami miejscowymi ustaleniami dokumentu studium oraz lokalnymi uwarunkowaniami. Kształt stref jest wynikiem przede wszystkim: kształtu terenów wyznaczonych w planach miejscowych i studium oraz zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy i innych uwarunkowań.

Atrakcyjne położenie gminy na szlakach komunikacyjnych z dostępem do infrastruktury społecznej oraz rozwinięta infrastruktura techniczna sprzyja inwestycjom usługowym, produkcyjnym i logistycznym. Położenie gminy Międzyrzec Podlaski u styku węzła – jednego z największych w Europie węzłów drogowych – drogi Via Carpatia, S19, autostrady A2, sprawia, że tereny gminy stały się atrakcyjne dla inwestorów, jeżeli chodzi o obiekty typu centra logistyczne, przeładunkowe. Zaplanowano tereny inwestycyjne przy węźle autostradowo-drogowym na terenie gminy w Łukowisku i w miejscowości Zaścianki gdzie planowana jest m. in. duża inwestycja logistyczna, obejmująca budowę hal logistycznych wysokiego składowania na dużych powierzchniach. W 2024 r. uchwalono plan miejscowy pod jedną z planowanych inwestycji. W projekcie planu ogólnego uwzględniono wiele wniosków w tym zakresie lokując je w strefach usługowej, handlu wielkopowierzchniowego i gospodarczej. Większość tych stref przewidziana jest w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

4. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Plan ogólny wyznacza na terenie gminy Międzyrzec Podlaski strefy planistyczne:

1. SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,5
maksymalny udział powierzchni zabudowy	50%
maksymalna wysokość zabudowy	14 m
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30%

Na terenie gminy wyznaczono jedną strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Została ona wyznaczona w miejscowości Halasy, w granicach istniejącego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na położenie tej strefy przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz usługowej ustalono profil dodatkowy, który nie będzie zaburzał ładu przestrzennego i nawiązywała do dotychczasowego charakteru miejscowości. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych nawiązują do istniejącej zabudowy, utrzymują istniejącą wysokość budynków wielorodzinnych zlokalizowanych w tej strefie oraz określają minimalną powierzchnię biologicznie czynną zgodną z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. W związku z powyższym określone gminne standardy urbanistyczne dla tej strefy kontynuują spójną politykę przestrzenną.

2. SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

profil dodatkowy	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód <i>lub</i> teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,6
maksymalny udział powierzchni zabudowy	40%
maksymalna wysokość zabudowy	10 m
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	40%

Na terenie gminy wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Strefy te zostały wyznaczone w granicach: terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz wyznaczonych nowych terenów. Wyznaczając przedmiotową strefę w obszarach uzupełniania zabudowy uwzględniano częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej oraz ustalenia obowiązującego dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wyznaczono nowe strefy SJ na obszarach poza: istniejącą zabudową, wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy ze względu na presję inwestycyjną w tym zakresie, charakter gminy podmiejskiej, podlegającej procesom suburbanizacji.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowym dokumencie planistycznym studium, istniejącej zabudowy oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

3. SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

profil dodatkowy	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód <i>lub</i> teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,6 - 0,8
maksymalny udział powierzchni zabudowy	50%
maksymalna wysokość zabudowy	15 m
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30%

Na terenie gminy wyznaczono strefy wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową. Strefy te zostały wyznaczone w granicach terenów: istniejącej zabudowy zagrodowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu, w obszarach uzupełnienia zabudowy, dokumencie studium i wnioskowanych nowych terenów. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy 15 m umożliwi lokalizacji budowli rolniczych takich jak silosy na materiały sypkie.

Wyznaczając przedmiotową strefę w obszarach uzupełnienia zabudowy uwzględniano częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej oraz ustalenia obowiązującego dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wyznaczono strefy SZ na obszarach poza: istniejącą zabudową oraz obszarami uzupełnienia zabudowy. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowym dokumencie planistycznym studium oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Ze względu na zmianę charakteru zabudowy wiejskiej, gdzie wiele gospodarstw jest likwidowanych a nieliczne zmieniają charakter na wielkotowarowe, wyznaczono strefy produkcji rolnej, położone w miarę możliwości poza oddziaływaniem na strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową.

4. SU – STREFA USŁUGOWA

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

		mpzp 2009 r.	mpzp 2024 r.
profil dodatkowy	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód <i>lub</i> teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód <i>lub</i> teren zieleni naturalnej		
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,3 -1,4	1,5	2,1
maksymalny udział powierzchni zabudowy	30% - 70%	70%	70%
maksymalna wysokość zabudowy	6 m - 25 m	15 m	36 m
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30% - 50%	20%	10%

Na terenie gminy wyznaczono strefy usługowe. Strefy usługowe zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy usługowej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych miejscowych planów i studium, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiająca rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej oraz uwzględniono część wniosków do planu związanych z zamierzeniami inwestycyjnymi.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego w oparciu o wykształcony i projektowany układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią zachowaniem zwartego charakteru zabudowy.

Dla stref SU w Zaściankach oraz Puchaczach wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) jest zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

5. SH –STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

profil dodatkowy	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	2,0
maksymalny udział powierzchni zabudowy	70%
maksymalna wysokość zabudowy	20 m
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30%

Na terenie gminy wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego. Strefy zostały wskazane na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowym dokumencie planistycznym studium, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej oraz wskazano nowe tereny wynikające z potrzeb określonych we wnioskach do planu.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej

zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg.

Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy.

6. SP – STREFA GOSPODARCZA

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

profil dodatkowy	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,0 - 2,0
maksymalny udział powierzchni zabudowy	60% - 80%
maksymalna wysokość zabudowy	12 m -20 m
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	20% - 40%

Na terenie gminy wyznaczono strefy gospodarcze. Strefy gospodarcze zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowym dokumencie planistycznym miejscowego planu i studium, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej oraz wskazano nowe tereny wynikające z uwarunkowań i potrzeb określonych we wnioskach do planu.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg.

7. SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód <i>lub</i> teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód <i>lub</i> teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód <i>lub</i> teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,0
maksymalny udział powierzchni zabudowy	60%

maksymalna wysokość zabudowy	20 m i 290 m - 300 m dla stref z dopuszczoną elektrownią wiatrową
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30%

Na terenie gminy wyznaczono strefy produkcji rolniczej. Strefy produkcji rolniczej wskazano na terenach istniejącej produkcji w gospodarstwach rolnych, wyznaczono je zgodnie z ustaleniami studium oraz uwzględniając wnioski złożone w procedurze planistycznej. Dla strefy SR wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.). W części stref dopuszczono w profilu dodatkowym teren biogazowni, w części teren elektrowni wiatrowej. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy 20 m umożliwi lokalizacji budowli rolniczych takich jak silosy na materiały sypkie. Na części stref dopuszczono lokalizację wiatraków o wysokości do 300 m.

8. SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

profil dodatkowy	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,6 – 1,0
maksymalny udział powierzchni zabudowy	40% - 70%
maksymalna wysokość zabudowy	8 m -12 m
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	20% - 40%

Na terenie gminy wyznaczono strefy infrastruktury. Zostały one wskazane na obszarach istniejących terenów infrastruktury technicznej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy oraz zgodnie z wnioskami złożonymi do planu ogólnego gminy.

Dla strefy SI w miejscowości Zaścianki wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2009 r.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy, który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych studium oraz umożliwiając realizację zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

9. SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

profil dodatkowy	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	<i>lub</i> teren zieleni naturalnej
------------------	---	-------------------------------------

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,2	<i>nie wyznacza się</i>
maksymalny udział powierzchni zabudowy	15% -20%	<i>nie wyznacza się</i>
maksymalna wysokość zabudowy	6 m - 9 m	<i>nie wyznacza się</i>
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	50% -80%	95%

Na terenie gminy wyznaczono strefy zieleni i rekreacji. Strefy SN są istniejącymi terenami zadrzewionymi, terenami po eksploatacji kruszywa ze zbiornikami wody i terenami dawnych założeń ogrodowych. Tereny SN zostały wyznaczone zgodnie ze stanem istniejącym, obowiązującym dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wnioskami. Część terenów SN jest terenami zieleni w sąsiedztwie zbiorników wodnych na terenach po eksploatacji kruszywa. Taka funkcję otrzymały również tereny o wartościach kulturowych dawnych założeń parkowych.

Dla stref SN określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. Dla części stref SN określono wyłącznie możliwość realizacji zieleni naturalnej, ze względu, iż teren ten objęty jest ochroną konserwatorską, gdzie zagospodarowanie terenu odbywa się zgodnie przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

10. SC – STREFA CMENTARZY

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

		mpzp z 2023 r.
profil dodatkowy	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,1 <i>lub nie wyznacza się</i>	0,1
maksymalny udział powierzchni zabudowy	10% <i>lub nie wyznacza się</i>	10%
maksymalna wysokość zabudowy	5 m <i>lub nie wyznacza się</i>	9 m
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	50%-70%	20%

Na terenie gminy wyznaczono strefy cmentarzy. Obejmują one istniejące cmentarze oraz poszerzenie cmentarza w miejscowości Puchacze, zgodnie z ustaleniami obecnie obowiązującymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2023 r. w miejscowości Puchacze. Dla strefy SC w miejscowości Puchacze wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2023 r. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Dla czynnych cmentarzy określono wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiające wprowadzenie zabudowy takiej jak np. kaplice. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiającą realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

11. SG – STREFA GÓRNICTWA

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

profil dodatkowy	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	<i>nie wyznacza się</i>
maksymalny udział powierzchni zabudowy	<i>nie wyznacza się</i>
maksymalna wysokość zabudowy	<i>nie wyznacza się</i>
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	<i>nie wyznacza się</i>

Na terenie gminy wyznaczono strefy górnictwa. Strefą zostały objęte w części udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze oraz obszary górnicze.

Dla stref górnictwa określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu dodatkowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. Ponadto wskazanie takiego profilu dodatkowego wynika z bliskiego położenia terenów wobec istniejącej zabudowy oraz terenów zabudowy.

Dla stref planistycznych nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych z uwagi na charakter strefy, w której standardy urbanistyczne wynika bezpośrednio z wymogów technicznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy oraz przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

12. SO – STREFA OTWARTA

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy	teren zieleni urządzonej	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren zieleni urządzonej <i>lub</i> teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren zieleni urządzonej <i>lub</i> teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej <i>lub</i> teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej <i>lub brak</i>
------------------	--------------------------	--

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	<i>nie wyznacza się</i>	0,2 – 0,7
maksymalny udział powierzchni zabudowy	<i>nie wyznacza się</i>	15% - 70%
maksymalna wysokość zabudowy	<i>nie wyznacza się</i>	300 m <i>lub</i> nie wyznacza się <i>dla elektrowni wiatrowej i 6 m – 9 m</i>
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	<i>nie wyznacza się</i>	30% - 80%

Na terenie gminy wyznaczono strefy otwarte. Strefy otwarte zostały wyznaczone na terenach o wartościach przyrodniczych poza obszarami zabudowy. Strefy otwarte pokrywają największą część gminy, obejmują tereny lasów, tereny rolnicze, tereny wód i zieleni naturalnej oraz tereny dróg.

Strefa otwarta została wyznaczona w następujący sposób:

- na terenach, na których znajdują się: lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione,
- na terenach, na których znajdują się: rzeki, zbiorniki wodne, rowy melioracyjne,
- na terenach, na których znajdują się: grunty orne, sady, pastwiska, łąki,
- na terenach, na których znajdują się: drogi niższych klas, tereny niezabudowane, nieużytki, strefy oddziaływania infrastruktury.

Granica strefy są granice działek ewidencyjnych, użytków gruntowych oraz innych stref planistycznych.

W części stref SO dopuszczono lokalizację elektrowni słonecznych oraz elektrowni geotermalnych i teren zieleni urządzonej. W części stref SO dopuszczono również lokalizację elektrowni wiatrowych zgodnie ze złożonymi wnioskami. W pozostałych terenach nie dopuszczono ich lokalizacji. Strefy SO obejmują większe kompleksy leśne i zadrzewienia. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych dla stref SO są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego. Dla większości stref nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych.

