**Uchwała nr XI/58/2003**

**Rady Miejskiej w Parczewie**

**z dnia 07 listopada 2003 r.**

**w sprawie uchwalenia**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art.40, ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, poz.1271, Nr 214, poz. 1806 i z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz na podstawie art. 7, art. 8, art. 10, art. 26 ustawy z dnia lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279 z 2000 r., Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, N 120, poz. 1268 z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz.1229, Nr 154, poz. 1804 z 2002 r., Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz.1112) w związku z art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) a także uchwały Nr XL/223/2002 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parczew

**Rada Miejska**

**uchwala co następuje:**

**§ 1**

*1.* Dokonuje się zmiany
   a) Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miasta Parczew, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy w Parczewie Nr IX/62/91 z dnia 21 marca 1991, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Bialskopodlaskiego z dnia 10 maja 1991r. Nr 6, poz 91 w granicach administracyjnych miasta, z późniejszymi zmianami;
   b) Zmian do Planu - zatwierdzonych uchwałą Rady Miasta i Gminy Parczew Nr VI/37/94 z dnia 05 grudnia 1994r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Bialskopodlaskiego z dnia 12 grudnia 1994r. Nr 13, poz. 74.

*2.* Plan będący efektem zmiany wspomnianej w ust. 1 otrzymuje nazwę „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Parczew**”, zwany dalej planem.

*3.* Plan wymieniony w ust.2 wyrażony jest w postaci:
   a) ustaleń planu, będących treścią niniejszej uchwały;
   b) rysunku planu w skali 1:5000, będącego załącznikiem do niniejszej uchwały.

*4.* W obszarze objętym niniejszą zmianą obowiązują ustalenia następujących planów *(ze zmianami wprowadzonymi ustaleniami niniejszej uchwały)*:

   a) Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej przy **ul. Laskowskiej** w Parczewie – zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy w Parczewie Nr XXX/164/94 z dnia 29 kwietnia 1994 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 1 lipca 1994 r. Nr 6, poz. 24. Oznaczony na rysunku planu;

b) Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w obszarze położonym **przy ul. Kościelnej** – zatwierdzonego dnia 23 sierpnia 1996 roku przez Radę Miasta i Gminy w Parczewie uchwałą Nr XXII/130/96, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 14 listopada 1996 roku, Nr 12. Oznaczony na rysunku planu;

c) Zmiany do Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Parczewa na obszarze położonym przy A**l. Zwycięstwa** (w skali 1:1000) – zatwierdzonego dnia 23 sierpnia 1996 r. przez Radę Miasta i Gminy w Parczewie uchwałą Nr XXII/131/1996, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Bialskopodlaskiego z dnia 11 listopada 1996 roku, Nr 12, poz. 51. Oznaczony na rysunku planu;

***Uwaga**: w zapisie Zmiany do Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Parczewa na obszarze położonym przy **Al. Zwycięstwa** dla obszarów oznaczonych symbolami **1MNj** i **4MNj** zmienia się ustalenia dotyczące wielkości powierzchni całkowitej zabudowy gospodarczej – znosząc zapis ograniczający tą powierzchnię do max. 40,0 m2*

d) Zmiany do Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Parczewa na obszarze położonym przy ul**. Harcerskiej** (w skali 1:1000) – zatwierdzonego dnia 23 sierpnia 1996 r. przez Radę Miasta i Gminy w Parczewie uchwałą Nr XXII/132/1996, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Bialskopodlaskiego z dnia 11 listopada 1996 roku Nr 12, poz. 51. Oznaczony na rysunku planu;

e) Zmiana do Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Parczewa na obszarze **Centrum m. Parczewa** (w skali 1:1000) – zatwierdzonego dnia 27 lipca 1999 r. przez Radę Miasta i Gminy w Parczewie uchwałą Nr VIII/68/99, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z 1999 roku Nr 52, poz. 1013. Oznaczony na rysunku planu;

***Uwaga**: w zapisie Zmiany do Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Parczewa na obszarze Centrum m. Parczewa – dla obszaru oznaczonego symbolem **5 UH** zmienia się ustalenia funkcji UH na funkcję **UHG**, dopuszczając usługi gastronomii (z przeznaczeniem np. na obsługę uroczystości, wesel i tp). Dla obszaru oznaczonego symbolem **20 UG** zmienia się ustalenia funkcji UG na funkcję **U.***

f) Zmiany do Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Parczewa na obszarze **Centrum Miasta** (w skali 1:1000) – zatwierdzonego dnia 28 lutego 2001 r. przez Radę Miasta i Gminy w Parczewie uchwałą Nr XXVI/155/2001, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 8 czerwca 2001 roku Nr 35, poz. 576. Oznaczony na rysunku planu;

g) Zmiany do Miejscowego Planu Szczegółowego Zagospodarowania Przestrzennego obszaru **„Piwonia”** (w skali 1:1000) – zatwierdzonego dnia 7 czerwca 2001 r. przez Radę Miasta i Gminy w Parczewie uchwałą Nr XXX/178/2001, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 17 lipca 2001 roku Nr 51, poz. 778. Oznaczony na rysunku planu;

h) Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Rejonu ul. **Kolejowej i Polnej** w Parczewie (1:1000) – zatwierdzonego dnia 28 lutego 2002 r. przez Radę Miasta i Gminy w Parczewie uchwałą nr XXXIX/214/2002, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 27 czerwca 2002 roku Nr 47, poz. 1177. Oznaczony na rysunku planu.

