DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 19 listopada 2019 r.

Poz. 6297

Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Chruściel; Lubelski Urząd Wojewódzki w Lublin
Data: 19.11.2019 14:06:05

UCHWAŁA NR XIV/99/2019
RADY MIEJSKIEJ W PARCZEWIE

z dnia 29 października 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Parczewa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.),w związku z uchwałą Nr XLIV/340/2018 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 24 kwietnia 2018 r.w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Parczewa, Rada Miejska w Parczewie uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Parczew" przyjętego uchwałą Nr VIII/49/2007 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 27 czerwca 2007 r. z późn. zm. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach administracyjnych miasta Parczew uchwalonego uchwałą Nr XI/58/2003 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 7 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 203 poz. 3792) zgodnie z załącznikiem graficznym, zwaną dalej planem.

§ 2. 1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1. **przeznaczenie terenu –** funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem;

2. **powierzchnia całkowita zabudowy –** suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;

3. **powierzchnia zabudowy -** powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

1) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;

2) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

3) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany).

4. **powierzchnia biologicznie czynna** –należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego rozumianego zgodnie z przepisami prawa budowlanego;

5. **przepisy szczególne lub odrębne –** inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6. **linia rozgraniczająca** - linia ciągła, wskazana na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7. **intensywność zabudowy –** wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8. **nieprzekraczalna linia zabudowy –** linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

9. **zagospodarowanie tymczasowe –** zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

10. **usługi –** rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami których celem jest zaspakajanie stałych potrzeb ludności, w szczególności z zakresu administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, działalności biurowej, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki, sportu;

11. **wysokość zabudowy –** wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do kalenicy dachu lub górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, o indywidualnych wysokościach sięgających do 3,0 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynków, wysokość zabudowy dotyczy również pozostałych obiektów budowlanych mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

§ 4. 1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.

2. 1,2,3...(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. U, MN.... - oznaczenia literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.

4. Oznaczenia literowe terenów rozdzielone ukośnikiem, oznaczają, iż z uwagi na specyfikę terenu przeważającą może być funkcja urbanistyczna oznaczona zarówno symbolem pierwszym jak i drugim - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

5. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole oznaczające przeznaczenie terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

6. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu są elementami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu.

§ 5. Wyjaśnienie oznaczeń literowych terenów, określających ich funkcjonalne przeznaczenie

w kategoriach funkcji urbanistycznych użytych w niniejszym planie:

1. **U** – tereny zabudowy usługowej;

2. **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. Dla terenu **1MN/U** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren zabudowy usługowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 1000 m^2;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni przeznaczonych na dołączenie do sąsiednich działek budowlanych;

3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 7.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych zgodnie z ust. 11;

3) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej lub stosowanie paliw niskoemisyjnych, ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii;

4) standard akustyczny – ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. **Zasady kształtowania krajobrazu:** jak w ustępie 7.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

7. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 75 %;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 15 %;

5) wysokość zabudowy nie więcej niż 10,0 m;

6) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,9;

7) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;

8) ilość kondygnacji: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

9) kształt dachu: dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30^o do 40^o;

10) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów.

8. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**nie ustala się.

9. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia działki: minimalnie 1000 m^2;

2) szerokość frontu działki: minimalnie - 40 m;

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale $60^0 – 90^0$.

10. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;

2) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) teren częściowo położony w przyrodniczym systemie gminy: nakazuję się zachowanie w granicach przyrodniczego systemu gminy minimalnie 75 % powierzchni terenu biologicznie czynnego.

11. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) ustala się dostępność drogową od ulicy Bema, oraz od drogi dz. nr 834;

2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wysokości 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w formie garaży lub naziemnych miejsc postojowych, 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług;

3) nie ustala się wskaźniki parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie (sieci i urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu) układu zasilającego i przesyłowego;

5) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

6) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;

7) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu lub do miejskiej kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiej kanalizacji sanitarnej;

9) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym lub w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej;

10) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów szczególnych;

11) dopuszcza się rozbudowę i zapatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia w oparciu o przepisy odrębne oraz na zasadach ustalonych przez gestorów sieci gazowej.

12. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się.

13. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu w wysokości 30 %.

§ 7. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§ 8. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.

§ 9. Istniejąca zabudowa niezgodna z w/w przeznaczeniem może być poddawana jedynie remontom zabezpieczającym i poprawiającym standardy sanitarne warunków bytowych mieszkańców, bez możliwości wymiany budynków i remontów kapitalnych.