13. SK – STREFA KOMUNIKACJI

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy	<i>nie wskazuje się</i>
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	<i>nie wyznacza się</i>
maksymalny udział powierzchni zabudowy	<i>nie wyznacza się</i>
maksymalna wysokość zabudowy	<i>nie wyznacza się</i>
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	<i>nie wyznacza się</i>

Na terenie gminy wyznaczono strefy komunikacji. Strefy SK zostały wyznaczone w granicach autostrady A2 i drogi S19 dla których uzyskano decyzję ZRID. Strefy SK obejmujące drogi krajowe zostały wskazane w granicach działek ewidencyjnych poza obszarami objętymi planami miejscowymi pozostałe zgodnie ze stanem istniejącym i projektem drogi A2 i drogi ekspresowej S19. Strefa obejmuje też teren linii kolejowej. Dla tej strefy planistycznej nie określono gminnych standardów urbanistycznych, z uwagi na charakter strefy, w której standardy urbanistyczne wynikają bezpośrednio z wymogów technicznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określane na etapie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

5.OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)

W planie ogólnym można określić obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), jest to element fakultatywny. OUZ pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. W przypadku, gdy suma chłonności luk w istniejącej zabudowie nie przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, możliwe jest wyznaczenie nowych stref planistycznych umożliwiającej realizację funkcji mieszkaniowej, tj. SJ, SZ i SW.

Na terenie gminy Międzyrzec Podlaski obowiązuje 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które obejmują obszar o powierzchni ok. 1261,54 ha. Pokrycie planami miejscowymi, które wyznaczają tereny możliwe do zabudowy wykazują obręby Zaścianki i Puchacze. Tereny w miejscowości Zaścianki objęte są planem miejscowym sporządzonym w 2009 r. dla zabudowy usług niepublicznych i zabudowy techniczno-produkcyjnej oraz terenów zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz działalności uciążliwej gospodarczej i rzemieślniczej. W miejscowości Zaścianki plan wskazuje teren usług kultu religijnego i teren cmentarza czynnego. Plan w miejscowości Zaścianki z 2024 r. przeznaczają tereny pod funkcję usług lub produkcji.

Tabela 12 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Uchwała	Pow. [ha]	Uchwała	Dziennik Urzędowy
1.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzec Podlaski części miejscowości Zaścianki	16,06	NR XXVIII / 164 / 2009 z dnia 10 lutego 2009 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2009 r., Nr 42, poz. 1070
2.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzec Podlaski części miejscowości Puchacze	1,77	NR LX/444/23 z dnia 22 września 2023 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2023 r., poz. 5968
3.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzec Podlaski części obrębu Zaścianki	65,13	NR VIII/54/24 z dnia 28 listopada 2024 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2024 r., poz. 6731
	razem	82,96		

Proces inwestycyjny na terenie gminy opiera się głównie na wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Ze względu, iż powierzchnia obowiązujących planów miejscowych wynosi ok. 82,96 ha co nie stanowi nawet 1% powierzchni gminy, zasadne jest wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy aby umożliwić mieszkańcom gminy oraz inwestorom dalszy proces inwestycyjny w oparciu o plan ogólny gminy poprzez możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ). Bez wyznaczonego OUZ wstrzymane zostałyby inwestycje na terenie gminy. W związku z potencjalnym zatrzymaniem rozwoju gminy, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy, aby nie dopuścić do takiej sytuacji.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729, dalej *rozporządzenie OUG*). Informacje o Klasyfikacji Środków Trwałych pochodzą z ewidencji gruntów i budynków (EGiB) dotyczących lokalizacji budynków, powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji, uzupełnionych o dane z bazy danych obiektów

topograficznych (BDOT10k) dotyczące rodzajów budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT).

Na terenie gminy Międzyrzec Podlaski trwa modernizacja Ewidencji budynków i gruntów, mająca na celu zaktualizowanie bazy i dostosowanie jej do rzeczywistej sytuacji. Modernizacja Ewidencji gruntów i budynków jest przedsięwzięciem, zainicjowanym m.in. na terenie powiatu bialskiego, które obejmuje dziewięć gmin, w tym na terenie gminy Międzyrzec Podlaski jest to ewidencja gruntów, jak i budynków, natomiast w pozostałych gminach dotyczy tylko budynków. Działanie prowadzone jest w ramach drugiej edycji projektu "e-Geodezja II - uzupełnienie cyfrowego zasobu geodezyjnego województwa lubelskiego".

Starostwo Powiatowe w Białej Podlaskiej Wydział Geodezji, Katastru i Nieruchomości Oddział Zamiejscowy w Międzyrzeczu Podlaskim licencja znak: GKN.6642.2866.2024_0601_P z dnia 08.11.2024r. oraz GKN.6642.2963.2024_0601_P z dnia 19.11.2024 r. przekazał zamówione zbiory danych z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w celu sporządzenia planu ogólnego Gminy Międzyrzec Podlaski. Przekazane materiały nie zawierały danych dotyczących budynków, ponieważ na terenie Gminy jest zakładana ewidencja budynków.

Ponieważ dane w trakcie prowadzonej modernizacji ewidencji budynków są aktualizowane pobrano z portalu mapowego geoportal 2, za pomocą usługi pobierania WFS w dniu 19.06.2026 r. budynki z EGİB, które uzupełniono budynkami z BDOT10k. Budynki BDOT10k pobrane zostały za pomocą wtyczki GIS Suppert w dniu 04.02.2026 r. aby zaktualizować dostępne dane dotyczące budynków.

W pierwszej kolejności określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do ww. zgrupowania uwzględniono wyłącznie:

1. budynki przemysłowe o symbolu 101,
 2. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
 3. budynki biurowe o symbolu 105,
 4. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
 5. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
 6. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
 7. budynki mieszkalne o symbolu 110
- według Klasyfikacji Środków Trwałych.

Następnie wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu ww. budynków położonych w zgrupowaniach.

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia do obszarów dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m² ograniczone z każdej strony wyznaczonym obszarem. Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wyznaczenia krzywej w odległości 50 m od obrysu budynków i dodania jednostek o powierzchni nie większej niż 5000 m², wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów, zgodnie z §1 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia OUZ.