5. W obszarze objętym niniejszą zmianą przestają obowiązywać dotychczasowe ustalenia zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wymienionych w ust.1, t. j.:

   a) Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miasta Parczew, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy w Parczewie Nr IX/62/91 z dnia 21 marca 1991, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Bialskopodlaskiego z dnia 10 maja 1991r. Nr 6, poz. 91 w granicach administracyjnych miasta, z późniejszymi zmianami;

   b) Zmian do Planu - zatwierdzonych uchwałą Rady Miasta i Gminy Parczew nr VI/37/94 z dnia 05 grudnia 1994r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Bialskopodlaskiego z dnia 12 grudnia 1994 r. Nr 13, poz. 74.

## § 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1. **Planie** - należy przez to rozumieć Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Parczew;
2. **Uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Parczewie w sprawie zatwierdzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczew;
3. **Przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
4. **Liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych sposobach zagospodarowania, a także pasy drogowe i uliczne;
5. **Podstawowym przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi;
6. **Dopuszczalnym przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe;
7. **Obszarze** - należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
8. **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - (min. odległość budynków od krawędzi jezdni) należy przez to rozumieć linię, poza którą plan zakazuje sytuowania budynków;
9. **Powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz pod nim; nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo; Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, uprawy rolne;
10. **Zabudowie jednorodzinnej – MNj** – należy przez to rozumieć budynki jednorodzinne wolnostojące oraz zespoły budynków: bliźniaczych, szeregowych, atrialnych, a także małe domy mieszkalne, o wysokości do 3 kondygnacji, na min. pow. działki 500 m²;
11. **Zabudowie zagrodowej – MR** - należy przez to rozumieć zabudowę wiejską typu zagrodowego, 1-2 rodzinną, o wysokości do 2 kondygnacji, na min. pow. działki 1500 m²;
12. **Zabudowie wielorodzinnej- MW** - należy przez to rozumieć zabudowę wielorodzinną - o wysokości do 4 kondygnacji,
13. **Usługach komercyjnych** – **UC** – należy przez to rozumieć te funkcje usług typu handel, rzemiosło, gastronomia, które są związane z obsługą mieszkańców miasta.

## § 3

## USTALENIA OGÓLNE

1. Zmiany zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem muszą uwzględniać zasady rozwoju zrównoważonego. W szczególności nie mogą naruszać walorów przyrodniczych i krajobrazowych.
2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3, inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem (funkcją) oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów – oznaczonych na rysunku planu odrębnymi symbolami i wyodrębnionych za pomocą linii rozgraniczających.
3. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i modernizację obiektów adaptowanych; działania te przy obiektach czy strefach zainteresowania konserwatorskiego należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie;
4. Lokalizowanie nowych obiektów budowlanych jako uzupełnienia lub kontynuacja istniejącej zabudowy w obszarze przy dolinach rzecznych – możliwa jest jedynie po wykonaniu niezbędnych badań geotechnicznych i stwierdzeniu, że grunt nadaje się do posadowienia budynków;
5. Wewnątrz obszarów funkcjonalnych dopuszcza się strefę zieleni ogrodowej;
6. Dopuszcza się lokalizację obiektów w odległości od drogi (ulicy) bliższej niż określone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy – jedynie po uzyskaniu zgody zarządcy tej drogi (ulicy);
7. W poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, nie przedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci infrastruktury gazowej, telekomunikacyjnej, wodnej i kanalizacyjnej oraz obiektów gospodarki odpadami nie związanych z podłożem, służących bezpośredniej obsłudze tych terenów.
8. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się, za zgodą właściwego zarządcy drogi, budowę infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi obszaru objętego planem.
9. Ewentualna przebudowa linii energetycznych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy.
10. Dla obszarów, na których zagrożone jest zachowanie normatywnego (dopuszczalnego) poziomu hałasu, należy przewidzieć odpowiednią ochronę akustyczną- zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska;
11. Dla inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (np. oczyszczalnia ścieków, lądowisko helikoptera medycznego lub t. p.) wymagane jest przed podjęciem procesu inwestycyjnego sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (rozp. RM z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko – Dz. U. nr 179, poz. 1490)
12. Dopuszcza się rozpoczęcie użytkowania nowowznoszonych i modernizowanych obiektów mieszkalnych, gospodarczych, usługowych i produkcyjnych po uprzednim lub co najmniej równoczesnym uruchomieniu niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej:
    a) przyłączy elektroenergetycznych i telefonicznych,

b) systemu ogrzewania – tradycyjnego węglowego oraz opartego na oleju opałowym, gazie lub elektryczności,

c) przyłączy wodociągowych i systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych – do kanalizacji zbiorczej lub zbiornika bezodpływowego.

13. Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie oraz remontów generalnych, wymagających wydania pozwolenia na budowę.
14. W rysunku planu wyznaczono obszary do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali szczegółowej.
15. Wszelka działalność inwestycyjna związana z obiektami figurującymi w rejestrze i ewidencji zabytków musi być uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.

**§ 4**

# FUNKCJE TERENÓW

Na obszarze objętym zmianą planu wyznacza się następujące, rozdzielone liniami rozgraniczającymi, tereny o zróżnicowanym przeznaczeniu (funkcji), w rozumieniu zgodnym z Europejską Klasyfikacją Działalności Gospodarczej (EKD), według określonych dla nich zasad zabudowy i zagospodarowania:

