UCHWAŁA NR XVII/115/2025
RADY MIEJSKIEJ W PARCZEWIE

z dnia 5 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla części terenów zlokalizowanych pomiędzy ulicami: Kościelną, Warszawską, Mickiewicza i Al. Jana Pawła

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr IV/30/2024 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 19 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla części terenów zlokalizowanych pomiędzy ulicami: Kościelną, Warszawską, Mickiewicza i Al. Jana Pawła II, Rada Miejska w Parczewie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, iż projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla części terenów zlokalizowanych pomiędzy ulicami: Kościelną, Warszawską, Mickiewicza i Al. Jana Pawła II" nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa" przyjętego Uchwałą Nr XLVI/288/2022 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 25 kwietnia 2022 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla części terenów zlokalizowanych pomiędzy ulicami: Kościelną, Warszawską, Mickiewicza i Al. Jana Pawła II, w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. 1. Miejscowym planem objęte są obszary na terenie miasta Parczewa w granicach oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 w skali 1:1000 o ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniu oraz zasadach zagospodarowania.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o „planie", należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla części terenów zlokalizowanych pomiędzy ulicami: Kościelną, Warszawską, Mickiewicza i Al. Jana Pawła II.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi treść niniejszej uchwały i wyrażony jest w postaci:

1) ustaleń planu będących treścią niniejszej uchwały;

2) rysunku miejscowego planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;

3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Parczewie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2;

4) dokumentu elektronicznego zawierającego dane przestrzenne w formacie pliku GML, stanowiącego załącznik Nr 3.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) U – tereny usług;

5) US – tereny usług sportu i rekreacji;

6) KDG – tereny dróg głównych;

7) KDL – tereny dróg lokalnych;

8) KDD – tereny dróg dojazdowych;

9) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

10) KP – tereny komunikacji drogowej pieszo - rowerowej;

11) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

12) ZP – tereny zieleni urządzonej;

13) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt. 1-12;

14) zasady obsługi komunikacyjnej;

15) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

1) granice obszaru objętego miejscowym planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) klasa przeznaczenia terenów, symbol wraz z numeracją wyróżniające je spośród innych terenów;

5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%);

6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 10 lat (10%);

7) Przyrodniczy System Miasta i Gminy (PSMiG);

8) obszar wpisany do rejestru zabytków nieruchomych;

9) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

10) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

11) stanowiska archeologiczne;

12) wymiarowanie odległości w metrach.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Parczewie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla części terenów zlokalizowanych pomiędzy ulicami: Kościelną, Warszawską, Mickiewicza i Al. Jana Pawła II;

2) planie – należy przez to rozumieć plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1ust. 2 uchwały;

3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na kopii map zasadniczych w postaci wektorowej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do uchwały;

4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonej w planie klasie przeznaczenia wraz z symbolem i numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów, ograniczony linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;

7) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określone dla danego terenu przeznaczenie składające się z jednej klasy z dozwolonych poziomów lub z wykorzystaniem nie więcej niż dwóch klas z dozwolonych poziomów, realizowanych łącznie lub zamiennie (samodzielnie), w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;

8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu, nie powoduje konfliktu z przeznaczeniem terenu i zajmuje do 49 % ustalonego udziału powierzchni zabudowy;

9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie stanowiące granice dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

10) uzupełnianiu zainwestowania terenu - należy przez to rozumieć budowę nowego obiektu budowlanego na działce częściowo zabudowanej;

11) celu publicznym – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;

12) usługach – należy przez to rozumieć usługi komercyjne i publiczne jako rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;

13) uciążliwości - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;

14) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego;

15) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;

16) elemencie detalu urbanistycznego – należy przez to rozumieć elementy, które służą prawidłowemu funkcjonowaniu i upiększeniu przestrzeni między budynkami (nawierzchnie, ogrodzenia, obiekty małej architektury, meble miejskie, oświetlenie, znaki informacyjne i inne).

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla całego obszaru objętego planem.

2. Dopuszcza się inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w uchwale przeznaczeniem terenu, przeznaczeniem uzupełniającym oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, oznaczonych na rysunku planu odrębnymi symbolami i ograniczonych za pomocą linii rozgraniczających.

3. Realizacja ustaleń planu winna odbywać się zgodnie z aktualnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi i przepisami związanymi z procesami inwestycyjnymi przy pełnej ochronie środowiska naturalnego i kulturowego.

4. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenów wyznaczonych planem pod określony rodzaj użytkowania.

5. Dopuszcza się utrzymanie budynków położonych częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi tereny od strony dróg, z możliwością ich remontów i modernizacji, a także rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości budynku od krawędzi jezdni dróg oraz zastosowania rozwiązań zapewniających ochronę zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed potencjalnymi uciążliwościami od ruchu drogowego zgodnie z odrębnymi przepisami.

6. Dopuszcza się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z istniejącą funkcją, z możliwością rozbudowy i remontów, a zmiana sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu jest możliwe z zachowaniem przeznaczenia terenu;

7. W terenach, w których można realizować budynki, dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji oraz paneli fotowoltaicznych o mocy nie większej niż 500 kW, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

8. Dopuszcza się:

1) lokalne zmiany przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowę, przebudowę lokalnych systemów uzbrojenia terenów – sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi;

2) wyznaczanie i urządzanie dróg wewnętrznych i dojazdowych do działek.