Obszar uzupełnienia zabudowy z buforem wyznaczony zgodnie z ww. ustaleniami rozporządzenia OUZ wynosi 1344,2351 ha.

Zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia OUZ rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% \cdot (P_b - P_u)$$

gdzie:

Pp – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia OUZ, w wyniku rozszerzenia ich granic,

Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ,

Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

$Pp = 25\% \cdot (1344,2351 \text{ ha} - 475,5217 \text{ ha}) = 217,1784 \text{ ha}$

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o **216,7943 ha** co mieści się w dopuszczalnej maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wynoszącej 217,1784 ha. Rozszerzenia dokonano na tereny pozbawione dotychczas zabudowy, w tym luki w istniejącej zabudowie – uwzględniając częściowo wnioski do procedury planistycznej, dotychczasowe ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (w zakresie obszarów dopuszczających zabudowę mieszkaniową w sąsiedztwie istniejącej zabudowy), lokalizację sieci uzbrojenia terenu, występowanie gruntów wysokich klas bonitacyjnych oraz politykę przestrzenną gminy. Zasięg rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy został dostosowany do granic działek ewidencyjnych lub części działek tak aby na wskazanym obszarze była możliwość realizacji zabudowy w nawiązaniu do otaczającej zabudowy.

OUZ został rozszerzany w taki sposób, aby ograniczać rozproszoną zabudowę i dążono do tworzenia zwartych, optymalnych miejscowości. Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym o dodatkowe tereny uzasadnia się szeregiem czynników, które wskazują na rosnące potrzeby rozwoju przestrzennego gminy w sposób zrównoważony i zgodny z aktualnymi uwarunkowaniami m.in.: rosnące zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe w strefach podmiejskich, z uwagi na obserwowany trend migracji ludności z obszarów miejskich na obszary podmiejskie, wynikający z chęci poprawy warunków życia i dostępu do przestrzeni rekreacyjnych.

Obszar „podstawowy” został powiększony na podstawie różnych kryteriów m.in.:

- w sąsiedztwie terenów zabudowanych,
- w pasach do ok. 40 m od dróg,
- poza użytkami: W, Ws, Wp, Wsr, Tk, Tp, Ti, K,
- dostosowując granice OUZ do granic działek ewidencyjnych,
- dostosowując granice OUZ do granic użytków,
- uwzględniając część wniosków,
- poza terenami objętymi planami miejscowymi,
- na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązującym studium,
- uwzględniając część wniosków mieszkańców, oraz lokalnych potrzeb w zakresie rozwoju przestrzennego,
- w miejscowościach, z dostępem do szkół, co wspiera rozwój infrastruktury społecznej i oświatowej,
- w zasięgu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, co ogranicza koszty i czas realizacji nowych inwestycji.

Nie rozszerzano terenów OUZ na obecnie zagospodarowane tereny, jako iż zgodnie z art. 61 ust. 1a pkt 2 u.p.z.p. dla inwestycji polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektu budowlanego nie jest konieczne jego położenie w terenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy oraz elementy procesu jego wyznaczania zostały przedstawione na załączniku graficznym do uzasadnienia. Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy po rozszerzeniu o 216,7943 ha i zmniejszeniach (w obszarach zabytków, strefie otwartej i strefie komunikacyjnej) wynosi **655,0485 ha**.

Załącznik 1. Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Międzyrzec Podlaski

Identyfikator	Obiekt:	Czas powstania:	Miejscowość:	Adres:	Działka:	Nr stanowiska w AZP:	Inne formy ochrony:
22	ŚLAD OSADNICZY	nieokreślona	BEREZA	Bereza		3	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
23	CMENTARZYSKO	wczesne średniowiecze	BEREZA	Bereza		1	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
34	ŚLAD OSADNICZY	wczesne średniowiecze	BEREZA	Bereza		17	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
71	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	BEREZA	Bereza 171	408/4		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
72	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	BEREZA	Bereza nr 139	376		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
73	DOM	pocz. XX w.	BEREZA	Bereza iv 133	369,525		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
74	DOM	1 ćw. XX w.	BEREZA	Bereza nr 115	349		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
75	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	BEREZA	Bereza, naprzeciw nr 90	418		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
76	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	BEREZA	Bereza nr 78	311/1		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
77	DOM	1 ćw. XX w.	BEREZA	Bereza nr 66	61		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
35	OSADA	wczesne średniowiecze	BEREZA OB. RZECZYCA	Rzeczycza		20	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
45	ŚLAD OSADNICZY	okres nowożytny	BUDY KOLONIA, OB.. ŁUKOWISKO	Łukowisko		14	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
26	GRODZISKO	wczesne średniowiecze	DOŁHOŁĘKA	Dolholecza		10	Rejestr Zabytków Województwa Lubelskiego Wojewódzka Ewidencja Zabytków
39	OBOZOWISKO	neolit	DOŁHOŁĘKA	Dolholecza		7	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
40	OBOZOWISKO	neolit	DOŁHOŁĘKA	Dolholecza		8	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
41	ŚLAD OSADNICZY	epoka kamienia	HALASY	Halasy		9	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
42	OBOZOWISKO	neolit	HALASY	Halasy		10	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
44	ŚLAD OSADNICZY	starożytność	HALASY	Halasy		13	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
10	CMENTARZYSKO	okres nowożytny	JELNICA	Jelnica		13	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
79	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1948 r.	JELNICA	Jelnica nr 124	555		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
80	KAPLICZKA PRZYDROŻNA		JELNICA	Jelnica (środek wsi)	227-pas drogowy		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
81	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1 ćw. XX w.	JELNICA	Jelnica nr 156	224		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
235	SZKOŁA	ok. 1925 r.	JELNICA	Jelnica 75	162		Wojewódzka Ewidencja Zabytków; Nr karty 2967
82	DOM	1 ćw. XX w.	KOSZELIKI	Koszeliaki nr 9	136		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
83	OBORA	1 ćw. XX w.	KOSZELIKI	Koszeliaki nr 9	135		Wojewódzka Ewidencja Zabytków