## FUNKCJE MIESZKANIOWE I USŁUGOWE

1) **MN – zabudowa jednorodzinna** – o ustaleniach:

a) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 500 $m^2$ w granicach terenu MN;
b) dopuszcza się realizację wolnostojącej parterowej zabudowy gospodarczej;
c) dopuszcza się zabudowę łącznie do 30% powierzchni działki;
d) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 40% powierzchni terenu łącznie;
e) wprowadza się obowiązek zapewnienia możliwości lokalizacji co najmniej 1 garażu lub miejsca do parkowania na każdej działce;
f) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki, z zachowaniem obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg i ulic;
g) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkaniowej:
   - wysokość do 3 kondygnacji, z których trzecią stanowi poddasze użytkowe,
   - wysokość kalenicy do 12 metrów,
   - dach o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem 60÷100%, pokrycie dachu materiałem dopuszczonym do stosowania w zabudowie mieszkaniowej;
h) dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów usługowych o powierzchni do 40 m², a także użytkowanie części budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowych;
i) wyklucza się lokalizację usług wykraczających uciążliwością poza granice władania dysponentów poszczególnych obiektów usługowych, a także usług szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska;

j) obowiązuje nasadzanie zieleni izolacyjnej, o charakterze zieleni komponowanej, o szerokości co najmniej 1,0 m, od strony dróg klasy KZ oraz co najmniej 3,0 m od strony dróg klasy KG.

2) **MR – zabudowa zagrodowa** – o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod siedliska rolnicze,
b) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1500 $m^2$ w granicach terenu MR;
c) ustala się minimalną szerokość działki budowlanej na 25 metrów;
d) dopuszcza się zabudowę obiektami mieszkalnymi i gospodarczymi łącznie do 20% powierzchni działki;
e) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 40% powierzchni terenu łącznie;
f) wprowadza się obowiązek zapewnienia możliwości zlokalizowania co najmniej 1 garażu lub miejsca do parkowania na każdej działce;
g) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkaniowej:
   - wysokość do 2 kondygnacji, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
   - wysokość kalenicy do 9 metrów,
   - dach o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem 60÷100%, pokrycie dachu materiałem dopuszczonym do stosowania w zabudowie mieszkaniowej;
h) dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej (według warunków jak dla terenów MN); zwarty obszar terenu zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 5.000m² ,
i) dopuszcza się przeznaczanie istniejących siedlisk rolniczych na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego, agroturystycznego lub letniskowego;
j) dopuszcza się lokalizowanie parterowych obiektów usługowych a także użytkowanie części budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowych. Wyklucza się lokalizację usług wykraczających uciążliwością poza granice władania dysponentów poszczególnych obiektów usługowych, a także usług szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska;
k) zabrania się lokalizacji na terenach MR ferm lisów, jenotów, tchórzofretek i innych zwierząt futerkowych;
l) obowiązuje nasadzanie zieleni izolacyjnej, o szerokości co najmniej 1,0 m, od strony dróg klasy KZ oraz co najmniej 3.0m od strony dróg klasy KG.

3) **MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
b) dopuszcza się wysokość zabudowy do 5 kondygnacji
c) dopuszcza się realizację wolnostojącej lub wbudowanej parterowej zabudowy gospodarczej;
d) dopuszcza się zabudowanie max do 30% działki;
e) w ramach kompleksów zabudowy mieszkaniowej wprowadza się obowiązek uwzględnienia garaży lub miejsca do parkowania w łącznej liczbie co najmniej odpowiadającej liczbie mieszkań;
f) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, a także użytkowanie części budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowych;
g) wyklucza się lokalizację usług wykraczających uciążliwością poza granice władania dysponentów poszczególnych obiektów usługowych, a także usług szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska;
h) obowiązuje nasadzanie zieleni izolacyjnej, o charakterze zieleni komponowanej, o szerokości co najmniej 1,0 m, od strony dróg klasy KZ oraz co najmniej 3,0 m od strony dróg klasy KG.

4) **A – administracja** – o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod usługi administracyjne;
b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o potencjalnej uciążliwości mieszczącej się w granicach władania terenem przez dysponenta tych obiektów;
c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o liczbie kondygnacji analogicznej (nie wyższej jednak niż 3 kondygnacje), jak dopuszczona na sąsiadujących terenach przeznaczonych pod zabudowę, w szczególności pod zabudowę mieszkaniową;
d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o funkcji mieszkaniowej, o powierzchni użytkowej nie większej niż 30% powierzchni użytkowej obiektów usługowych, na warunkach jak dla terenów MN, po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego organu państwowej inspekcji sanitarnej;
e) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 30% powierzchni każdej wydzielonej działki;
f) wprowadza się obowiązek zapewnienia w obrębie każdej wydzielonej działki miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania działki;
g) wprowadza się obowiązek wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej o łącznej szerokości minimum 5 metrów, pomiędzy działkami o różnych funkcjach

5) **U – usługi komercyjne** – o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod obiekty związane z: gastronomią, handlem, rzemiosłem, działalnością sportowo-turystyczną, obsługą ruchu turystycznego (np. hotele), obsługą komunikacji (stacje paliw – lokalizowane przy drogach głównych);
b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o potencjalnej uciążliwości mieszczącej się w granicach władania terenem przez dysponenta tych obiektów;
c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o liczbie kondygnacji analogicznej (nie wyższej jednak niż 3 kondygnacje), jak dopuszczona na sąsiadujących terenach przeznaczonych pod zabudowę, w szczególności pod zabudowę mieszkaniową;
d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o funkcji mieszkaniowej, o powierzchni użytkowej nie większej niż 30% powierzchni użytkowej obiektów usługowych, na warunkach jak dla terenów MN, po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego organu państwowej inspekcji sanitarnej;
e) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 30% powierzchni każdej wydzielonej działki;
f) wprowadza się obowiązek zapewnienia w obrębie każdej wydzielonej działki miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania działki;
g) wprowadza się obowiązek wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej o łącznej szerokości minimum 5 metrów, pomiędzy działkami o różnych funkcjach

6) **UK – usługi kultury** - o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod obiekty związane z upowszechnieniem kultury i kultu religijnego;
b) dopuszcza się obiekty o wysokości do 2 kondygnacji (nie dotyczy kościołów);
c) wprowadza się obowiązek zapewnienia w obrębie każdej wydzielonej działki miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania działki;
d) wprowadza się obowiązek wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej o łącznej szerokości minimum 5 metrów, pomiędzy działkami o różnych funkcjach.

