U c h w a ł a Nr XXII/132/96

RADY MIASTA I GMINY

w P A R C Z E W I E

z dnia 23 sierpnia 1996 r.

Dz. U. Nr 12 z dn. 14.XI. 1996 r.

w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. PARCZEWA.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie terytorialnym / Dz.U. Nr 16, poz. 95; Nr 32, poz. 191; Nr 34, poz. 199; z r. 1992 Nr 85, poz. 428; Nr 100, poz. 499; z r. 1993 Nr 17, poz. 78; z 1994 Nr 122, poz. 593; z 1995 Nr 74, poz. 368; Nr 124, poz. 601 oraz art. 8 ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. Nr 89 poz. 45 / - uchwala co następuje:

§ 1

§ 1

1. Dokonuje się zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. PARCZEWA, zatwierdzonego uchwałą Nr VI/37/94 Rady Miasta i Gminy Parczew z dnia 05.12.1994r. z późniejszymi zmianami.
2. Ustalenia zmiany planu wyrażone są w postaci:
   a) zasad dotyczących przeznaczenia terenów budownictwa jednorodzinnego przy ul. Harcerskiej w Parczewie oraz warunków dotyczących ich zagospodarowania stanowiących treść niniejszej uchwały;
   b) rysunku planu w skali 1:500 oraz 1:2000, stanowiących załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały. Rysunek planu w skali 1:500 w zakresie regulowanym uchwałą, stanowi integralną całość z ustaleniami, określonymi w § 1, ust. 2, pkt. 1.

§ 2

1. Wprowadza się zmianę polegającą na podziale na działki pod zabudowę jednorodzinną z możliwością prowadzenia na nich usług lub działalności handlowej o profilu nieuciążliwym - terenów położonych przy ul. HARCERSKIEJ w Parczewie.

Obszar powyższy, określony graficznie na zał. Nr 1 niniejszej Uchwały, o pow. 7,0 ha, oznaczony jest symbolami:

1 MN - pow. 1968 m^2. 2 działki o funkcji mieszkalno-usługowej i pow. 1152 m^2 i 816 m^2.
Wys. zabudowy - do 2 $^1/_2$ kondygnacji z dopuszczeniem parterowych budynków usługowo- gospodarczych do wys. 2,50 m i powierzchni nie większej niż 40,0 m^2.
Lokalizacja budynków gospodarczych w granicach działek.
Forma architektoniczna, materiały wykończeniowe i kolorystyka bud.usługowo-gospodarczych - zbliżona w charakterze do formy domów mieszkalnych.

2 MN - pow. 21570 m^2, 32 działki o funkcji mieszkalnej z dopuszczeniem w nich funkcji usługowej nieuciążliwej (handel - rzemiosło). Powierzchnia działek od 540 - 1100 m^2.
Na działce Nr 21 - w północnym narożniku - wydzielony plac o wym. 4,0 x 6,0 m pod ustawienie lokalnej Trafostacji.
Pozostałe ustalenia, dotyczące budynków pomocniczych - jak w 1 MN

3 MN - pow. 23388 m^2 28 działek o funkcji mieszkalnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (handel - rzemiosło).
Powierzchnia dotycząca budynków gospodarczych - jak w 1 MN,

1 KZ - ul. Harcerska - Linia zabudowy - 15,0 m od osi jezdni.

2 KZ - ul. Projektowana, szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, szerokość jezdni - 60,0 m, chodniki obustronne.

3 KD - pow. 3313 m^2, wewnętrzna ulica osiedlowa, projektowana szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, szerokość jezdni - 6,0 m, chodniki obustronne.

4 KD - pow. 3012 m^2, wewnętrzna projektowana ul. osiedlowa obsługująca projektowane działki od strony terenów rezerwowych, przeznaczonych pod funkcję handlowo - usługową.

5 KD - pow. 1036 m^2, projektowana ulica nieprzelotowa typu „ Si egacz ", obsługująca 9 działek. Szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m, szer. jezdni 5,0 m, chodniki obustronne.

DODATKOWO, jako korekta planu szczegółowego osiedla bud. jednorodzinnego p.n. „ KOLEJOWA - POLNA ".

4 MN - budownictwo jednorodzinne na działkach w ich istniejących granicach.
Zabudowa - głównie bliźniacza.
graficznie na planszy podstawowej - zał. Nr 1.

T - 24 - kontenerowa stacja Trafo, zgodnie z uzgodnieniem Z.E. w Lublinie (patrz ustalenie 2 MN).