Identyfikator	Obiekt:	Czas powstania:	Miejscowość:	Adres:	Działka:	Nr stanowiska w AZP:	Inne formy ochrony:
84	DOM	1 ćw. XX w.	KOSZELIKI	Koszeliki nr 10	137		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
85	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	KOSZELIKI	Koszeliki nr 23	156		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
87	KRZYŻ PRZYDROŻNY	2 ćw. XX w.	KOSZELIKI	Koszeliki, naprzeciw nr 43	72		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
65	CMENTARZYSKO	okres nowożytny	KOŻUSZKI	Kożuszki		4	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
68	ŚLAD OSADNICZY	okres nowożytny	KOŻUSZKI	Kożuszki		9	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
70	ŚLAD OSADNICZY	epoka kamienia, starożytność	KOŻUSZKI	Kożuszki		13	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
89	DOM	1 ćw. XX w.	KOŻUSZKI	Kożuszki, między nr 21 a 22	73/5		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
90	SPICHLERZ	1 ćw. XX w.	KOŻUSZKI	Kożuszki między nr 21 a 22	73/5		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
91	KOŚCIÓŁ PW. NIEP. POCZĘCIA NMP	1.1936-56	KOŻUSZKI	Kożuszki 63	37/6		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
92	KAPLICA	pocz. XX w.	KOŻUSZKI	Kożuszki nr 63	37/6		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
93	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1948 r.	KOŻUSZKI	Kożuszki nr 4	88/3		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
94	KRZYŻ PRZYDROŻNY	1 ćw. XX w.	KOŻUSZKI	Kożuszki nr 24	165		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
69	ŚLAD OSADNICZY	okres nowożytny	KOŻUSZKI OB. ŁUBY	Łuby		8	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
50	ŚLAD OSADNICZY	okres nowożytny	KRZEWICA	Krzewica		11	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
51	ŚLAD OSADNICZY	średniowiecze	KRZEWICA	Krzewica		10	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
52	ŚLAD OSADNICZY	wczesne średniowiecze	KRZEWICA	Krzewica		9	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
53	OSADA	późne średniowiecze	KRZEWICA	Krzewica		8	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
54	KURHAN	okres nowożytny	KRZEWICA	Krzewica		2	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
55	CMENTARZYSKO	okres nowożytny	KRZEWICA	Krzewica		5	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
56	CMENTARZYSKO	okres nowożytny	KRZEWICA	Krzewica		6	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
57	ŚLAD OSADNICZY	późne średniowiecze	KRZEWICA	Krzewica		7	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
95	DOM	1937 r.	KRZEWICA	Krzewica nr 13	89		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
96	DOM	1 ćw. XX w.	KRZEWICA	Krzewica nr 28	136		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
97	DOM	1 ćw. XX w.	KRZEWICA	Krzewica 31	149		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
98	DOM	ok. 1925 r.	KRZEWICA	Krzewica nr 55	254, 251		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
99	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1927 r.	KRZEWICA	Krzewica nr 55	254		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
100	CMENTARZ WOJENNY	ok. 1915 r.	KRZEWICA	Krzewica	29		Rejestr zabytków woj. Lubelskiego; Wojewódzka Ewidencja Zabytków

Identyfikator	Obiekt:	Czas powstania:	Miejscowość:	Adres:	Działka:	Nr stanowiska w AZP:	Inne formy ochrony:
101	KRZYŻ PRZYDROŻNY	2 ćw. XX w.	KRZEWICA	Krzewica nr 54	118/2		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
20	ŚLAD OSADNICZY	okres rzymski	KRZYMOSZYCE	Krzymoszyce		10	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
102	DOM	pocz. XX w.	KRZYMOSZYCE	Krzymoszyce nr 42	20		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
103	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1959 r.	KRZYMOSZYCE	Krzymoszyce nr 42	20		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
104	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1 ćw. XX w.	KRZYMOSZYCE	Krzymoszyce, obok nr 18	25		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
105	DOM	pocz. XX w.	KRZYMOSZYCE	Krzymoszyce nr 12	60		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
106	DOM	pocz. XX w.	KRZYMOSZYCE	Krzymoszyce 12a	59		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
107	DOM	pocz. XX w.	KRZYMOSZYCE	Krzymoszyce nr 10	58		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
108	KAPLICA	1945 r.	KRZYMOSZYCE	Krzymoszyce	55/1		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
109	DOM	pocz. XX w.	KRZYMOSZYCE	Krzymoszyce nr 29	37		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
110	DOM	pocz. XX w.	KRZYMOSZYCE	Krzymoszyce nr 2	48		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
111	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1 ćw. XX w.	KRZYMOSZYCE	Krzymoszyce nr 2	48		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
236	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1950 r.	KRZYMOSZYCE	Przy drodze przez wieś, obok posesji nr 17	21/2		Wojewódzka Ewidencja Zabytków; Nr karty 2976
3	ŚLAD OSADNICZY	epoka kamienia	ŁASY OB. MISIE	Misie		5	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
9	ŚLAD OSADNICZY	epoka kamienia	ŁASY OB. MISIE	Misie		12	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
62	ŚLAD OSADNICZY	wczesne średniowiecze	ŁUBY	Łuby		7	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
63	ŚLAD OSADNICZY	okres nowożytny	ŁUBY	Łuby		6	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
64	ŚLAD OSADNICZY	okres nowożytny	ŁUBY	Łuby		5	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
66	ŚLAD OSADNICZY	okres nowożytny	ŁUBY	Łuby		11	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
128	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1 ćw. XX w.	ŁUBY	Łuby, obok nr 24	9/5		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
58	ŚLAD OSADNICZY	wczesne średniowiecze	ŁUKOWISKO	Łukowisko		37	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
59	OSADA	wczesne średniowiecze	ŁUKOWISKO	Łukowisko		38	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
60	ŚLAD OSADNICZY	wczesne średniowiecze	ŁUKOWISKO	Łukowisko		1	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
61	ŚLAD OSADNICZY	wczesne średniowiecze	ŁUKOWISKO	Łukowisko		13	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
113	DOM	1 ćw. XX w.	ŁUKOWISKO	Łukowisko nr 79	57/5		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
114	KRZYŻ PRZYDROŻNY	1 ćw. XX w.	ŁUKOWISKO	Łukowisko nr 79	57/5		Wojewódzka Ewidencja Zabytków