7) **UO – usługi oświaty** – o ustaleniach

a) teren przeznacza się pod obiekty związane z oświatą i wychowaniem;
b) dopuszcza się obiekty o wysokości do 3 kondygnacji;
c) wprowadza się obowiązek zapewnienia przy lokalizowanych obiektach odpowiedniej powierzchni terenów zieleni dla celów rekreacji i sportu;
d) wprowadza się obowiązek zapewnienia w obrębie każdej wydzielonej działki miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania działki;
e) wprowadza się obowiązek wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej o łącznej szerokości minimum 5 metrów, pomiędzy działkami o różnych funkcjach.

8) **US – usługi sportu** - o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod obiekty związane ze sportem i rekreacją;
b) dopuszcza się lokalizację budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, o powierzchni użytkowej do 100m², spełniającej wymogi architektoniczne ustalone dla zabudowy mieszkaniowej;
c) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych o powierzchni zabudowy do 30m².

9) **UZ – usługi zdrowia** – o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod obiekty związane z ochroną zdrowia, np. szpitale, przychodnie zdrowia;
b) dopuszcza się lokalizację budynków o wysokości do 3 kondygnacji;
c) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych o nieuciążliwej funkcji;
d) dopuszcza się lokalizację lądowiska dla śmigłowców w celach ratownictwa medycznego;
e) wprowadza się obowiązek tworzenia zieleni izolacyjnej, rozdzielającej tereny o odmiennych funkcjach.

10) **MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług** – o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług;
b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana na warunkach ustalonych dla terenów MN;
c) obiekty usługowe mogą być realizowane na warunkach ustalonych dla terenów U.

11) **U/MN – usługi z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej** – o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
b) obiekty usługowe mogą być realizowane na warunkach ustalonych dla terenów U.
c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana na warunkach ustalonych dla terenów MN;

12) **MW/MN – zabudowa wielorodzinna z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej** – o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna może być realizowana na warunkach ustalonych dla terenów MW;

c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana na warunkach ustalonych dla terenów MN.

13) **MR/U – zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem usług** – o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem usług;
b) zabudowa zagrodowa może być realizowana na warunkach ustalonych dla terenów MR;
c) realizacja funkcji usługowych dozwolona jest po zlikwidowaniu istniejącej hodowli;
d) zabudowa usługowa może być realizowana na warunkach ustalonych dla terenów U;

## FUNKCJE PRZEMYSŁOWO-SKŁADOWE

14) **B - budownictwo** - o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod obiekty związane z budownictwem itp.;
b) dopuszcza się lokalizację usług produkcyjnych i rzemiosła;
c) dopuszcza się lokalizację obiektów o uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania dysponentów poszczególnych obiektów,
d) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, w tym obiektów centralnych, niezbędnych dla funkcji składowej lub usługowej;
e) zakazuje się lokalizacji obiektów mieszczących w sobie funkcję mieszkaniową, z wyjątkiem lokali wynikających z potrzeb technologicznych (np. stały nadzór);
f) zakazuje się lokalizowania obiektów przemysłowych w odległości bliższej niż 100 metrów od zabudowy mieszkaniowej;
g) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby funkcji przemysłowej, składowej lub usługowej;
h) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym od terenów o innych funkcjach, o odpowiedniej szerokości, nie mniejszej jednak niż 3 metry;

15) **P - przemysł** - o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod obiekty związane z produkcją przemysłową itp.;
b) dopuszcza się lokalizację usług produkcyjnych i rzemiosła;
c) dopuszcza się lokalizację obiektów o uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania dysponentów poszczególnych obiektów,
d) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, w tym obiektów centralnych, niezbędnych dla funkcji składowej lub usługowej;
e) zakazuje się lokalizacji obiektów mieszczących w sobie funkcję mieszkaniową, z wyjątkiem lokali wynikających z potrzeb technologicznych (np. stały nadzór);
f) zakazuje się lokalizacji obiektów przemysłowych w odległości bliższej niż 100 metrów od zabudowy mieszkaniowej;
g) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby funkcji przemysłowej, składowej lub usługowej;
h) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym od terenów o innych funkcjach, o odpowiedniej szerokości, nie mniejszej jednak niż 3 metry;

16) **S – składy** - o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod obiekty związane ze składowaniem towarów itp.;
b) dopuszcza się lokalizację usług produkcyjnych i rzemiosła;

c) dopuszcza się lokalizację obiektów o uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania dysponentów poszczególnych obiektów,
d) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, w tym obiektów centralnych, niezbędnych dla funkcji składowej lub usługowej;
e) zakazuje się lokalizacji obiektów mieszczących w sobie funkcję mieszkaniową, z wyjątkiem lokali wynikających z potrzeb technologicznych (np. stały nadzór);
f)zakazuje się lokalizacji obiektów przemysłowych w odległości bliższej niż 100 metrów od zabudowy mieszkaniowej;
g) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby funkcji przemysłowej, składowej lub usługowej;
h) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym od terenów o innych funkcjach, o odpowiedniej szerokości, nie mniejszej jednak niż 3 metry;

17) **P/S -przemysł z dopuszczeniem składów -** o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod zabudowę przemysłową z dopuszczeniem zabudowy o charakterze składowym;
b) zabudowa przemysłowa może być realizowana na warunkach ustalonych dla terenów P;
c) zabudowa składowa może być realizowana na warunkach ustalonych dla terenów S.