9. Zagospodarowanie terenów oraz zabudowa powinna zapewniać dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

10. Tereny, dla których ustala się przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy.

11. Wszelkie zakazy i ograniczenia wynikające z ustalonych w niniejszej uchwale zasad zagospodarowania terenu nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które winny być lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. W przypadku rozbieżności ustaleń ogólnych z ustaleniami szczegółowymi odnoszącymi się do tego samego terenu, warunki zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych mają pierwszeństwo przed warunkami zawartymi w ustaleniach ogólnych.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie obiektów o uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora. Nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

3. Istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza na terenach sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Budynki z pomieszczeniami na pobyt ludzi mają być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach odrębnych lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

5. Istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

6. Tereny objęte planem znajdują się poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

7. Tereny objęte planem znajdują się w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: RW200010248289 – Konotopa, RW200011248299 - Piwonia od Dopływu ze Stawu Hetman do ujścia oraz Jednolitych Części Wód Podziemnych Nr 75, których ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obowiązku utrzymania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcia dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych.

8. W terenie oznaczonym symbolem 1ZP przed realizacją inwestycji obowiązuje dokonanie likwidacji, przebudowy lub zmiany przebiegu istniejących urządzeń melioracji wodnych przy zachowaniu zrównoważonych stosunków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się adaptację stawów, zbiorników i oczek wodnych niewskazanych rysunkiem planu.

10. Ustala się ochronę planistyczną dla terenów 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP znajdujących się w Przyrodniczym Systemie Miasta i Gminy (PSMiG) polegającą na zachowaniu ciągłej struktury przestrzennej wiążącej ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne przestrzenie zieleni, fragmenty terenów otwartych w tym wód powierzchniowych.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Obowiązuje przestrzeganie ustaleń szczegółowych odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy, linii zabudowy oraz minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

2. Obiekty budowlane nie będące budynkami należy lokalizować w odległościach od dróg nie mniejszych, niż wynikające z odrębnych przepisów.

3. Harmonijne wkomponowanie noworealizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz.

4. W zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową należy uwzględniać kompozycje zieleni średniej lub wysokiej.

5. W zagospodarowaniu terenów przeznaczonych na bulwary należy uwzględnić elementy detalu urbanistycznego podnoszącego jakość użytkową, estetyczną i przestrzenną.

6. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Tereny oznaczone symbolem 2WS, 3WS, 4WS, 1ZP, 1KR, 1KDL, 1KDG znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych pod nr A/1375 jako układ urbanistyczny Parczewa.

2. Prowadzenie robót budowlanych w obrębie historycznego średniowiecznego założenia urbanistycznego miasta Parczewa, wymaga uzgodnienia z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zbytków:

1) w terenie oznaczonym symbolem 2U – Budynek Sądu Miejskiego;

2) w terenie oznaczonym symbolem 3MN-U – dwa domy mieszkalne;

3) w terenie oznaczonym symbolem 1MN – dom mieszkalny;

4) w terenie oznaczonym symbolem 8ZP – Pomnik Niepodległości.

4. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty ujęte w gminnej ewidencji zbytków:

1) w terenie oznaczonym symbolem 2MN – dom mieszkalny.

5. Dla obiektów ujętych w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków dopuszcza się zmiany adaptacyjne obiektów lub w uzasadnionych przypadkach rozbiórkę obiektów, po uprzednim uzgodnieniu z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. W terenie oznaczonym symbolem:

1) 1ZP, 2WS – znajduje się stanowisko archeologiczne Parczew 33 (obszar AZP 69/84);

2) 1MN, 3U, 8ZP, 2MW, 2KDL – znajduje się stanowisko archeologiczne Parczew 35 (obszar AZP 69/84);

3) 2MN, 3MN, 4MN, 2KDL, 1KDD – znajduje się stanowisko archeologiczne Parczew 36 (obszar AZP 69/84).

7. W obrębie stanowisk archeologicznych wymienionych w ust. 6 obowiązuje zachowanie procedur wynikających z przepisów odrębnych.

8. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązują zasady wynikające z przepisów odrębnych.

9. Na obszarze objętym miejscowym planem nie występują tereny i obiekty wymagające szczególnej ochrony jako krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) podstawowe elementy przestrzeni publicznej stanowią drogi publiczne;

2) obowiązuje zagospodarowanie terenów i kształtowanie nawierzchni dróg, dróg pieszych i rowerowych w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;

3) obowiązuje pielęgnacja i ochrona istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu;

4) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni;

5) części nadziemne infrastruktury technicznej należy realizować jako elementy wkomponowane harmonijnie w zagospodarowanie przestrzeni publicznej.

§ 10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

1. Tereny oznaczone symbolem 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 1KR, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 6ZP, 2U, 1KDL, 1KDG położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%) i o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%), zakazuje się:

1) gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania;

2) zalesiania obszarów niezalesionych w stanie obecnym w strefie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 10 lat.