2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów objętych zmianą w ust. 1 - jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi:
   a) obowiązuje wielkość działek określona projektowanym podziałem.
   b) w wyznaczonych terenach zabudowy jednorodzinnej, wyklucza się realizację realizację obiektów, nie związanych z tym rodzajem zabudowy i o odmiennej funkcji.
3. Obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania działek:
   1/ adaptacja, modernizacja i budowa obiektów mieszkalnych i gospodarczych w granicach projektowanych działek w zabudowie jednorodzinnej.
   2/ wysokość projektowanych budynków mieszkalnych od 1 $^1/_2$ - do 2$^1/_2$ kondygnacji nadziemnych, o dachach przestrzennie kształtowanych, ale zgodnych z tradycją podlasia, a więc o spadku nie większym niż 40 %.
   3/ wysokość obiektów pomocniczych (garaży, komórek) - 1 kondygnacja nie wyższa niż 2,50 m, dachy niskie, (bez poddaszy użytkowych).
   4/ zagospodarowanie projektowanych działek zielenią średnią i wysoką na minimum 50 % powierzchni działki netto.

4. Na obszarze ustalonym w § 1, ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
   - budynków mieszkalnych z dodatkową funkcją usług komercyjnych, nieuciążliwych dla otoczenia,
   - urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 4 można lokalizować pod warunkiem że:
   1/ stanowią one uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
   2/ zostaną poddane opinii jednostek i urzędów do tego powołanych jak:
   Woj. Insp. Sanit.-Epidemiologiczny, Wydział Ochrony Środowiska i inne, wynikających z przepisów szczególnych.
6. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu, objętego opracowaniem:
   1/ powierzchnia zabudowana nie może przekraczać 20 % powierzchni działki,
   2/ obowiązuje bezwzględne przestrzeganie określonych w projekcie graficznym nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż poszczególnych ulic, wewnętrznych i zewnętrznych, (wg odległości podanych na planszy).
   3/ ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru w projektowanych budynkach mieszkalnych na 75 - 90 cm od poziomu istniejącego terenu.
   4/ dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych lub garaży o łącznej powierzchni nie większej niż 40,0 m^2 oraz wys. nie przekraczającej 2,50 m w świetle posadzka - strop (patrz § 2, ust. 3 pokt. 3).
7. Przestają obowiązywać dotychczasowe ustalenia planu na obszarze, objętym zmianą a posiadającym dotychczas symbole: 46 Unj, 147 Unj, 148 UNj;

§ 3

1. W zakresie, wzrostu wartości nieruchomości w wyniku zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Parczewa - określa się stawką procentową, służącą naliczaniu wysokości jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości.
2. Ustala się zerową stawkę procentową / 0 % / dla terenów:
   a) przeznaczonych pod usługi publiczne, jak np. Stacja Trafo / EE /.
   b) przeznaczonych pod drogi dojazdowe do w.wym. obiektów.
3. Ustala się / 5 % / pięcioprocentową stawkę dla terenów, przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną (1 UN do 5 UN).

§ 4

Plan z uchwalonymi zmianami przechowywany jest w Urzędzie Miasta i Gminy Parczew, który jest zobowiązany do udostępnienia go zainteresowanym w ramach obowiązujących przepisów.

§ 5

Wykonywanie Uchwały zleca się Zarządowi Miasta i Gminy Parczew.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Bialskopodlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA I GMINY
Stanisław Bartnicki

O P I S

do projektu zmian planu miejscowego m. Parczewa na obszarze przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,położonym przy ul. Harcerskiej i Polnej w PARCZEWIE.

I. Projektantem w. wym. opracowania jest architekt Antonina Pomaska, posiadajaca uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym, wydane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa pod nr. ewidencyjnym 814/89.

II. W sklad projektu zmian do planu wchodzą następujące materiały:

1. opis do projektu zmian,
2. rysunek planu w skali 1:500 wykonany na matrycy lewostronnej wykonanej przez firmę " GEOPAR " Pracownia Geodezyjno - Kartograficzna w PARCZEWIE przy ul. Kościelnej 5.
3. uchwała Rady Miasta i Gminy w Parczewie zawierająca ustalenia realizacyjne dla poszczególnych obszarów planu.
4. uzgodnienia, m. innymi z:
   a) Zakładem Energetycznym w Lublinie i Radzyniu Podlaskim,
   b) Wojewódzką Dyrekcją Dróg Miejskich w Białej Podl.
   c) Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Białej Podl.
   d) Woj. Inspektoratem Sanitarnym w Białej Podl.

III. Podstawy formalno - prawne opracowania:

1. Uchwała Rady Miasta i Gminy Parczew nr X/76/95 z dnia 12.06.95r o przystąpieniu do sporządzenia planów zagospodarowania przestrzennego, której załącznik wymienia w punkcie 3 osiedle bud. jednorodzinnego, położone przy ul. Harcerskiej i Polnej na obszarze o pow. 7.00 ha