18) **P/S/B- przemysł z dopuszczeniem składów i budownictwa** - o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod zabudowę przemysłową z dopuszczeniem zabudowy składowej i obiektów związanych z budownictwem;
b) zabudowa przemysłowa może być realizowana na warunkach ustalonych dla terenów P;
c) zabudowa składowa może być realizowana na warunkach ustalonych dla terenów S.
d) obiekty związane z budownictwem mogą być realizowane na warunkach ustalonych dla terenów B.

## FUNKCJE ZWIĄZANE Z PRODUKCJĄ ROLNICZĄ

19) **RPO - ośrodki produkcji rolniczej -** o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod obiekty związane z produkcja rolniczą i ogrodniczą oraz przetwórstwem;
b) dopuszcza się lokalizację obiektów o charakterze rolniczym lub związanych z produkcją rolniczą (np. chłodni), nie wykraczających uciążliwością poza granice władania dysponentów poszczególnych terenów;
c) dopuszcza się modernizowanie i inne przekształcenia istniejącego zagospodarowania, pod warunkiem wdrażania w ramach tych przekształceń technologii zmniejszających uciążliwość dla środowiska i zdrowia ludzi;
d) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, zajmujących do 20% całości kubatury budynków zlokalizowanych na każdej działce;

20) **RPU – ośrodki obsługi rolnictwa** – o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod obiekty związane z obsługą produkcji rolnej i usługami dla rolnictwa;
b) dopuszcza się lokalizację obiektów o charakterze produkcyjnym i składowym;

c) dopuszcza się lokalizację obiektów niewykraczających uciążliwością poza obszary władania dysponentów poszczególnych terenów;
d) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym od terenów o innych funkcjach, o szerokości co najmniej 3m;
e) dopuszcza się lokalizację budynków o wysokości do 3 kondygnacji;
f) dopuszcza się rozpoczęcie użytkowania budynków dopiero po ich podłączeniu do niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

21) **RP - tereny rolne** - o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod uprawy polowe, w tym sadownicze i ogrodnicze;
b) zakazuje się lokalizacji budynków nie związanych bezpośrednio z produkcją rolną;
c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację budynków o charakterze rolniczym w obrębie siedlisk rolniczych istniejących w momencie wejścia w życie niniejszego planu;
d) dopuszcza się zalesianie gruntów V i VI klasy bonitacyjnej, za zgodą właścicieli sąsiednich działek.

22) **RP/MN - tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod uprawy polowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, po uprzednim opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczegółowej skali;
b) do czasu opracowania planu teren może być użytkowany w sposób dotychczasowy, tzn. zgodnie z pkt.21 -RP.

# FUNKCJE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

## KOMUNIKACJA

23) **KD – drogi dojazdowe** – o ustaleniach:

a) ustala się min. szerokość w liniach rozgraniczających na 10 metrów;
b) dopuszcza się jezdnię szerokości 4,5 – 5,0 metrów (2 × 2,25 – 2,5 m);
c) ustala się minimalną odległość zabudowy od krawędzi jezdni na obszarach, które w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały nie były zabudowane:
   - dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi 15 metrów,
   - dla budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi 6 metrów;
d) na działkach sąsiadujących z co najmniej 1 zabudowaną działką obsługiwaną przez tę samą drogę, nowe budynki należy lokalizować, z zachowaniem przepisów dotyczących warunków zamieszkania ludzi i bezpieczeństwa ruchu drogowego, w analogicznej odległości od dróg, jak zabudowa na działkach sąsiednich, a w przypadku różnej odległości tej zabudowy od drogi - w odległości, w jakiej jest zlokalizowana zabudowa dalej odsunięta od drogi;
e) dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających drogi ogrodzeń, po uprzednim poinformowaniu zarządcy drogi.

24) **KL – drogi lokalne** – o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod drogi publiczne lokalne;
b) ustala się szerokość pasa drogowego na co najmniej 15 m;

c) dopuszcza się jezdnię szerokości 5,0-6,0 m;
d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jako min. odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi:
   - zabudowy jednorodzinnej 15 m,
   - zabudowy wielorodzinnej oraz innych budynków z wyj. pensjonatów i tp. 20,0 m
   - pensjonatów , itp.- 80,0 m
e) ustala się min. odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi - 8,0 m;
f) budynki oznaczone w rysunku planu jako obiekty zabytkowe oraz adaptowana zabudowa trwała - pozostają w obecnym usytuowaniu, niezależnie od linii rozgraniczających;

25) **KG – drogi główne** – o ustaleniach:

a) ustala się szerokość pasa drogowego na 25,0 m;
b) dopuszcza się jezdnię szerokości co najmniej 6,0 m poza terenem zabudowanym i 7,0 m w terenie zabudowanym;
c) ustala się min. odległość od krawędzi jezdni budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi:
   - zabudowy jednokondygnacyjnej 30,0m;
   - zabudowy wielokondygnacyjnej oraz innych budynków z wyjątkiem pensjonatów, itp. 40,0m;
   - pensjonatów 130,0m.
d) ustala się min. odległość od krawędzi jezdni budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi:
   - w terenie zabudowanym 10,0 m,
   - poza terenem zabudowanym 25,0 m;
e) na przebiegu ul. Jana Pawła II bezpośrednie zjazdy i wjazdy z drogi KG na poszczególne posesje dopuszczalne są za zgodą i na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
f) na ul. Lubartowskiej przy ewentualnych remontach mostu przez rz. Piwonię należy zachować istniejące pod mostem urządzenia pomiarowe poziomu wody w rzece .