2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują udokumentowane złoża kopalin, obszary i tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – nie ustala się zasad zagospodarowania terenów lub obiektów w odniesieniu do tych zagadnień.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki podziału lub scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1. Podziału lub scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości należy przyjąć, z zastrzeżeniem ust. 3, następujące minimalne powierzchnie i szerokości frontów nowo wydzielanych działek:

1) 500 m^2 przy szerokości frontu nie mniejszej niż 16,0 m w terenach oznaczonych symbolami MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) 400 m^2 przy szerokości frontu nie mniejszej niż 12,0 m w terenach oznaczonych symbolami MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

3) 300 m^2 przy szerokości frontu nie mniejszej niż 8,0 m w terenach oznaczonych symbolami MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

4) 500 m^2 przy szerokości frontu nie mniejszej niż 16,0 m w terenach oznaczonych symbolami MW, MN-U, U.

3. W przypadku scalania i podziału nieruchomości kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 60º.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) 500 m^2 w terenach oznaczonych symbolami MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) 400 m^2 w terenach oznaczonych symbolami MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

3) 300 m^2 w terenach oznaczonych symbolami MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

4) 500 m^2 w terenach oznaczonych symbolami MW, MN-U, U.

5. Dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek, o których mowa w ust. 4 pkt 4 o nie więcej niż 10%.

6. Wydzielenie działek o mniejszej powierzchni lub szerokości frontu niż wynikające z ust. 2, 4 i 5 dopuszczalne jest w związku z wydzielaniem działek pod drogi, lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

7. Działki powstające po wydzieleniu dróg publicznych i wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, po wydzieleniu terenów dla infrastruktury technicznej oraz po dokonaniu podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących, a także działki istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, które nie spełniają wymogów w zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek, pozostają działkami budowlanymi.

8. Dla terenów oznaczonych symbolami WS, ZP, US nie ustala się podziału lub scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Przy realizacji inwestycji na obszarach objętych planem należy uwzględnić warunki wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej.

2. Przy realizacji inwestycji w strefach kontrolowanych sieci gazowych należy uwzględnić warunki zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych.

3. W przypadku likwidacji lub zmiany przebiegu sieci gazowych ulegają likwidacji ograniczenia ustalone w planie w strefach kontrolowanych sieci gazowych dla ich dotychczasowego przebiegu.

4. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:

1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-uslugowych;

3) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

5) w obrębie pozostałych terenów objętych planem, nie wymienionych w punkcie 1, 2, 3, 4 nie ustala dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

5. Zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

6. W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

1) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz wyznaczonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 13. Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

1. W granicach planu ustala się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, łączności publicznej, komunikacji drogowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W terenach oznaczonych symbolem 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP ustala się realizację inwestycji celu publicznego polegającą na budowie bulwarów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowanie w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KR ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) w terenie 1KR ustala się lokalizację drogi wewnętrznej;

3) szerokość terenu drogi wewnętrznej 1KR – 5,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z eksploatacją dróg wewnętrznych oraz przebieg sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KP, 2KP ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej pieszo-rowerowej;

a) szerokość terenu 1KP – zmienna od 3,0 m do 4,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;

b) szerokość terenu 2KP – zmienna od 3,0 m do 4,5 m, zgodnie z załącznikiem graficznym.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDG ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi głównej;

2) w terenie 1KDG ustala się przebieg drogi głównej w kategorii drogi wojewódzkiej (ulicy) w klasie „G” (Głównej);

3) szerokość terenu drogi zbiorczej 1KDG – zmienna od 15,5 m do 16,0 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania, zgodnie z załącznikiem graficznym;

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych w szczególności dróg pieszych, zatok, pasów postojowych, dróg rowerowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;

2) w terenie 1KDL ustala się przebieg drogi lokalnej w kategorii drogi gminnej (ulicy) w klasie „L” (Lokalnej);

3) szerokość terenu drogi zbiorczej 1KDL – zmienna od 10,0 m do 18,5 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania, zgodnie z załącznikiem graficznym;

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych w szczególności dróg pieszych, zatok, pasów postojowych, dróg rowerowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 2KDL ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;

2) w terenie 2KDL ustala się przebieg drogi lokalnej w kategorii drogi powiatowej (ulicy) w klasie „L” (Lokalnej);

3) szerokość terenu drogi zbiorczej 2KDL – zmienna od 7,0 m do 10,0 m z poszerzeniem poprzez ścięcie narożników w obrębie skrzyżowania, zgodnie z załącznikiem graficznym;

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych w szczególności dróg pieszych, zatok, pasów postojowych, dróg rowerowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;

2) w terenie 1KDD ustala się przebieg drogi dojazdowej w kategorii drogi gminnej (ulicy) w klasie „D” (Dojazdowej);

3) szerokość terenu drogi dojazdowej 1KDD – zmienna od 9,0 m do 10,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych w szczególności dróg pieszych, zatok, pasów postojowych, dróg rowerowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

7. Dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego w granicach planu o dojścia i dojazdy, drogi piesze, rowerowe i drogi wewnętrzne, przy czym szerokość dróg wewnętrznych realizowanych na potrzeby obsługi działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5,0 m.

8. Ustala się realizację dróg pożarowych zapewniających swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej w przypadku obiektów tego wymagających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe (liczone z miejscami w garażach) dla samochodów osobowych:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, nie ustala się miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

2) budynki mieszkalne wielorodzinne – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, dodatkowo minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40.