Identyfikator	Obiekt:	Czas powstania:	Miejscowość:	Adres:	Działka:	Nr stanowiska w AZP:	Inne formy ochrony:
115	DOM	1 ćw. XX w.	ŁUKOWISKO	Łukowisko nr 78	46/1		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
116	DOM	2 ćw. XX w.	ŁUKOWISKO	Łukowisko nr 80	45/1		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
117	KRZYŻ PRZYDROŻNY	1 ćw. XX w.	ŁUKOWISKO	Łukowisko, droga do starowsi	60/5		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
118	DOM	1912r.	ŁUKOWISKO	Łukowisko nr 66	117		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
119	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1909 r.	ŁUKOWISKO	Łukowisko nr 66	117		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
120	DOM	1 ćw. XX w.	ŁUKOWISKO	Łukowisko nr 55	156/1		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
121	DOM	1 ćw. XX w.	ŁUKOWISKO	Łukowisko nr 45	151/10		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
224	ŚLAD OSADNICZY	wczesne średniowiecze	ŁUKOWISKO	Łukowisko		39	Wojewódzka ewidencja zabytków
38	ŚLAD OSADNICZY	neolit	ŁUKOWISKO OB. TŁUŚCIEC	Tłuściec		2	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
48	ŚLAD OSADNICZY	okres nowożytny	ŁUNIEW	Łuniew		13	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
49	ŚLAD OSADNICZY	epoka kamienia	ŁUNIEW	Łuniew		12	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
67	ŚLAD OSADNICZY	okres nowożytny	ŁUNIEW	Łuniew		10	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
122	DOM	1 ćw. XX w.	ŁUNIEW	Łuniew nr 18	138/7		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
123	KAPLICA	2 ćw. XX w.	ŁUNIEW	Łuniew	138/15		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
124	KAPLICZKA PRZYDROŻNA		ŁUNIEW	Łuniew, obok nr 21	142		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
125	DOM	1936r.	ŁUNIEW	Łuniew nr 36	77		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
126	DOM	1924 r.	ŁUNIEW	Łuniew nr 35	76		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
127	DOM	1 ćw. XX w.	ŁUNIEW	Łuniew nr 30a	70/3		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
4	OBOZOWISKO	neolit	MANIE	Manie		15	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
129	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	MANIE	Manie nr 4	379/1		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
130	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	MANIE	Manie, obok nr 21	416/2		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
131	CMENTARZ WOJENNY	1831 r.	MANIE	Manie	331		Rejestr Zabytków woj., lubelskiego Wojewódzka Ewidencja Zabytków
133	KRZYŻ PRZYDROŻNY	1 ćw. XX w.	MANIE	Manie, obok nr 49	277		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
134	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1934r.	MANIE	Manie, nr 80	203		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
46	ŚLAD OSADNICZY	epoka kamienia	MANIE OB. PRZYŁUKI	Przyłuki		16	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
47	ŚLAD OSADNICZY	epoka kamienia	MANIE OB. PRZYŁUKI	Przyłuki		17	Wojewódzka Ewidencja Zabytków

Identyfikator	Obiekt:	Czas powstania:	Miejscowość:	Adres:	Działka:	Nr stanowiska w AZP:	Inne formy ochrony:
225	OSADA	epoka żelaza	MIĘDZYRZEC PODLASKI OB.ZAŚCIANKI	Zaścianki		3	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
226	ŚLAD OSADNICZY	starożytność	MIĘDZYRZEC PODLASKI OB.ZAŚCIANKI	Zaścianki		4	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
2227	ŚLAD OSADNICZY	starożytność	MIĘDZYRZEC PODLASKI OB.ZAŚCIANKI	Zaścianki		5	Wojewódzka ewidencja zabytków
135	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	MISIE	Misie, obok nr 139	696		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
136	STODOŁA	1 ćw. XX w.	MISIE	Misie, obok nr 138	701/4		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
137	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1854 r.	MISIE	Misie, obok nr 19a	797		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
138	DRÓŻNICZÓWKA	pocz. XX w.	MISIE	Misie nr 140	1057/1		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
139	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1 ćw. XIX w.	MISIE	Misie, obok nr 88a	965/1		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
237	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	MISIE	Misie (Starowieś)	732		Wojewódzka Ewidencja Zabytków; Nr karty 2948
19	CMENTARZYSKO	okres nowożytny	POŚCISZE	Pościsz		8	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
140	KAPLICA	1937 r.	POŚCISZE	Pościsz, obok nr 63	45/2,46		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
141	DOM	2 ćw. XX w.	POŚCISZE	Pościsz nr 54	34,35		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
142	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1 ćw. XX w.	POŚCISZE	Pościsz nr 51	29		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
144	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	POŚCISZE (STAROWIEŚ)	Pościsz (Starowieś) nr 45	572		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
145	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	POŚCISZE (STAROWIEŚ)	Pościsz (Starowieś) nr 20	595/2 (droga)		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
146	DOM	1911 r.	POŚCISZE (STAROWIEŚ)	Pościsz (Starowieś) nr 20	1389		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
147	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	POŚCISZE (STAROWIEŚ)	Pościsz (Starowieś), naprzeciwko nr 5	595/2 (droga)		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
5	OSADA	wczesne średniowiecze, okres nowożytny	POŚCISZE STAROWIEŚ	Pościsz		8	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
148	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1 ćw. XX w.	PRZYCHODY	Przychody nr 15	68/10		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
149	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	PRZYCHODY	Przychody nr 92	43/3		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
150	DOM	1 ćw. XX w.	PRZYCHODY	Przychody nr 92	43/3		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
190	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	PUCHACZE	Puchacze nr 27	317		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
228	PLEBANIA	k. XIX w.	PUCHACZE	Puchacze	402		Rejestr Zabytków woj. Lubelskiego, Wojewódzka Ewidencja Zabytków