2. Rozesłanie komunikatu oraz obwieszczenia w dniu 9.08.95 Zarządu Miasta i Gminy w Parczewie o przystąpieniu do sporządzenia 3 projektów planów miejscowych przy ul. j. wyżej - do Instytucji i Urzędów z prośbą o nadesłanie wniosków do planów do dnia 10 listopada 1995r (zwrotne potwierdzenia odbioru od 9 instytucji).
3. Rozpisanie (ogłoszenie) przetargu na wykonanie okreslonych uchwałą prac oraz wybór projektanta (18.04.1995.) Ogłoszenie przetargu na wykonanie aktualnych matryc lewostronnych w skali 1:500 (19.06.1995r.)
4. Spisanie umowy z projektantem oraz ustalenie harmonogramu prac w dniu 15.09.1995r, przez zamawiającego czyli ZARZĄD MIASTA I GMINY PARCZEW.
5. Wysłanie zawiadomień do urzędów i instytucji o wyłożeniu projektów planów do publicznego wyglądu ludności w okresie od 29.01. do 19.02.1996r. (10 zwrotnych poświadczeń odbioru).
6. Rozesłanie zawiadomień przez ZARZĄD MIASTA i GMINY PARCZEW do wszystkich właścicieli gruntów objętych opracowaniami o przystąpieniu do opracowania planów miejscowych, z propozycją składania wniosków, dot. ich zamierzeń.
7. Ogłoszenie w prasie (Dziennik Lubelski) komunikatu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu w okresie od 29.01. - 19.02.96.
8. Rozpatrzenie 7 wniosków, które wpłynęły w okresie wyłożenia projektu - w zespole złożonym z przedstawicieli Urzędu Miasta i Gminy Parczew oraz projektanta w dniu 19.02.br. oraz spisanie protokółu na tę okoliczność oraz spotkanie z wnioskodawcami w tym samym dniu, celem szczegółowego omówienia i możliwości wprowadzenia ich propozycji do projektu planu.

IV. Podstawy merytoryczne opracowania projektu zmian planu.

1. Podstawowym materiałem był plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa, uchwalony uchwałą Nr VI/37/94 z dnia 5.12.1994r.
2. Opracowania będące w posiadaniu Wydziału Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych, dotyczące wartości gleb, warunków wodno - gruntowych, zanieczyszczeń środowiska naturalnego i tp.
3. Materiały mapowe z ewidencją gruntów oraz wykazem właścicieli dla poszczególnych terenów.
4. Wnioski właścicieli gruntów, leżących na obszarach opracowywanych, dotyczące sposobu projektowania (zwłaszcza dot. to pozostawienia działek w ich naturalnych granicach lub dzielenia ich na dość duże działki).

V.ZAŁOŻENIA PROGRAMOWE.

1. Projektowane osiedle budownictwa jednorodzinnego przy ul. Harcerskiej jest rozszerzeniem terenów bud. jednorodzinnego przy ul. Polnej,
   w kierunku wschodnim i leży w południowo-zachodnim rejonie m. Parczewa,
   w bliskim sąsiedztwie Urzędu Miasta, filii N.B.B. oraz Policji; wielkość terenu ok.7.0 ha,
   Warunki gruntowo - wodne:
   - korzystne dla realizacji budownictwa jednorodzinnego,
   - poziom wody gruntowej poniżej posadowienia ław fundamentowych budynków podpiwniczonych / patrz prognoza /,
   - brak istniejacej zabudowy ./poza rejonem położonym między ul. Polną a ulicą projekt. 2 KZ /
2. Obecne użytkowanie - rolnicze / zboża i ziemniaki /. W skład opracowywanego obszaru wchodzi 29 działek właścicieli prywatnych (wg wykazu właścicieli i wypisu z rej. gruntów).
3. Teren jest wolny od wszelkiej zabudowy za wyjątkiem fragmentu osiedla położonego po południowej stronie ul. Polnej.
4. Na przedmiotowym terenie nie występuje zieleń w formie zorganizowanej.

5.Komunikacja.

Teren objęty opracowaniem okalają 2 istniejące ulice miejskie, których parametry, określone w planie ogólnym miasta są następujące:

1 Kz - ul. Harcerska: szerokość w liniach rozgraniczających 17,0 m, linia zabudowy od osi istniejącej jezdni - 15,0 m, szer.jezdni - 6,0 m,

linia zabudowy 15,0 m od osi jezdni ,

ul. Polna - jak w zpisie planu ogólnego m. Parczewa

6.Uzbrojenie.

W ul. Harcerskiej oraz na terenie objętym opracowaniem nie ma infrastruktury technicznej, która mogłaby być podstawą uzbrojenia projektowanego osiedla, w wodę, energię elektryczną czy odprowadzenie ścieków. Dlatego w I-szym etapie realizacji osiedla należy przewidziec indywidualne urządzenia wod.- kan. oraz centralnego ogrzewania na każdej z działek. Ich wielkość oscylująca między 700 - 950 m^2 powierzchni pozwala na zgodne z przepisami lokowanie studni i szamb.

Zasilanie w energię elektryczną zapewni lokalizacja kontenerowej stacji trafo, zlokalizowanej przy projektowanej ulicy 2 KZ na wydzielonym z dz. Nr 21 terenie o powierzchni 24,0 m^2 (4,0 x 6,0 m)