3) obiekty usługowe handlowe – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 70 m^2 powierzchni użytkowej, dodatkowo minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 200 m^2 powierzchni użytkowej;

4) obiekty gastronomiczne – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, dodatkowo minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 200 m^2 miejsc konsumpcyjnych;

5) budynki nauki, edukacji, biurowe i administracyjne, bezpieczeństwa i porządku publicznego – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 70 m^2 powierzchni użytkowej, dodatkowo minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 200 m^2 powierzchni użytkowej;

6) obiekty rzemieślnicze, kultu religijnego, kultury i rozrywki – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, dodatkowo minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 200 m^2 powierzchni użytkowej;

7) budynki opieki zdrowotnej i domy pomocy społecznej – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 70 m^2 powierzchni użytkowej, dodatkowo minimum 2 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 200 m^2 powierzchni użytkowej;

8) tereny sportu i rekreacji, obiekty turystyki – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 50 widzów, dodatkowo 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, 2 miejsca – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, 3 miejsca – jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 41 dla terenu sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

10. W przypadkach nieokreślonych w ust. 9 ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 70 m^2 powierzchni użytkowej.

11. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych, dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonej w ust. 9 bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.

12. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na każde pełne 10 miejsc parkingowych dla samochodów.

§ 17. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i zewnętrznego gaszenia pożaru z systemów wodociągowych gminy zasilanych z ujęć wód podziemnych - stacja uzdatniania wody (poza granicą planu);

2) ustala się rozbudowę sieci od istniejących wodociągów wg bieżącego zapotrzebowania i warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych;

3) minimalna średnica przewodów rozbudowywanej sieci wodociągowej Ø60 mm;

4) adaptuje się istniejące sieci wodociągowe w powiązaniu z projektowanymi odcinkami sieci;

5) dopuszcza się wykorzystanie studni przydomowych jako źródła poboru wody dla celów gospodarczych lub jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę dla zabudowy położonej poza zasięgiem istniejących sieci wodociągowych, lub dla których brak jest technicznych możliwości podłączenia do istniejących wodociągów;

6) dopuszcza się lokalizowanie podziemnych sieci infrastruktury wodociągowej w pasach drogowych dróg;

7) kolizje planowanych inwestycji z istniejącą infrastrukturą wodociągową należy usuwać zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dla infrastruktury wodociągowej przewiduje się pasy techniczne o szerokościach uwzględniających minimalne odległości przewodów od obiektów budowlanych i zieleni wynikające z odrębnych przepisów.

2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

1) należy zapewnić odprowadzanie ścieków w sposób niepowodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych;

2) odprowadzanie ścieków bytowo-komunalnych do oczyszczalni ścieków;

3) ustala się realizację sieci kanalizacji sanitarnej wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;

4) minimalna średnica rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej Ø150 mm;

5) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków;

6) obowiązuje docelowo podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej obiektów wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe;

7) zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;

8) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) z terenów utwardzonych (dróg, placów, parkingów) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce po wcześniejszym podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) ustala się realizację sieci kanalizacji deszczowej wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;

11) minimalna średnica rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej Ø300 mm.

3. 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.

4. Zaopatrzenie w gaz:

1) dopuszcza się w obszarach objętych planem przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń zaopatrzenia w gaz;

2) dopuszcza się rozbudowę i zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia, podłączenie nowych odbiorców gazu do sieci średnioprężnej odbywać się będzie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) minimalne średnice sieci gazowych Ø25 mm;

4) strefy bezpieczeństwa oraz kontrolowane od sieci i urządzeń gazowniczych przyjmuje się zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów odrębnych;

5) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne.

5. Gospodarka odpadami:

1) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju zabudowy lub prowadzonej działalności.

6. Elektroenergetyka:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się poprzez system sieci średniego napięcia w wykonaniu napowietrznym i kablowym;

2) zasilanie zabudowy odbywać się będzie ze słupowych stacji transformatorowych 15/04 kV z możliwością zastosowania również stacji wnętrzowych;

3) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych - paneli fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż do 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) lokalizacja zabudowy w odległościach mniejszych niż 7,5 metra od linii elektroenergetycznych średniego napięcia jest dopuszczalna pod warunkiem, że w budynku poziom pola elektromagnetycznego będzie utrzymany poniżej poziomów ustalonych w przepisach odrębnych;

5) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym przebudowę linii napowietrznych na kablowe oraz instalowanie transformatorów o większej mocy;

6) w przypadku pojawienia się nowych odbiorców energii elektrycznej dopuszcza się lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych oraz linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w miejscach nie wskazanych na rysunku planu;

7) dla linii kablowych przewiduje się pasy technologiczne o szerokości 1,0 m.