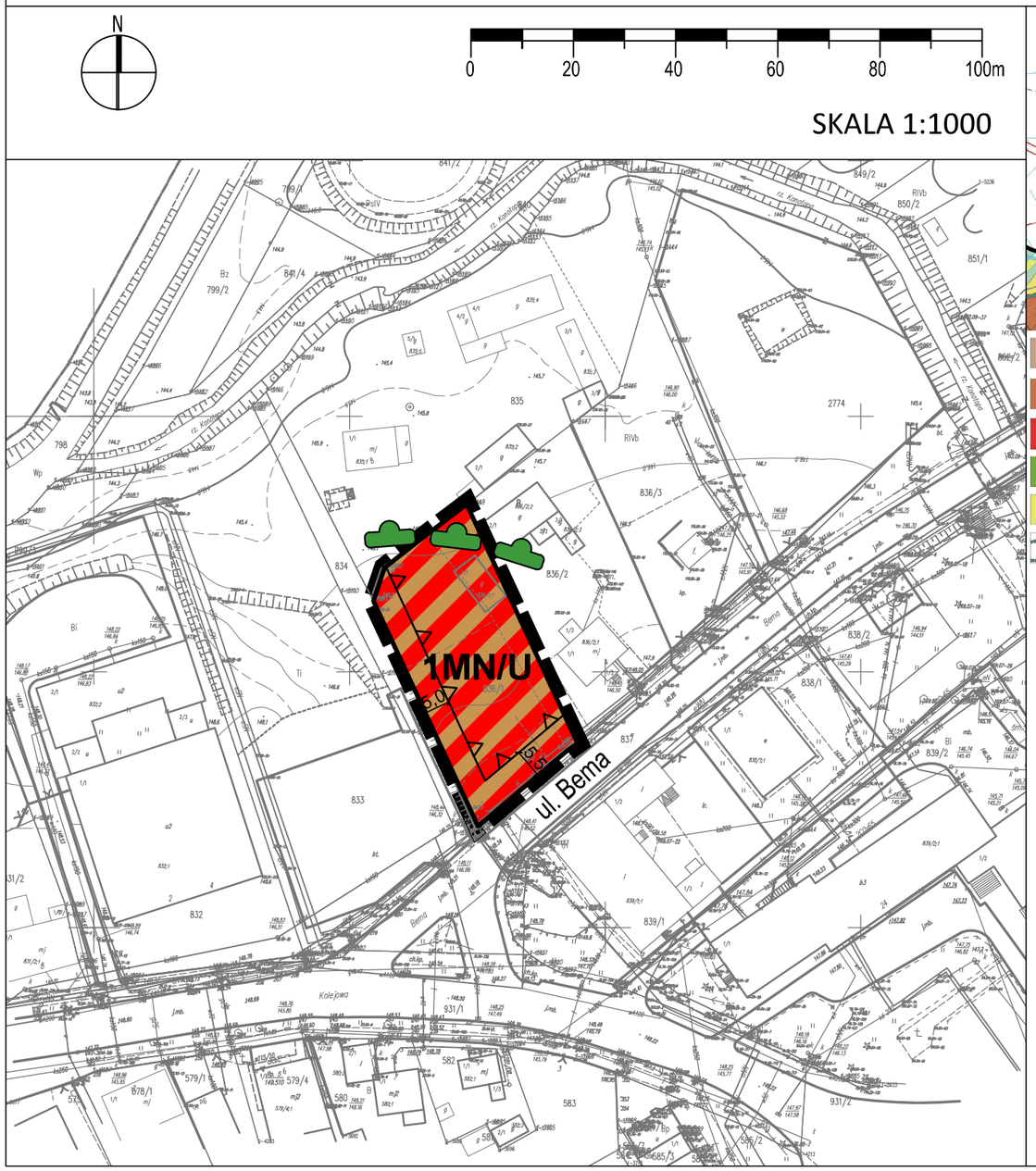
§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady

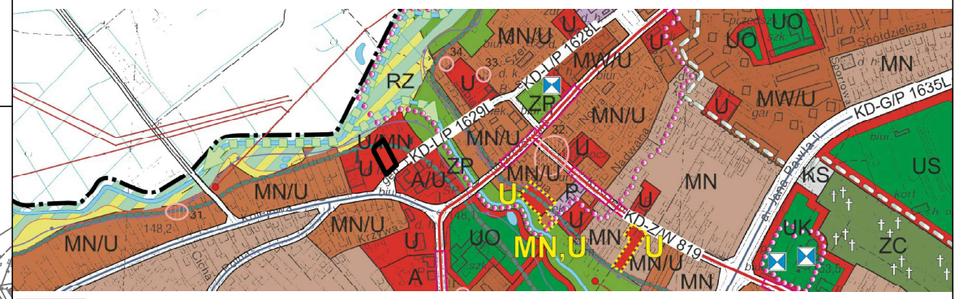
Mirosław Naumiuk

ZMIANY W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH ADMNISTRACYJNYCH MIASTA PARCZEWA

Załącznik Nr 1 do Uchwały Rady Miejskiej w Parczewie Nr XIV/99/2019 z dnia 29 października 2019 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowannia przestrzenngo miasta Parczew skala 1:10 000