Identyfikator	Obiekt:	Czas powstania:	Miejscowość:	Adres:	Działka:	Nr stanowiska w AZP:	Inne formy ochrony:
230	MPN - POWSTAŃCOM STYCZNIOWYM	1 ćw. XX w., 2005 r.	PUCHACZE	Puchacze	376		
231	MPN - LOTNIKOM WRZEŚNIA 1939 R.	1965,2005	PUCHACZE	Puchacze - cmentarz rzymskokat.	401		
232	LEŚNICZÓWKA	k.XIX w.	PUCHACZE	Puchacze	562/2		Rejestr Zabytków woj. Lubelskiego, Wojewódzka Ewidencja Zabytków
233	STODOŁA	pocz XX w.	PUCHACZE	Puchacze	562/2		
234	CMENTARZ RZYMSKOKATOLICKI	3 ćw. XIX w.	PUCHACZE	Puchacze	401		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
229	DZWONNICA	k. XVIII w., 1951 r.	PUCZACZE	Puchacze	401		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
156	POMNIK POLEGŁYM W LAT. 1939- 45	1979 r.	ROGOŹNICA	Rogoźnica - Stara Wieś	6/32		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
158	DOM	2 ćw. XX w.	ROGOŹNICA	Rogoźnica - Stara Wieś nr 98	24/4		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
159	KRZYŻ PRZYDROŻNY	1 ćw. XX w.	ROGOŹNICA	Rogoźnica - Stara Wieś nr 103	26/5		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
215	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1 ćw. XX w.	ROGOŹNICA	Rogoźnica - Stara Wieś nr 108	85/8		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
216	STODOŁA	1 ćw. XX w.	ROGOŹNICA	Rogoźnica - Stara Wieś nr 109	86/2		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
217	SPICHLERZ	1 ćw. XX w.	ROGOŹNICA	Rogoźnica - Stara Wieś nr 109	86/2		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
238	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1930 r.	ROGOŹNICA	Rogoźnica 27	114/2		Wojewódzka Ewidencja Zabytków; Nr karty 2956
220	DAWNY DWÓR w zespole dworskim	pocz. XX w.	ROGOŹNICA KOLONIA	Rogoźnica Kolonia 1	442/4		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
221	PARK w zespole dworskim	4 ćw. XIX w.	ROGOŹNICA KOLONIA	Rogoźnica Kolonia 1	442/4		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
222	OBORA w zespole dworskim	pocz. XX w.	ROGOŹNICA KOLONIA	Rogoźnica Kolonia 1	442/4		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
151	DOM	1 ćw. XX w.	ROGOŹNICZKA	Rogoźniczka nr 29	36/5		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
152	DOM	1 ćw. XX w.	ROGOŹNICZKA	Rogoźniczka nr 30	53/1		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
153	DOM	1 ćw. XX w.	ROGOŹNICZKA	Rogoźniczka nr 36	56/1		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
154	OBORA	4 ćw. XIX w.	ROGOŹNICZKA	Rogoźniczka nr 41	31/4		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
155	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	ROGOŹNICZKA	Rogoźniczka	225 (pas drogowy)		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
13	ŚLAD OSADNICZY	epoka brązu	RUDNIKI	Rudniki		3	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
14	ŚLAD OSADNICZY	neolit	RUDNIKI	Rudniki		1	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
160	BUDYNEK SZKOŁY	pocz. XX w.	RUDNIKI	Rudniki nr 2	81		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
161	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	RUDNIKI	Rudniki, obok nr 3	74		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
15	ŚLAD OSADNICZY	okres nowożytny	RUDNIKI OB. WYSOKIE	Wysokie		6	Wojewódzka Ewidencja Zabytków

Identyfikator	Obiekt:	Czas powstania:	Miejscowość:	Adres:	Działka:	Nr stanowiska w AZP:	Inne formy ochrony:
24	OSADA	kultura trzciniecka	RUDNIKI OB. WYSOKIE	Rudniki		4	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
21	ŚLAD OSADNICZY	wczesne średniowiecze	RZECZYCA	Rzeczycza		6	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
36	ŚLAD OSADNICZY	starożytność	RZECZYCA	Rzeczycza		21	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
37	ŚLAD OSADNICZY	epoka brązu	RZECZYCA	Rzeczycza		22	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
162	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1 ćw. XX w.	RZECZYCA	Rzeczycza, ul. Polna nr 4	1073		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
163	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1 ćw. XX w.	RZECZYCA	Rzeczycza, ul. Krzywa nr 4	471		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
164	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1923 r.	RZECZYCA	Rzeczycza, ul. Prosta nr 60a	670		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
6	ŚLAD OSADNICZY	okres nowożytny	SAWKI	Sawki		9	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
8	OSADA	okres nowożytny	SAWKI	Sawki		11	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
165	KRZYŻ PRZYDROŻNY	1941 r.	SAWKI	Sawki, obok nr 9a	76(pas drogowy)		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
166	DOM	1 ćw. XX w.	SAWKI	Sawki nr 8	58		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
167	DOM	1 ćw. XX w.	SAWKI	Sawki nr 19a	77		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
168	DOM	1 ćw. XX w.	SAWKI	Sawki nr 21	1107/2		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
169	DOM	1 ćw. XX w.	SAWKI	Sawki iv 22	1105/1		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
170	STODOŁA	1 ćw. XX w.	SAWKI	Sawki nr 19a	77		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
1	ŚLAD OSADNICZY	okres nowożytny	STRZAKŁY	Strzakły		2	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
2	ŚLAD OSADNICZY	późne średniowiecze	STRZAKŁY	Strzakły		3	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
11	CMENTARZYSKO	okres nowożytny	STRZAKŁY	Strzakły		4	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
16	ŚLAD OSADNICZY	starożytność	STRZAKŁY	Strzakły		3	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
171	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	STRZAKŁY	Strzakły nr 89a	370		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
172	KRZYŻ PRZYDROŻNY	1930 r.	STRZAKŁY	Strzakły nr 49	740		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
173	DOM	pocz. XX w.	STRZAKŁY	Strzakły nr 19	760		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
175	KAPLICA	1957 r.	STRZAKŁY	Strzakły	763		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
176	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	STRZAKŁY	Strzakły, naprzeciw nr 9	679		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
239	SZKOŁA	ok. 1935 r.	STRZAKŁY	Strzakły 89a	312		Wojewódzka Ewidencja Zabytków; Nr karty 2924
240	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	4 ćw. XIX w.	STRZAKŁY	przy drodze przez wieś, na skraju wsi	855		Wojewódzka Ewidencja Zabytków; Nr karty 2923
178	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1 ćw. XX w.	TŁUŚCI EC	Tłusćciec naprzeciwko nr 73	988		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
179	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	TŁUŚCI EC	Tłusćciec nr 80	312		Wojewódzka Ewidencja Zabytków