8) linie elektroenergetyczne należy projektować i wykonywać w sposób zapewniający zachowanie walorów krajobrazowych środowiska oraz ochronę środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem;

9) nowe linie elektroenergetyczne niskiego napięcia na obszarach zabudowy należy realizować w wykonaniu kablowym, jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się linie napowietrzne;

10) kolizje planowanych inwestycji z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną należy usuwać, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Telekomunikacja:

1) w całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

8. Dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 18. Przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny usług handlu, tereny usług rzemieślniczych, tereny usług gastronomi, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej, tereny usług nauki, tereny usług kultu religijnego, tereny usług biurowych i administracji;

3) w terenie 1MN znajduje się obiekt ujęty w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia §8;

4) w terenie 2MN znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia §8;

5) zasady realizacji zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m, wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i budowli;

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;

d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

g) dachy budynków: płaskie do 5°, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5°do 45°;

h) dowolne gabaryty obiektów;

6) dopuszcza się utrzymanie zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z istniejącą funkcją, z możliwością rozbudowy i remontów, a zmiana sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu jest możliwe z zachowaniem przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego terenu;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) dla terenu 1MN – 8,0 m od krawędzi jezdni drogi lokalnej 2KDL;

b) dla terenu 2MN – 8,0 m od krawędzi jezdni drogi lokalnej 2KDL i 20,0 m od krawędzi jezdni drogi zbiorczej KDZ (poza granicą planu);

c) dla terenu 3MN – 8,0 m od krawędzi jezdni drogi dojazdowej 1KDD i 8,0 m od krawędzi jezdni drogi lokalnej 2KDL;

d) dla terenu 4MN – 8,0 m od krawędzi jezdni drogi dojazdowej 1KDD, 8,0 m od krawędzi jezdni drogi lokalnej 2KDL i 20,0 m od krawędzi jezdni drogi zbiorczej KDZ (poza granicą planu);

e) dla terenu 5MN – 8,0 m od krawędzi jezdni drogi dojazdowej 1KDD i 25,0 m od krawędzi jezdni drogi głównej KDG (poza granicą planu);

8) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1MN – z drogi lokalnej 2KDL;

b) dla terenu 2MN – z drogi lokalnej 2KDL i drogi zbiorczej KDZ (poza granicą planu);

c) dla terenu 3MN – z drogi dojazdowej 1KDD i drogi lokalnej 2KDL;

d) dla terenu 4MN – z drogi lokalnej 2KDL i drogi dojazdowej 1KDD;

e) dla terenu 5MN – z drogi dojazdowej 1KDD i drogi głównej KDG (poza granicą planu).

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) w terenach usług: usługi handlu, usługi rzemieślnicze, usługi gastronomii, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, kultu religijnego, usługi biurowe i administracji;

3) przeznaczenie o którym mowa w pkt 1 realizowane może być łącznie lub zamiennie;

4) w terenie 3MN-U znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia §8;

5) zasady realizacji zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m, wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i budowli;

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;

d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8;

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

g) dachy budynków: płaskie do 5°, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5°do 45°, dachy łukowe;

h) dowolne gabaryty obiektów;

6) dopuszcza się utrzymanie zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z istniejącą funkcją, z możliwością rozbudowy i remontów, a zmiana sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu jest możliwe z zachowaniem przeznaczenia terenu;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) dla terenu 1MN-U – 10,0 m od krawędzi jezdni drogi lokalnej 1KDL;

b) dla terenu 2MN-U – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi głównej KDG (poza granicą planu);

c) dla terenu 3MN-U – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi głównej KDG (poza granicą planu) i 20,0 m od krawędzi jezdni drogi zbiorczej KDZ (poza granicą planu);

8) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1MN-U – z drogi lokalnej 1KDL;

b) dla terenu 2MN-U – z drogi drogi głównej KDG (poza granicą planu);

c) dla terenu 3MN-U – z drogi drogi głównej KDG (poza granicą planu).

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW, 2MW** przedstawionego na załączniku graficznym nr

1) ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny usług handlu, tereny usług rzemieślniczych, tereny usług gastronomi, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej, tereny usług biurowych i administracji;

3) zasady realizacji zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m, wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i budowli;

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,4;

d) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0;

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 65%;

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

g) dachy budynków: płaskie do 5°, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5°do 45°;

h) dowolne gabaryty obiektów;

4) dopuszcza się utrzymanie zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z istniejącą funkcją, z możliwością rozbudowy i remontów, a zmiana sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu jest możliwe z zachowaniem przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego terenu;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) dla terenu 1MW – 8,0 m od krawędzi jezdni drogi lokalnej 2KDL;

b) dla terenu 2MW – 8,0 m od krawędzi jezdni drogi dojazdowej 1KDD, 8,0 m od krawędzi jezdni drogi lokalnej 2KDL i 25,0 m od krawędzi jezdni drogi głównej KDG (poza granicą planu);

6) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1MW – z drogi lokalnej 2KDL;

b) dla terenu 2MW – z drogi dojazdowej 1KDD, drogi lokalnej 2KDL i drogi głównej KDG (poza granicą planu).

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny usług;

2) w terenach usług: usługi handlu, usługi rzemieślnicze, usługi gastronomii, usługi biurowe i administracji;

3) zasady realizacji zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zwiększenie ustalonej wysokości w stosunku do obiektów, których forma i wysokość wynika z wymagań technologicznych, przy czym podane ograniczenia nie dotyczą budowli, wież, masztów, kominów;

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,1;

d) maksymalna intensywność zabudowy – 2,8;

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

g) dachy budynków: płaskie do 5°, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5°do 45°, dachy łukowe;

h) nie ustala się parametrów zabudowy w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;

i) dowolne gabaryty obiektów;

4) dopuszcza się utrzymanie zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z istniejącą funkcją, z możliwością rozbudowy i remontów, a zmiana sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu jest możliwe z zachowaniem przeznaczenia terenu;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10,0 m od krawędzi jezdni drogi lokalnej 1KDL i 10,0 m od krawędzi jezdni drogi zbiorczej KDZ (poza granicą planu);

6) obsługa komunikacyjna – z drogi lokalnej 1KDL i drogi zbiorczej KDZ (poza granicą planu).