MN	ISTNIEJĄCE TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/U	ISTNIEJĄCE TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
U, A	ISTNIEJĄCE TERENY USŁUG LUB ADMINISTRACJI
ZP	ISTNIEJĄCE PARKI, TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ (WYSOKIEJ, NISKIEJ, IZOLACYJNEJ ITP.)
RZ	ŁĄKI, ŁĘGI
	PRZYRODNICZY SYSTEM GMINY
	GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY PLANU

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tereny zabudowy usługowej

USTALENIA INFORMACYJNE:

	Strefa przyrodniczego systemu gminy

Załącznik nr 2
do uchwały nr XIV/99/2019
Rady Miejskiej w Parczewie
z dnia 29 października 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Parczewie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Parczewa

I WYŁOŻENIE projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 13.02.2019 r. do 13.03.2019 r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi *(pełna treść uwag i pism znajduje się w dokumentacji planistycznej)*	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XIV/99/2019 z dnia 29 października 2019 r.		uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2019.03.13			836/1 obręb Parczew, gmina Parczew	1 U/MN	w części	w części	w części	w części	**Uwaga nieuwzględniona częściowo.**
			I. Ze względu na jednolity obszar funkcjonalny /art. 2 pkt 6 i pkt 6a/ ustawy o planowaniu oraz opracowanie ekofizjograficzne z 2008 r.' po uwzględnieniu wniosku inwestora uaktualnieniu powinny ulec ustalenia planistyczne w odniesieniu do terenu 7MN/U /wyznaczony w oparciu o opracowanie ekofizjograficzne i ograniczony ulicą Bema, Konotopą i drogą gruntową/ 1. Zmiana mpzp jest sprzeczna z ustaleniami studium w powiązaniu z materiałem pomocniczym jakim jest Aneks do opracowania ekofizjograficznego .... z 2008 r. Zasadniczym powodem uaktualnienia jest zmiana przebiegu strefy				+		+	**Ad.I. Uwaga nieuwzględniona** Niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium. W obwieszczenie z dnia 15 maja 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany w miejscowym planie był wyznaczony termin na składanie

			ograniczonego zainwestowania **ze względu na ustalenia ekofizjograficzne**. Ustalenia ekofizjograficzne dotyczyły całego obszaru ograniczonego ulicą Bema, Konotopą i drogą gruntową. Zmiana przebiegu strefy ograniczonego zainwestowania, powinna zgodnie zgodnie z uzasadnieniem do zmiany planu, dotyczyć całego w/w obszaru. Organy opiniujące i uzgadniające tego dokumentu nie otrzymały i nie odniosły się do jego zapisów. Również prognoza nie odnosi się do aneksu. Zmiana mpzp ze względu na ustalenia ekofizjograficzne powinna odnosić się do obszaru a nie dotyczyć jego małego fragmentu: obszar stanowi ok 100 ar a teren 1U/MN zajmuje powierzchnię ok.12ar. Ustaleń przyrodniczych nie można rozpatrywać w oderwaniu od otoczenia. *[Opracowania ekofizjograficzne opracowuje się na potrzeby MPZP lub ich zmiany Dz. U. 2002 Nr 155 poz. 1298 ,, § 2. Rozróżnia się' następujące rodzaje opracowania:* *1) podstawowe - sporządzane na potrzeby:* *a) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub kilku projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy lub jej części albo zespołu gmin lub jego części,* *b) projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa dla obszaru województwa:* ***2) problemowe - wykonywane w przypadku konieczności bardziej szczegółowego rozpoznania cech wybranych elementów przyrodniczych lub określenia wielkości i zasięgów konkretnych zagrożeń środowiska i zdrowia ludzi.*** {wyróżnienie własne} *§ 3. 1. Opracowanie, o którym mowa w § 2 pkt 1, sporządza się' przed podjęciem prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz projektem planu zagospodarowania przestrzennego województwa* ***2. Opracowanie, o którym mowa w § 2 pkt 2, sporządza się przed podjęciem albo w trakcie prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz projektem planu zagospodarowania przestrzennego województwa.*** {wyróżnienie własne}] Na potrzeby nowelizacji studium i mpzp opracowano w 2008 r. "Aneks do opracowania ekofizjograficznego na potrzeby sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszarów I - IV położonych na terenie miasta Parczew". Teren ten jako jeden z czterech /oznaczony jako "Obszar I"/ został poddany analizie min. ze względu na uwarunkowania przyrodnicze. Tekst i rysunek tego opracowania jednoznacznie przesądzają o przebiegu PSM. Oto niektóre cytaty: **str. 30 " ... granica korytarza ekologicznego - doliny Konotopy, powinna obejmować dolinę rzeczną i przebiegać w odległości około 1m za skarpami ciągnącymi się wzdłuż doliny Konotopy. Przy takim określeniu granic Obszar I zlokalizowany będzie poza strefą ograniczonego zainwestowania.".** **str. 33 "Obszar I zlokalizowany jest w terenie zurbanizowanym, poza PSM."**							wniosków, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski dot. objęcia planem większego obszaru. Uzasadnienie dotyczące sprzeczności w Studium, opracowaniach ekofizjograficznych nie stanowi uwagi w rozumieniu przepisów art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu, gdyż nie dotyczy projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu. W związku z powyższym nie wprowadza się proponowanych zmian.