26) **KZ – drogi zbiorcze** – o ustaleniach:

a) ustala się szerokość pasa drogowego na min. 20,0 m;
b) dopuszcza się jezdnię szerokości 6,0-7,0 m;
c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jako min. odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi:
   - zabudowy jednokondygnacyjnej 30,0 m,
   - zabudowy wielokondygnacyjnej oraz innych budynków z wyjątkiem pensjonatów i tp 40,0 m
   - pensjonatów 130,0 m
d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jako min. odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
   - w terenie zabudowanym 8,0 m,
   - poza terenem zabudowanym 20,0 m.
e) budynki oznaczone w rysunku planu jako obiekty zabytkowe oraz adaptowana zabudowa trwała - pozostają w obecnym usytuowaniu, niezależnie od linii rozgraniczających

27) **KS – tereny komunikacji samochodowej** – o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod obiekty związane z obsługą komunikacji, np. garaże, parkingi, dworzec autobusowy; stacje paliw, stacje obsługi samochodów, stacje diagnostyczne;
b) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z komunikacją;
c) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym od terenów o innych funkcjach.

28) **KK - tereny komunikacji kolejowej** – o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod obiekty związane z obsługą komunikacji kolejowej; np. dworzec kolejowy, obiekty obsługi kolejowej, itp.;
b) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z komunikacją kolejową;
c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu zgodne z przeznaczeniem, pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 3,0m.

29) **KX – ciągi pieszo – jezdne, pasaż miejski** – o ustaleniach
a) ustala się szerokość ciągów pieszych na 4,0 m – 8,0 m
b) ustala się min. odległość od linii rozgraniczającej budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi na 4,0 m;
c) ustala się min. odległość od linii rozgraniczającej budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi na 0,0 m.

## UZBROJENIE TERENU

30) **NO – oczyszczalnie ścieków / przepompownie ścieków** - o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod obiekty związane z oczyszczaniem i przesyłaniem ścieków;
b) przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania należy dokonać oceny hydrologicznej zagrożeń powodziowych,
c) dopuszcza się przebieg kolektorów zbiorczych jedynie zgodnie z rysunkiem planu lub w liniach rozgraniczających dróg,
d) dopuszcza się budowę i modernizowanie urządzeń oczyszczania ścieków jedynie pod warunkiem zapewnienia przez nie zachowania podstawowych parametrów czystości przez wody pościekowe odprowadzane do naturalnych cieków wodnych oraz podstawowych parametrów czystości przez wody odprowadzane do rowów melioracyjnych (zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami ochrony wód przed zanieczyszczeniem);
e) zakazuje się lokalizowania obiektów, których uciążliwość dla środowiska i zdrowia ludzi mogłaby przekraczać granice obszaru władania dysponenta terenu,
f)zakazuje się lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 5,0 m od osi kolektorów zbiorczych.

31) **EE – urządzenia elektroenergetyczne –** o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod obiekty związane z przysyłaniem energii elektrycznej;
b) zakazuje się lokalizowania budynków nie związanych z gospodarką energetyczną wzdłuż linii energetycznych - w odległości mniejszej niż:
- 7,0 metrów od osi linii 15 kV,
- 1,75 metrów od osi linii niskiego napięcia,

- 1,0 metrów od osi linii kablowych;

c) dopuszcza się zmniejszenie, nie więcej jednak niż o 30%, odległości wymienionych w lit. b), za zgodą właściwego zarządcy sieci elektroenergetycznej;

d) dopuszcza się przebieg linii energetycznych średniego napięcia jedynie zgodnie z rysunkiem planu lub w liniach rozgraniczających dróg,

e) dopuszcza się modernizację sieci i innych obiektów elektroenergetycznych, w tym w szczególności:
   - kablowanie linii,
   - wymianę i zwiększanie przekroju przewodów linii napowietrznych,
   - wymianę przyłączy;

f)dopuszcza się budowę, nie wskazanych na rysunku planu, stacji transformatorowych SN/NN, wnętrzowych lub słupowych;

g) ewentualna przebudowa linii energetycznych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy.

32) **EC – urządzenia ciepłownicze** – o ustaleniach:

a) teren przeznacza się pod obiekty związane z wytwarzaniem i przesyłaniem ciepła; zakazuje się lokalizacji obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi;
b) dopuszcza się lokalizację obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, pod warunkiem opracowania odpowiedniego raportu i jednoczesnego nasadzenia zieleni izolacyjnej;
c) zakazuje się lokalizacji obiektów mieszczących w sobie funkcję mieszkaniową;
d) zakazuje się lokalizacji obiektów ciepłowniczych mogących pogorszyć stan środowiska w odległości bliższej niż 100m od zabudowy mieszkaniowej.