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny usług;

2) w terenach usług: usługi handlu, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi gastronomii, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi kultury i rozrywki, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi biurowe i administracji;

3) w terenie znajduje się obiekt ujęty w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia §8;

4) zasady realizacji zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zwiększenie ustalonej wysokości w stosunku do obiektów, których forma i wysokość wynika z wymagań technologicznych, przy czym podane ograniczenia nie dotyczą budowli, wież, masztów, kominów;

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,8;

d) maksymalna intensywność zabudowy – 3,5;

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

g) dachy budynków: płaskie do 5°, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5°do 45°, dachy łukowe;

h) nie ustala się parametrów zabudowy w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;

i) dowolne gabaryty obiektów;

5) dopuszcza się utrzymanie zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z istniejącą funkcją, z możliwością rozbudowy i remontów, a zmiana sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu jest możliwe z zachowaniem przeznaczenia terenu;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – 25,0 m od krawędzi jezdni drogi głównej 1KDG, 25,0 m od krawędzi jezdni drogi zbiorczej KDZ (poza granicą planu), 10,0 m od krawędzi jezdni drogi lokalnej 1KDL oraz 5,0 m od obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 1%;

7) obsługa komunikacyjna – z drogi głównej 1KDG, drogi zbiorczej KDZ (poza granicą planu) i drogi lokalnej 1KDL.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **3U** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny usług;

2) w terenach usług: usługi handlu, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi biurowe i administracji;

3) zasady realizacji zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zwiększenie ustalonej wysokości w stosunku do obiektów, których forma i wysokość wynika z wymagań technologicznych, przy czym podane ograniczenia nie dotyczą budowli, wież, masztów, kominów;

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,8;

d) maksymalna intensywność zabudowy – 3,5;

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

g) dachy budynków: płaskie do 5°, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5°do 45°, dachy łukowe;

h) nie ustala się parametrów zabudowy w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;

i) dowolne gabaryty obiektów;

4) dopuszcza się utrzymanie zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z istniejącą funkcją, z możliwością rozbudowy i remontów, a zmiana sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu jest możliwe z zachowaniem przeznaczenia terenu;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – 25,0 m od krawędzi jezdni drogi głównej 1KDG, 25,0 m od krawędzi jezdni drogi głównej KDG (poza granicą planu) i 8,0 m od krawędzi jezdni drogi lokalnej 2KDL;

6) obsługa komunikacyjna – z drogi głównej 1KDG, drogi głównej KDG (poza granicą planu) i drogi lokalnej 2KDL.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **1US** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny usług handlu, tereny usług gastronomii, tereny zieleni urządzonej;

3) zasady realizacji zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m, wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów i budowli;

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;

d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

g) dachy budynków: płaskie do 5°, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5°do 45°, dachy łukowe;

h) nie ustala się parametrów zabudowy w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;

i) dowolne gabaryty obiektów;

4) dopuszcza się utrzymanie zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z istniejącą funkcją, z możliwością rozbudowy i remontów, a zmiana sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu jest możliwe z zachowaniem przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego terenu;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od krawędzi jezdni drogi dojazdowej 1KDD i 20,0 m od krawędzi jezdni drogi zbiorczej KDZ (poza granicą planu);

6) obsługa komunikacyjna – z drogi dojazdowej 1KDD.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny usług sportu i rekreacji, tereny komunikacji pieszorowerowej, tereny plaży;

3) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się realizację bulwarów, przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;

4) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych pod nr A/1375 jako układ urbanistyczny Parczewa, obowiązują ustalenia §8;

5) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków w ich obecnych gabarytach z możliwością modernizacji i remontów;

6) zakazuje się lokalizowania nowych budynków;

7) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10%;

a) zakazuje się lokalizacji amfiteatrów, odkrytych basenów, hal pneumatycznych (hal nadmuchiwanych, hal balonowych);

b) w przypadku realizacji boisk, placów sportowych, placów zabaw, torów jazdy oraz miejsc parkingowych teren inwestycji nie może stanowić powierzchni uszczelnionej;

c) urządzenia sportu i rekreacji oraz obiekty małej architektury (w tym ławki, altany, wiaty, zadaszenia) i infrastruktura techniczna muszą być wykonane przy użyciu materiałów i technologii odpornych na działanie wody, które zapobiegną ich przemieszaniu się w wyniku powodzi;

d) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu poprzez jego podnoszenie (nawożenie mas ziemnych);

e) realizacja inwestycji nie może zmniejszyć naturalnej retencji wodnej;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

9) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;

10) obsługa komunikacyjna – z drogi lokalnej KDL (poza granicą planu) za pośrednictwem drogi wewnętrznej 1KR.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **2ZP, 3ZP, 4ZP** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny komunikacji pieszo-rowerowej, tereny plaży;

3) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się realizację bulwarów, przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków w ich obecnych gabarytach z możliwością modernizacji i remontów;

5) zakazuje się lokalizowania nowych budynków;

6) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10%:

a) obiekty małej architektury (w tym ławki, altany, wiaty, zadaszenia) i infrastruktura techniczna muszą być wykonane przy użyciu materiałów i technologii odpornych na działanie wody, które zapobiegną ich przemieszaniu się w wyniku powodzi;

b) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu poprzez jego podnoszenie (nawożenie mas ziemnych);

c) realizacja inwestycji nie może zmniejszyć naturalnej retencji wodnej;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się; 9) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 2ZP – nie ustala się;

b) dla terenu 3ZP – z drogi lokalnej 1KDL i drogi głównej 1KDG;

c) dla terenu 4ZP – z drogi głównej 1KDG.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem **5ZP** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny komunikacji pieszo-rowerowej, tereny plaży;

3) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się realizację bulwarów, przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków w ich obecnych gabarytach z możliwością modernizacji i remontów;

5) zakazuje się lokalizowania nowych budynków;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;

8) obsługa komunikacyjna – nie ustala się.

11. Dla terenu oznaczonego symbolem **6ZP, 7ZP** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny komunikacji pieszo-rowerowej, tereny plaży;

3) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się realizację bulwarów, przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;

4) zasady realizacji zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m;

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

f) dachy budynków: płaskie do 5°, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5°do 45°, dachy łukowe;

g) nie ustala się parametrów zabudowy w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;

h) dowolne gabaryty obiektów;

5) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków z możliwością modernizacji, rozbudowy i remontów;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) dla terenu 6ZP – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi zbiorczej KDZ (poza granicą planu) oraz po granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%);

b) dla terenu 7ZP – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi zbiorczej KDZ (poza granicą planu);

7) obsługa komunikacyjna – z drogi zbiorczej KDZ (poza granicą planu).

12. Dla terenu oznaczonego symbolem **8ZP** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;

2) w terenie znajduje się obiekt ujęty w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia §8;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;

5) obsługa komunikacyjna – z drogi lokalnej 2KDL.

13. Dla terenu oznaczonego symbolem **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się realizację mostków, kładek związanych z budową bulwarów, przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;

3) utrzymanie brzegów rzek w stanie zapewniającym swobodny przepływ wód;

4) zakazuje się zrzutu nieoczyszczonych ścieków;

5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wodnych.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 19. 1. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

1) w wysokości 20% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN-U, MW;

2) w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami: U, US, ZP;

3) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów objętych planem.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Parczewa.

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

Przewodniczący Rady

Grzegorz Duda

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PARCZEWA DLA CZĘŚCI TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH POMIĘDZY ULICAMI: KOŚCIELNĄ, WARSZAWSKĄ, MICKIEWICZA i AL. JANA PAWŁA II

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XVII/115/2025
Rady Miejskiej w Parczewie
z dnia 5 czerwca 2025 r.
obręb: miasto Parczew

Skala 1:1000
1 cm - 10 m
0 10 20 30 40 50 m

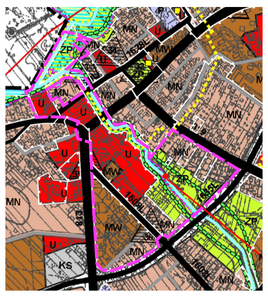
Oznaczenia

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny
- linie zabudowy

tereny

- MN — tereny zbudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U — tereny zbudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW — tereny zbudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U — tereny usług
- US — tereny usług sportu i rekreacji
- KDG — tereny dróg głównych
- KDL — tereny dróg lokalnych
- KDD — tereny dróg dojazdowych
- KR — tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP — tereny komunikacji drogowej pieszo-rowerowej
- WS — tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- ZP — tereny zieleni urządzonej
- obszar_zagrozenia_pow_rzeki_1
- obszar_zagrozenia_pow_rzeki_10
- Przyrodniczy System Miasta i Gminy (PSMiG)
- wpis do rejestru zabytków
- obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- stanowiska archeologiczne
- wymiarowanie odległości w metrach
- KD... — opis dróg poza granicą opracowania

WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA PARCZEWA
PRYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLVI/288/2022
RADY MIEJSKIEJ W PARCZEWIE
z dnia 25 kwietnia 2022 r.
SKALA 1:10 000



Granica obszaru objętego planem

Oznaczenia występujące na wyrysie:

- obszary struktury funkcjonalno- przestrzennej objęte zmianą studium
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej
- MW — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U — tereny zabudowy usługowej
- P — tereny rozwoju biznesu (aktywności gospodarczej)
- KS — tereny obsługi komunikacji
- WS — tereny wód powierzchniowych
- CIEKI NATURALNE I SZTUCZNE
- ZP — tereny zieleni urządzonej (komponowanej)
- Przyrodniczy System Miasta i Gminy
- kierunki powiązań w ramach PSMiG
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%)
- obszary / obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego
- stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej
- tereny dróg gminnych
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- KS — TERENY KOMUNIKACJI (PRZYSTANKI, PARKINGI, DWORCE)
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA (LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA NIE WYSTĘPUJĄ)
- STACJE TRANSFORMATOROWE
- GRANICE OPRACOWANIA (GRANICE MIASTA)

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000, pochodzacej z Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami
Starostwa Powiatowego w Parczewie
Data wykonania kopii: 09.10.2024
Nr licencji: GN-III.6642.791.2024_0613_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/115/2025

Rady Miejskiej w Parczewie

z dnia 5 czerwca 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Miejskiej w Parczewie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla części terenów zlokalizowanych pomiędzy ulicami: Kościelną, Warszawską, Mickiewicza i Al. Jana Pawła II nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/115/2025

Rady Miejskiej w Parczewie

z dnia 5 czerwca 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr XVII/115/2025 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 5 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa

dla części terenów zlokalizowanych pomiędzy ulicami: Kościelną, Warszawską, Mickiewicza i Al. Jana Pawła II

Przedmiotowy plan stanowi realizację Uchwały Nr IV/30/2024 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 19 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla części terenów zlokalizowanych pomiędzy ulicami: Kościelną, Warszawską, Mickiewicza i Al. Jana Pawła II.