			Na str. 30 w/w aneksu stwierdzono: **"W Ekofizjografi podstawowej miasta Parczewa" Obszar I znajduje się w strefie ograniczonego zainwestowania ze względu na ustalenia ekofizjograficzne. Ponadto Obszar ten włączony został do terenów zagospodarowanych niezgodnie z predyspozycjami. Autor zaliczył do tych terenów obszary znajdujące się w dolinie Konotopy oraz obszary zlokalizowane poza zaznaczającą się w morfologi doliną rzeki. Tak wyznaczony korytarz ekologiczny nie spełnia swej roli. Jest to teren w przeważającej części zainwestowany (zabudowa mieszkaniowa i usługowa zlokalizowana na ogrodzonych działkach, utrudniająca migrację zwierząt.)"** **Powracając do aktualnie proponowanej zmiany przebiegu PSM należałoby oczekiwać, iż ta linia wyznaczająca obszar ograniczonego zainwestowania zostanie, dla tego terenu, jednoznacznie przeniesiona w wyznaczone miejsce a zatem w „ w odległości 1 m za skarpami ciągnącymi się wzdłuż doliny Konotopy"** *Na marginesie należy zauważyć, iż nie można skutecznie przenieść linii PSM, wg jej przebiegu w mpzp z 2003 r. jeżeli zmiana nie obejmuje działki /przez którą przebiega/ tzn. dz. nr 833 ponieważ ta linia wyznacza obszar, który kończy na linii PSM po przeciwnej stronie rzeki Konotopy.* ***Aktualnie dokonywana zmiana może powodować uruchomieniem następnych procedur planistycznych i generowaniem wysokich kosztów. W perspektywie będzie prowadzić do konieczności następnych zmian i przesunięcia linii PSM z działek: 834 /droga dojazdowa/, 833 / obecny parking/, 835 /działka nad rzeką/.*** **Zatem ustalenia ekofizjograficzne dla tego obszaru a w tym dla tej działki, są inne niż podane w uzasadnieniu uchwały inicjującej zmiany. Komisje Rady i Rada Miejska została wprowadzona w błąd.** Cytat z uzasadnienia „ Zmiana dotyczy zmiany przebiegu strefy ograniczonego zainwestowania **ze względu na ustalenia okofizjograficzne** ...". W uzasadnieniu do uchwały i treści projektu uchwały stwierdza się zgodność z ustaleniami studium. Studium uaktualnione w 2010 r. w części tekstowej na str. 5 stwierdza „Jedynie niektóre elementy tego systemu znajdują się w obrębie granic administracyjnych miasta Parczewa. **Konkretnie wyodrębniono na tym obszarze tereny łącznikowe:** **- korytarze ekologiczne:** * doliny Piwonii *** doliny Konotopy** * doliny Kłodzianki * doliny Piskorzanki *doliny cieku spod Lasek **- sięgacz ekologiczny w dolinie strugi znajdującej się w zachodniej części miasta"** Z treści powyższego zapisu jednoznacznie wynika, iż na terenie miasta występuje sięgacz ekologiczny tylko w zachodniej części miasta. Na pozostałym obszarze występują tylko korytarze ekologiczne w dolinach rzecznych. Rysunek studium przeczy tym ustaleniom ponieważ na tym							