Identyfikator	Obiekt:	Czas powstania:	Miejscowość:	Adres:	Działka:	Nr stanowiska w AZP:	Inne formy ochrony:
241	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	ok. 1925 r.	TŁUSCIEC	przy drodze lokalnej, obok posesji nr 12	499		Wojewódzka Ewidencja Zabytków; Nr karty 2926
28	OSADA	okres rzymski	TULIŁÓW	Tuliłów		12	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
29	ŚLAD OSADNICZY	starożytność, wczesne średniowiecze	TULIŁÓW	Tuliłów		13	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
30	ŚLAD OSADNICZY	wczesne średniowiecze	TULIŁÓW	Tuliłów		14	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
32	OSADA	starożytność	TULIŁÓW	Tuliłów		15	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
33	ŚLAD OSADNICZY	epoka kamienia	TULIŁÓW	Tuliłów		16	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
180	CMENTARZ WOJENNY	1915 r.	TULIŁÓW	Tuliłów	480		Rejestr Zabytków Województwa Lubelskiego Wojewódzka Ewidencja Zabytków
181	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	TULIŁÓW	Tuliłów, w pobliżu nr 27	533		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
182	KRZYŻ PRZYDROŻNY	pocz. XX w.	TULIŁÓW	Tuliłów, ul. Przeciętka naprzeciw nr 36	573/1		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
183	KRZYŻ PRZYDROŻNY	1 ćw. XX w.	TULIŁÓW	Tuliłów, naprzeciw nr 37	809		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
184	POZOSTAŁOŚCI PARKU DWORSKIEGO	4 ćw. XIX w.	TULIŁÓW	Tuliłów, ul. Starowieś	617/1		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
185	DOM	2 ćw. XX w.	TULIŁÓW	Tuliłów, ul. Starowieś nr 15	617/4		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
186	DOM	1 ćw. XX w.	TULIŁÓW	Tuliłów, ul. Starowieś nr 10	605		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
187	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	TULIŁÓW	Tuliłów, ul. Starowieś, naprzeciw nr 10	739		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
188	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	TULIŁÓW	Tuliłów, pd. część wsi	741/1		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
189	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1839 r.	TULIŁÓW	Tuliłów nr 64	376		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
218	KAPLICA	2 ćw. XX w.	UTRÓWKA	Utrówka, obok nr 17	83		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
219	KRZYŻ - MPN - POWSTAŃCOM 1863 r.	2003 r. (odnowa)	UTRÓWKA	Utrówka - las	298/3		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
17	ŚLAD OSADNICZY	starożytność	WÓŁKA KRZYMOWSKA	Wólka Krzymowska		6	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
18	CMENTARZYSKO	okres nowożytny	WÓŁKA KRZYMOWSKA	Wólka Krzymowska		7	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
191	POMNIK	1937 r.	WÓŁKA KRZYMOWSKA	Wólka Krzymowska, zach. skraj wsi	673		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
192	KAPLICA	1907 r.	WÓŁKA KRZYMOWSKA	Wólka Krzymowska	673		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
193	DOM	4 ćw. XIX w.	WÓŁKA KRZYMOWSKA	Wólka Krzymowska nr 42	450		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
242	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1857 r.	WÓŁKA KRZYMOWSKA	obok posesji nr 9	228		Wojewódzka Ewidencja Zabytków; Nr karty 2934
25	ŚLAD OSADNICZY	wczesne średniowiecze	WYSOKIE	Wysokie		5	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
194	DOM	1 ćw. XX w.	WYSOKIE	Wysokie, ul. Rudnicka 67	61/2		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
195	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	WYSOKIE	Wysokie, ul. Rudnicka nr 55	53		Wojewódzka Ewidencja Zabytków

Identyfikator	Obiekt:	Czas powstania:	Miejscowość:	Adres:	Działka:	Nr stanowiska w AZP:	Inne formy ochrony:
196	FIGURA CHRYSYUSA	1 ćw. XX w.	WYSOKIE	Wysokie, Rolnicza nr 7	53		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
197	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	WYSOKIE	Wysokie, obok ul. Rudnicka 27a	173 (pas drogowy)		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
12	ŚLAD OSADNICZY	epoka kamienia	WYSOKIE, OB..ROGOŻNICA	Rogożnica Kolonia		4	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
43	ŚLAD OSADNICZY	epoka brązu	ZASIADKI	Zasiadki		11	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
198	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	ZASIADKI	Zasiadki nr 55	796		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
199	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz XX w.	ZASIADKI	Zasiadki, naprzeciwko nr 21	428		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
200	KRZYŻ PRZYDROŻNY	1915 r.	ZASIADKI	Zasiadki, obok nr 19	102		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
205	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	1 ćw. XX w.	ZAWADKI	Zawadki nr 24	250		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
206	OBORA	1957 r.	ZAWADKI	Zawadki nr 28	302		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
207	DAWNY DWÓR	pocz XX w.	ZAWADKI	Zawadki nr 27	303/1		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
208	KRZYŻ PRZYDROŻNY	1 ćw. XX w.	ZAWADKI	Zawadki, pn. kraniec wsi	360/2		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
223	KRZYŻ PRZYDROŻNY	1940 r.	ZAWADKI	Zawadki nr 7	209		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
210	STODOŁA	1 ćw. XX w.	ŻABCE	Żabce	38/28		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
211	OBORA	pocz. XX w.	ŻABCE	Żabce	38/28		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
212	KAPLICZKA PRZYDROŻNA	pocz. XX w.	ŻABCE	Żabce, obok nr 41	299		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
213	KRZYŻ PRZYDROŻNY	1947 r.	ŻABCE	Żabce nr 75	364/2		Wojewódzka Ewidencja Zabytków
214	KAPLICA	1857 r.	ŻABCE	Żabce, naprzeciw nr 32	775/3		Wojewódzka Ewidencja Zabytków