33) **EG – urządzenia zaopatrzenia w gaz** – o ustaleniach:
a) teren przeznacza się pod urządzenia zaopatrzenia w gaz, w szczególności stacje redukcyjne;
b) dopuszcza się budowę gazociągu jedynie w formie podziemnej, na głębokości co najmniej 1,20 m, a pod dnem cieków wodnych - co najmniej 1,00 m.
c) nakazuje się rekultywację terenu po zrealizowaniu gazociągu i przywrócenie poprzedniego stanu;
d) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji nie związanej z gazownictwem w odległości mniejszej od osi uwidocznionych na rysunkach planu gazociągów wysokiego ciśnienia niż:
   - 65 metrów w przypadku obiektów użyteczności publicznej,
   - 60 metrów w przypadku pozostałych budynków;
e) dopuszcza się zmniejszenie odległości wskazanych w lit. a), po uprzednim uzgodnieniu z dysponentem sieci gazowej;
f)zakaz nasadzania drzew w odległości mniejszej niż 3 metry od osi gazociągu,

34) **WZ – tereny ujęć wody** – o ustaleniach:
a) teren przeznacza się pod obiekty związane z pobieraniem i uzdatnianiem wody;
b) nakazuje się wyznaczenie bezpośredniej i pośredniej strefy ochrony sanitarnej ujęć wody pitnej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

## FUNKCJE POZOSTAŁE

35) **W – wody** o ustaleniach:
   a) teren przeznacza się pod wody otwarte,
   b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów hydrotechnicznych w miejscach wskazanych na rysunku planu,
   c) dopuszcza się budowę i odtwarzanie urządzeń retencyjnych, nie wskazanych na rysunku planu, o wysokości spiętrzenia do 2 m.

36) **ZC – cmentarze** – o ustaleniach:
   a) teren przeznacza się pod obiekty związane z pochówkiem zmarłych,
   b) dopuszcza się budowę lub rozbudowę cmentarzy pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej (wzdłuż granic cmentarzy), o szerokości co najmniej 10 m oraz po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego organu państwowej inspekcji sanitarnej oraz na podstawie projektu zagospodarowania terenu i dokumentacji hydrogeologicznej opracowanej przez uprawnioną jednostkę projektową lub osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia,
   c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów związanych z funkcją cmentarza, w szczególności służących kultowi religijnemu,
   d) nakazuje się uwzględnianie w zagospodarowaniu - parkingów o powierzchni co najmniej 10% całkowitej powierzchni terenu ZC,
   e) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 50 m od granicy cmentarza.

37) **ZD – ogrody działkowe** – o ustaleniach:
   a) teren przeznacza się pod ogrody działkowe;
   b) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków związanych z funkcją terenu, o następujących wymogach kubaturowych:
      - powierzchnia zabudowy do 30,0m²;
      - wysokość zabudowy – do 1 kondygnacji.
   c) dopuszcza się przekształcanie terenu na potrzeby funkcji mieszkalnej i lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla terenów MN;
   d) dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów usługowych, o pow. do 100m², na warunkach jak dla terenów U.

38) **RZ – zieleń łąkowa** – o ustaleniach:
   a) teren przeznacza się pod zieleń łąkową nadrzeczną
   b) dopuszcza się przeprowadzanie ciągów pieszych i rowerowych,
   c) zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów o charakterze mieszkalnym czy gospodarczym.
   d) dopuszcza się budowę i odtwarzanie urządzeń retencyjnych na terenie łąk, nie wskazanych na rysunku planu, o wysokości spiętrzenia do 2 m.

39) **ZP – zieleń parkowa** – o ustaleniach :
   a) teren przeznacza się pod zieleń wysoką o charakterze parku,
   b) dopuszcza się przeprowadzanie ciągów pieszych i rowerowych oraz przystosowywanie terenu do funkcji wypoczynkowej,
   c) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków usługowych, związanych ze sportem i wypoczynkiem, o jednostkowej powierzchni zabudowy do 30 m²,
   d) zakazuje się przeznaczania na cele wymienione w podpunkcie b) i c) więcej niż 10% pow. terenu.

§ 5

# USTALENIA STREFOWE

## Obiekty zainteresowania konserwatorskiego na obszarze miasta Parczewa

**1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków woj. lubelskiego:**

a)zespół kościoła p.w. św. Jana Chrzciciela, wpisany do rejestru zabytków, w skład, którego wchodzi:
- kościół parafialny, murowany, wybudowany w latach 1906-1914,
- drewniana plebania wybudowana w latach 1918-1923
- drewniana dzwonnica z II poł. XVIII w.
- kapliczka przedpogrzebowa, murowana, z lat 1918-1925

w granicach oznaczonych na planie

**2. Obiekty figurujące w ewidencji zabytków;**

a) dawny szpital drewniany wzniesiony około 1905r. wraz z najbliższym otoczeniem, w granicach oznaczonych na planie

b) dawny cmentarz żydowski w granicach oznaczonych na planie

## II. Ustalenia dotyczące stref ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu

**1. Strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej:**

Na obszarze strefy i w odniesieniu do obiektów indywidualnie wpisanych do rejestru wszelka działalność inwestycyjna i budowlana obejmująca m. in.:
- prace remontowe,
- modernizacyjne,
- budowę nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

oraz
- prace porządkowe,
- wtórne podziały terenu,
- wycinkę drzew

wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Szczegółowe wytyczne konserwatorskie dla działań inwestycyjnych określane są przez WKZ na etapie ustalenia warunków realizacji inwestycji.

**2. Strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej**

Na obszarze strefy wszelka działalność inwestycyjna i budowlana obejmująca m. in.:
- prace remontowe,
- modernizacyjne,
- budowę nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

oraz
- prace porządkowe,
- wtórne podziały terenu,
- wycinkę drzew

wymaga opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W strefie tej szczegółowe wytyczne konserwatorskie dla działań inwestycyjnych określane są przez WKZ na etapie ustalenia warunków realizacji inwestycji.