			obszarze w nieuprawniony sposób dokonano wrysowania sięgaczy ekologicznych w odległości ok. 80 m od brzegu rzeki i taki obszar oznaczono jako PSM. Skoro na tym terenie nie występują sięgacze to absurdalne, wydaje się, twierdzenie, iż obszar ten znajduje się w dolinie rzeki Konotopy i wchodzi w skład korytarza ekologicznego. **Rysunek studium przeczy treści studium, ustaleniom ekofizjograficznym i logice.** W sposób bezrefleksyjny dokonano wyznaczenia PSM przyjmując, iż dolina Konotopy, na tym obszarze, ma kilkadziesiąt metrów. W nieuprawniony sposób zastosowano dla tego obszaru tj. 7MN/U i 1 U/MN zapisy dotyczące sięgaczy ekologicznych i wymagań dla zabudowy dolin rzecznych. Wg zapisów studium: ***„ Tereny objęte zakazem zabudowy to:*** ***- łąki, pastwiska, lęgi, zadrzewienia (możliwa realizacja form małej architektury,urządzenia*** ***terenowe niekubaturowe takie jak boiska, ciągi piesze, ścieżki rowerowe i t.p.)*** ***- tereny zalewowe w obszarze wody 1% oraz+*** **- tereny znajdujące się wewnątrz Przyrodniczego Systemu Miasta Parczew - zakaz zabudowy przerywającej drożność sięgaczy."** Ponadto zapis studium podaje zasady na jakich można zagospodarować doliny rzeczne. Brak staranności organu spowodował rażące rozbieżności pomiędzy tekstem studium i częścią graficzną. {Zauważamy, iż brak dbałości o rysunek studium powoduje, że linia PSM przebiega w połowie sali konferencyjnej UM}. Ten oczywisty błąd nie może rzutować na uprawnienia właścicieli w zakresie wykonywania prawa własności. Poza tym oczywiste sprzeczności należy interpretować na korzyść właścicieli terenu. Niedbałość organu przy sporządzaniu zmian w studium i mpzp w 2010 r., i 2014 r., pomimo wniosków właścicieli działek w zakresie przesunięcia PSM oraz nie objęcie zmianą działki 836/1 skutkuje ponowną procedurą planistyczną. Jednocześnie nadmieniamy, iż opracowana w 2015 r. ekofizjografia i aktualny projekt studium sankcjonują przebieg PSM jak podano w aneksie z 2008 r. Z powyższego wynika, iż należy ponowić procedurę planistyczną uwzględniającą stan faktyczny w oparciu o ekofizjografię z 2008 r. i zapisy studium oraz objąć zmianą cały zwarty obszar ograniczony co najmniej drogą na dz. 834, ul Bema i rzeką Konotopą co doprowadzi do skutecznego przesunięcia linii PSM na granicę korytarza ekologicznego.							

			II. 2. Wprowadzono linię rozgraniczającą tereny 1U/MN i 7MN/U potwierdzając, iż pierwszemu z nich nadano inny sposób zagospodarowania. Tylko jednolite ustalenia parametrów dla tego terenu gwarantują równe prawa w zagospodarowaniu poszczególnych właścicieli nieruchomości. To, że popełniono błąd, w poprzedniej edycji zmiany mpzp poprzez nieuwzględnienie działki 836/1 nie świadczy, iż teraz dla tej działki można ustalać inne parametry zagospodarowania. **Funkcja MN /zabudowa jednorodzinna/ jest zawsze funkcją wiodącą a funkcja usług musi być jej podporządkowana ze względu na ograniczenie uciążliwości.** Na marginesie należy zauważyć, iż brak wniosku właściciela / do zmiany w 2014 r./ nie usprawiedliwiało nieobjęcie tej działki granicami opracowania a wręcz przeciwnie teren ten jest zwarty, ograniczony drogami i rzeką Konotopą co świadczy o potrzebie wprowadzenia jednolitych standardów planowania przestrzennego. Rażący błąd organu planistycznego nie stanowi obecnie podstawy do wprowadzania zasadniczo odmiennych ustaleń.				+		+	**Ad.II 2. Uwaga nieuwzględniona** Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania nie zostanie usunięta. W momencie uchwalenia omawianego projektu planu, na terenach sąsiednich z dz. 836/1 będą obowiązywały inne plany zagospodarowania.
			II. 6. Dla terenu 1 U/MN nie określono nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi na dz. nr 834 - zarówno w tekście jak i na rysunku planu. Dopuszczono natomiast lokalizację zabudowy przy granicy działki budowlanej co oznacza /w nawiązaniu do rysunku planu/ możliwość lokalizacji zabudowy przy granicy drogi na dz. nr 834 -czym naruszono art. 15 ust.3 pkt 8 ustawy o planowaniu. Poza tym określenie „ przy granicy działki" jest nieostre i może być dowolnie interpretowane. Dla terenu 1 U/MN nie wprowadzono zakazu budowy ogrodzeń pełnych lub z prefabrykatów betonowych.			w części	w części	w części	w części	**Ad.II.6. Uwaga nieuwzględniona w części** Zapis dotyczący zakazu budowy ogrodzeń pełnych lub z prefabrykatów betonowych nie zostanie wprowadzony. Znowelizowane przepisy ustawy o planowaniu nie przewidują możliwości regulowania w planie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.
			II. 7. Dla terenu 1U/MN nie ustalono /typu/ formy zabudowy jako jednorodzinnej. Dla terenu 7MN/U określoną jako jednorodzinna, wolnostojąca lub bliźniacza. Intensywność zabudowy odpowiednio; nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,9 i maksymalnie 0,9 dla drugiego terenu. Wysokość zabudowy odpowiednio: nie więcej niż 10m i maksymalnie 12,5m. Te parametry mogą skutkować tym, iż na tym terenie będą lokalizowane obiekty bądź budowle z zachowaniem tylko określonej na75% powierzchni zabudowy.			w części	w części	w części	w części	**Ad.II 7. Uwaga nieuwzględniona w części** Zapis dotyczący intensywności zabudowy nie zostanie zmieniony - jednym z obligatoryjnych elementów planu miejscowego jest określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu. Zapis dotyczący wysokości zabudowy nie ostanie zmieniony - w związku z przeprowadzonymi uzgodnieniami projektu planu na wniosek Lubelskiego Konserwatora Zabytków (pismo z dn. 18.12.2018 r. znak IN.I.5150.7.2.2018) zmieniono wysokość zabudowy, z „nie więcej niż 12,5 m" na „nie więcej niż 10,0 m".
			II. 9. Projekt zmian został opracowany bez analizy najbliższego otoczenia pod względem funkcjonalnym, parametrów zabudowy i uwarunkowań przyrodniczych dotyczących ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej - czym naruszono art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu.				+		+	**Ad. II 9. Uwaga nieuwzgledniona** Projekt planu został wykonany w zgodności z obowiązującymi przepisami prawnymi.

			II. 10. Na podstawie analizy projektu zmian można wnioskować, iż celem nowej zabudowy jest nadanie terenowi działki przede wszystkim funkcji usługowej o powierzchni zabudowy do 75% z usługami obciążonymi uciążliwościami oraz dużymi powierzchniami zabrudzonymi odpadami niebezpiecznymi lub instalacjami powodującymi powstawanie takich ciekłych odpadów. Takie usługi nie są związane z dopełnieniem funkcji zabudowy jednorodzinnej - czym naruszono art.1 ppkt 4 ustawy o planowaniu.				+		+	**Ad. II 10. Uwaga nieuwzgledniona** Art.1 ppkt 4 ustawy o planowaniu nie istnieje, prawdopodobnie ta część uwagi dot. art. 1 ust.4 pkt 4 ustawy o planowaniu. Projekt planu jest zgodny z art. 1 ust.4 pkt 4 lit. a ustawy o planowaniu.
			II. 11. Zauważamy, iż tak dobrane parametry dla tego terenu mogły być wynikiem szczegółowych uwag właściciela terenu tzn. że organ planistyczny lub projektant wiedział jakie konkretne zamierzenie jest przewidziane do zrealizowania. Nawet jeżeli organ planistyczny nie znał szczegółowych intencji to nie wykonał pracy analitycznej przed przedłożeniem projektu zmian do publicznego wglądu. Oceniamy, iż tak przedstawiony projekt już na tym etapie powoduje konflikt społeczny.				+		+	**Ad. II 11. Uwaga nieuwzgledniona** Projekt planu został wykonany w zgodności z obowiązującymi przepisami prawnymi. W związku z powyższym wprowadza się częściowo proponowane zmiany.
2	2019.03.28. (data stempla pocztowego: 27.03.2019)		1. Objęcie zmianami terenu naszej działki przez przesunięcie granicy strefy ograniczonego zainwestowania /Przyrodniczy System Miasta/ zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym, dla tego obszaru, z 2008 r. *[uwaga zawiera uzasadnienie]*	836/1 obręb Parczew, gmina Parczew	1 U/MN		+		+	**Uwaga nieuwzględniona.** Ad. 1. Pismo nie stanowi uwagi w rozumieniu przepisów art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu, gdyż nie dotyczy projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.
3	2019.03.28. (data stempla pocztowego: 27.03.2019)		1. Objęcie zmianami terenu naszej działki przez przesunięcie granicy strefy ograniczonego zainwestowania /Przyrodniczy System Miasta/ zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym, dla tego obszaru, z 2008 r. *[uwaga zawiera uzasadnienie]* 2. Domagamy się geodezyjnego wytyczenia terenu 3ZP w takiej odległości od linii brzegowej rzeki, która jest niezbędna do realizacji celów publicznych gminy, ujęcie tego zamierzenia w skutkach finansowych zmian w planie oraz w konsekwencji ustalenie rekompensaty finansowej. *[uwaga zawiera uzasadnienie]*	836/1 obręb Parczew, gmina Parczew	1 U/MN		+		+	**Uwaga nieuwzględniona.** Ad. 1. Pismo nie stanowi uwagi w rozumieniu przepisów art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu, gdyż nie dotyczy projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu. Ad. 2. Pismo nie stanowi uwagi w rozumieniu przepisów art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu, gdyż nie dotyczy projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.