### 3. Strefa ochrony archeologicznej

Strefa ta pokrywa się ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej. Ze wskazań konserwatorskich w obrębie miasta należy poszerzyć ją o obszary rejonu ul. Kolejowej.
Na obszarach potencjalnych eksploracji archeologicznych nie przewiduje się wyłączeń spod zabudowy.
W obrębie obszarów obserwacji archeologicznej wszelkie prace:

- ziemne (głębokie wykopy), związane z budową obiektów kubaturowych,
- inwestycje liniowe,
- związane z pracami ziemnymi i przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu (np. melioracje, niwelacje, budowy zbiorników wodnych)

muszą być zgłaszane do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w celu uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich dla przedmiotowych inwestycji

### 4. Strefa ochrony krajobrazu

W strefie tej należy dążyć do utrzymania krajobrazu naturalnego, związanego przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym. Dotyczy to przede wszystkim doliny rzeki Piwonii, która musi być uwolniona z elementów dysharmonijnej zabudowy gospodarczej na działkach przylegających do niej. Ochronie podlega także rzeka w swoim naturalnym biegu, rodzaju brzegów itp.
Ochroną konserwatorską należy objąć także nieliczne enklawy zieleni – cmentarz żydowski i park przy dawnym dworze (szpitalu).

*Strefy ochrony konserwatorskiej (§ 5 p. II. 1 – 4) wyznaczono na podstawie „Studium wartości kulturowych miasta Parczewa" opracowanego w r. 1998 i przyjętego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białej Podlaskiej*

### 5. Obszary ograniczonego inwestowania

*Obszary ograniczonego inwestowania wyznacza się na podstawie określonego w elaboracie fizjografii podstawowej Przyrodniczego Systemu miasta i Gminy Parczew (PSMiGP)*

**Zagospodarowanie przestrzenne w zaproponowanych granicach *PSMiG*** powinno uwzględniać zasadę harmonizowania funkcji ekologicznej z dotychczasowym użytkowaniem:

- **zakaz zabudowy** – budynki dotychczas zlokalizowane powinny pozostać bez możliwości rozbudowy, przebudowy do ostatecznego wyeksploatowania – zaś z możliwością wprowadzenia biologicznej obudowy;
- **funkcja rolnicza** w początkowym okresie (15-20 lat) współtowarzysząca z użytkowaniem przyrodniczym powinna być stopniowo wycofywana i zastępowana ekologiczną i parkową – jako docelowymi w **PSMiG** w Parczewie;
- **w dolinach** powinny pozostać jedynie funkcje i urządzenia służące gospodarce wodno-ściekowej: ujęcia, zbiorniki wodne itp. – są to urządzenia służące szeroko rozumianej ochronie środowiska miasta, ale trzeba pamiętać również o ich

agresywności w stosunku do wód i gruntu, co wymaga zabezpieczeń a ponadto utrzymywania reżimów technologicznych i ochrony zasobów poziomu użytkowego wód (ujęcia komunalne); docelowo należy rozpatrzyć celowość lokalizacji ujęć w dolinie bowiem z ekologicznego punktu widzenia to lokalizacja błędna - lej depresji wokół ujęcia zawsze degraduje siedlisko oraz istnieje niebezpieczeństwo zalania wodą wezbraniową;

- **elementem przejściowo wzbogacającym przyrodniczo doliny** są ogrody działkowe – docelowo należy uwzględnić postulat ekologizowania doliny kosztem dotychczasowych funkcji;

- **w celu poprawy walorów estetyczno-krajobrazowych** należy „wyprowadzić" z dolin naziemne urządzenia infrastruktury technicznej;

- **funkcję ekologiczną obszarów łącznikowych PSMiG** można wzbogacić planistycznie przez wprowadzenie ścieżek rowerowych, tras spacerowych i miejsc wypoczynku w ramach ogólnomiejskiej zieleni urządzonej.

# REALIZACJA PLANU

1) Plan jest podstawą do określenia zasad lokalizacji na obszarze wymienionym w § 1 ust. 1 obiektów budowlanych, a także innych form przekształcania przestrzeni wymagających ustalenia warunków zagospodarowania terenu;

2) Podstawą do określenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego jest suma, odnoszących się do danego terenu:
   a) ustaleń ogólnych (§ 3)
   b) ustaleń dotyczących terenów o poszczególnych funkcjach (§ 4);
   d) ustaleń dotyczących wybranych stref na obszarze gminy (§ 5).

3) W przypadku rozbieżności rozstrzygnięć, odnoszących się do tego samego terenu i dotyczących tego samego przedmiotu lub aspektu zagospodarowania, pomiędzy różnymi kategoriami ustaleń wymienionych w ust. 2, obowiązują kolejno:
   a) ustalenia dotyczące wybranych stref na obszarze gminy (§ 5);
   b) ustalenia ogólne (§ 3);
   c) ustalenia dotyczące terenów o poszczególnych funkcjach (§ 4).

4). W warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się również ustalenia dla terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności dotyczące i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów poddanych ochronie.

**§ 7**

Ustala się stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu, w wysokości:

1) 30% wzrostu wartości - dla terenów usług (z wyjątkiem usług wymienionych w ust. 2), przemysłu i baz;
2) 0% wzrostu wartości - dla terenów przeznaczanych na obiekty ochrony zdrowia, oświaty, kultury i administracji, infrastruktury technicznej oraz dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania o charakterze ekologicznym, w szczególności zalesienia i zadrzewienia;
3) 10% wzrostu wartości - dla terenów mieszkalnictwa rolniczego, jednorodzinnego i letniskowego;

**§ 8**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego;

**§ 9**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta;

**§ 10**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego;

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art.40, ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, poz.1271, Nr 214, poz. 1806 i z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz na podstawie art. 7, art. 8, art. 10, art. 26 ustawy z dnia lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279 z 2000 r., Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, N 120, poz. 1268 z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz.1229, Nr 154, poz. 1804 z 2002 r., Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz.1112) w związku z art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) a także uchwały Nr XL/223/2002 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parczew

2/ 3/ a/ b/