II WYŁOŻENIE projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24.07.2019 r. do 22.08.2019 r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi *(pełna treść uwag i pism znajduje się w dokumentacji planistycznej)*	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XIV/99/2019 z dnia 29 października 2019 r		uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2019.09.09			836/1 obręb Parczew, gmina Parczew	1 MN/U		+		+	**Uwaga nieuwzględniona.**
			1. Dokonać zmiany w § 1 na: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa z 2010 r. Zgodnie z ustawą o planowaniu Rada Miejska uchwaliła jednolity tekst zawierający zmiany. Studium z 2007 r. ma wartość archiwalną i dotyczy spraw prowadzonych do 3 września 2010 r. Studium z 2007 r. nie jest dostępne w BIP UM.				+		+	**Ad.1. Uwaga nieuwzględniona** Ad. 1. Dla miasta Parczewa obowiązuje studium uchwalone Uchwałą Nr VIII/ 49 /2007 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 27 czerwca 2007 r., zmiany do tego Studium zostały wprowadzone Uchwałą Nr XLVIII/ 298 /2010 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 03 września 2010 r.
			2. Dokonać zmiany na rysunku planu przez usunięcie linii „ linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania” z granicy z działkami 836/2 i 835. ponieważ działki na terenie ograniczonym drogą gruntowa, rzeką i ul. Bema powinny mieć ujednolicone przeznaczenie i zasady zagospodarowania.				+		+	**Ad. 2. Uwaga nieuwzględniona** Ad. 2. Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania jest elementem obowiązującym projektu planu, ustalenia tekstowe projektu planu odnoszą się do wyznaczonego terenu, tym samym ww. linia rozgraniczająca nie może zostać usunięta.
			3. Usunąć podaną definicję "wysokość zabudowy" ponieważ jest ona niezgodna z definicją zawartą akcie wykonawczym do Ustawy Prawo Budowlane */ Dz. U Z 2018 r. poz. 1202, z póź. zm./ tj.* § 6 Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury */Dz. U. 19. 1065/* „ ... mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku ... ”. Ponadto ustawa o planowaniu nie upoważnia organu uchwalającego do formułowania definicji już funkcjonujących w aktach prawa.				+		+	**Ad. 3. Uwaga nieuwzględniona** Ad. 3. Projekt planu definiuje wysokość zabudowy natomiast w §6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.) określony jest sposób mierzenia wysokości budynków służący do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia.
			4. W § 6 ust. 7 pkt 7 ustalić wysokość posadowienia parteru. Wg planu od poziomu terenu mierzona jest wysokość budynku określona na 10m jednakże nie wiadomo czy od istniejącego poziomu czy też projektowanego. Ten parametr należy z uwaga rozważyć uwzględniając poziom terenu na działkach 836/2 i 835. Należy wprowadzić zakaz podnoszenia terenu ponad ustaloną wysokość.				+		+	**Ad. 4. Uwaga nieuwzględniona** Ad. 4. Projekt planu nie określa poziomu posadowienia parteru, natomiast określa sposób mierzenia wysokości zabudowy. Projekt planu umożliwia zmianę ukształtowania terenu w ramach obowiązujących przepisów odrębnych.

			5. Należy ustalić jakie obiekty, budowle i urządzenia związane z budynkami są dopuszczalne i określić ich parametry. Aktualny projekt określa zabudowę jako wolnostojąca lub bliźniaczą co wskazywałoby na budynki mieszkalne. § 8 wymienia się przeznaczenie dopuszczalne ale nie podaje jakie.				+		+	**Ad. 5. Uwaga nieuwzględniona** Ad. 5. Projekt planu dopuszcza lokalizację dwóch funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (zgodnie z §4) dla obu funkcji obowiązują parametry określone w §6.
			6. Podana definicja usług jest w większości cytatem z *w/w* rozporządzenia / § 3 *pkt 6/* dotyczącym budynku użyteczności publicznej. Skoro taki sposób zagospodarowania dopuszcza zmiana planu to należy określić czy ma to być oddzielny budynek czy też takie usługi dopuszcza się w budynku mieszkalnym.				+		+	**Ad. 6. Uwaga nieuwzględniona** Ad. 6. Projekt planu jasno określa możliwości zagospodarowania działki, §4 ust 4. Funkcja mieszkaniowa i funkcja usług są równoważne. Usługa może być lokalizowana jako odrębny obiekt lub część powierzchni budynku mieszkalnego przy zachowaniu parametrów powierzchni zabudowy, intensywności i innych wskaźników określonych w §6 projektu planu.
			7. Usunąć zapisy § 6 ust. 2 pkt 1,2 i 3 oraz ust. 9 pkt 1, 2 i 3 tego paragrafu. Możliwość podziału działki „ ... przeznaczonych na dołączenie do sąsiednich działek budowlanych." , przy podanym parametrze, iż szerokość frontu działki „ ... minimalnie - 40m." jest nieadekwatny do obecnego stanu. Działki sąsiednie należą do innych właścicieli i nie mają alternatywy scalania lub podziału. Ponadto określona szerokość frontu działki określona na 40m jest niespotykana w istniejących planach gminy */dla działek budowlanych a* w *tym dla zagrodowych/.* Zagadnienie podziału może wystąpić w późniejszym czasie gdy zaistnieją realne powody a nie jak teraz "możliwe".				+		+	**Ad. 7. Uwaga nieuwzględniona** Ad. 7. Projekt planu określa dwie możliwości podziału działki: poprzez procedurę *scalenia i podziału nieruchomości*, dla której przeprowadzane jest postepowania z godnie z ustawa o gospodarce nieruchomościami (dla której projekt planu określa obligatoryjnie parametry podziału), oraz „zwykły" *podział nieruchomości* dla którego nie maja zastosowania parametry określone w §6 ust. 9.
			8. Usunąć zapis z § 9 planu ponieważ utrzymanie budynków i obiektów regulowane jest przez Ustawę Prawo Budowlane i do obowiązków właściciela obiektu nie dopuszczać do nadmiernego pogorszeniu stanu technicznego obiektu.				+		+	**Ad. 8. Uwaga nieuwzględniona** Ad. 8. w projekcie planu §9 dopuszcza się zachowanie ew. istniejącej zabudowy niezgodnej z ustaleniami projektu planu poprzez zapisane działania.
			9. Zmienić treść w § 6 ust. 10 pkt 1 poprzez wprowadzenie zapisu o usługach nieuciąż1iwych, które nie pogarszają warunków środowiska i zdrowia ludzi a ich oddziaływanie zamknie się w granicach obiektu dla którego prowadzący ma tytuł prawny.				+		+	**Ad. 9. Uwaga nieuwzględniona** Ad. 9. zapis §6 ust. 10 pkt 1 wynika z uzgodnień projektu planu z Państwową Strażą Pożarną, zapisy proponowane wynikają już z przepisów odrębnych.
			10. Wnoszę o dodanie */w części końcowej tekstu planu/* zapisu stwierdzającego jaki plan utracił moc obowiązującą.				+		+	**Ad. 10. Uwaga nieuwzględniona** Ad. 10. Zapis jest zbędny, reguluje to Art. 34 ust.1 Ustawy o planowaniu.
			11. Podtrzymuję swoje uwagi wniesione do pierwszej wersji zmiany w części I. 1.				+		+	**Ad. 11. Uwaga nieuwzględniona** Ad. 11. Uwagi złożone po I wyłożeniu zostały rozpatrzone *Postanowieniem Nr 102/19 Burmistrza Parczewa z dnia 16 kwietnia 2019 roku.*

			Nadano nr 12 Ponawiam wniosek o rozszerzenie uchwały inicjującej */lub nowej uchwały/* obejmującej teren 7 U/MN.				+		+	**Ad. 12. Uwaga nieuwzględniona** Ad. 12. W obwieszczenie z dnia 15 maja 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany w miejscowym planie był wyznaczony termin na składanie wniosków, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski dot. objęcia planem większego obszaru. Wniosek ten zostanie wprowadzony do rejestru wniosków o zmianę przeznaczenia terenu. W związku z powyższym nie wprowadza się proponowanych zmian.

Wyjaśnienia uzupełniające:
Ilekroć w treści niniejszego załącznika w kolumnie „uwagi" jest mowa o:
- Studium - należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Parczew" przyjętego uchwałą Nr VIII/49/2007 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 27 czerwca 2007 r. z późn. zm.
- projekcie planu - należy przez to rozumieć sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Parczewie nr XLIV/340/2018 z dnia 24 kwietnia 2018 r.
- ustawy o planowaniu - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Załączniki:
- Zbiór uwag zamieszczonych w wykazie.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XIV/99/2019
Rady Miejskiej w Parczewie
z dnia 29 października 2019 r.

w sprawie uchwalenia

ZMIANY W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH MIASTA PARCZEWA

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Parczewie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Parczewa inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 17, pkt 5 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zmiany wprowadzone w planie polegające na korekcie zapisów obowiązującego planu dla jednej nieruchomości nie wpływają na elementy z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należące do zadań własnych gminy, których realizacja może obciążać budżet gminy.