Sporządzony został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XI/58/2003 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 07 listopada 2003 r. oraz plany przyjęte uchwałą VIII/68/99, LI/309/2010, L/345/2014, XIV/99/2019. Sporządzony projekt planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczasowych planów miejscowych, w granicach wskazanych na załączniku graficznym.

Projekt planu obejmuje wyznaczone w studium tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, tereny usług, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych, tereny dróg publicznych, komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji drogowej pieszo - rowerowej. Tym samym projekt nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa" przyjętego Uchwałą Nr XLVI/288/2022 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 25 kwietnia 2022 r.

Tereny objęte projektem miejscowego planu zlokalizowane są pomiędzy ulicami: Kościelną, Warszawską, Mickiewicza i Al. Jana Pawła II i są w dużej części już zainwestowane. Opracowanie przedmiotowego planu podyktowane jest koniecznością zaktualizowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, w oparciu o określoną w studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa politykę przestrzennego rozwoju. Powyższe pociąga za sobą konieczność zrewidowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu i zaktualizowania jego zapisów poprzez dostosowanie ich do obecnych uwarunkowań gospodarczych, społecznych i przestrzennych, potrzeb inwestycyjnych, lokalnych potrzeb a także obowiązujących przepisów mających przełożenie na przedmiotowy dokument.

Projekt uwzględnia zalecane w studium wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych.

Rysunek planu został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1)**Wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – z**ostało spełnione poprzez regulacje zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załączniku graficznym Nr 1, na którym jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, §5 planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w §18 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Celem regulacji przyjętych w planie jest utrzymanie zasad zagospodarowania w terenach inwestycyjnych, terenach podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zlokalizowanych w strefach ograniczeń, objętych prawnymi i planistycznymi

formami ochrony oraz wytyczenie dla tych terenów zasad zagospodarowania. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2)**Potrzeb zrównoważonego rozwoju –** zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenów spójnych z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wskazano obszary przeznaczone pod zabudowę oraz tereny aktywne przyrodnicze zachowując równowagę pomiędzy potrzebami społeczności lokalnej a ochroną środowiska.

3)**Walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §5, w którym zapisano ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami §6 uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz poprzez §7 określający zasady kształtowania krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa lubelskiego nie został dotychczas sporządzony. W §18 wskazano, iż w terenach należy tak kształtować nową zabudowę, aby nie przekraczała dopuszczonych wysokości, aby nie przekraczać wskaźników intensywności zabudowy oraz zachować minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, a także jakości jej wykonania.

4)**Wymagań ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu** – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 uchwały.

Tereny objęte planem znajdują się poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Znajdują się w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych:

RW200011248299 - Piwonia od dopł. ze Stawu Hetman oraz Jednolitych Części Wód Podziemnych Nr 75, których ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obowiązku utrzymania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcia dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych.

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny i obszary górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – nie ustala się zasad zagospodarowania terenów lub obiektów w odniesieniu do tych zagadnień.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla części terenów zlokalizowanych pomiędzy ulicami: Kościelną, Warszawską, Mickiewicza i Al. Jana Pawła II obejmuje tereny znajdujące się w granicach administracyjnych miasta. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast nie podlegają przepisom art. 7 ust 2 tejże ustawy, tym samym nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Na obszarze objętym projektem planu nie występują grunty leśne, złoża kopalin. Gmina nie jest zobligowana do opracowania i przyjęcia miejskiego planu adaptacji.

5)**Wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały.

Na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne, w obrębie których prowadzenie prac ziemnych oraz realizacja zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu wymagają zachowania procedur wynikających z przepisów odrębnych. Ochronie podlegają również obiekty ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty wymagające szczególnej ochrony jako krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

6)**Wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami** – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §6 uchwały.

W ustaleniach planu dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie obiektów o uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora, istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych. Miejscowy plan w §12 zawiera szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Dodatkowo ustalenia §16 zawierają informację o liczbie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania oraz strefami ruchu. Zagospodarowanie terenu oraz zabudowa powinna zapewniać dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności w odniesieniu do obiektów użyteczności publicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

7)**Walorów ekonomicznych przestrzeni –** zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenu pod określoną formę zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami odrębnymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego został sporządzony. Jednak zawarte w §18 przedmiotowym planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Realizacja ustaleń planu pozwoli przede wszystkim na dalszy rozwój terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych, usługowych, realizację bulwarów wzdłuż rzeki Piwonii i Konotopy w terenach ZP, wykorzystanie wód powierzchniowych śródlądowych również dla celów rekreacyjnych. Teren objęty planem zlokalizowany jest w centrum miasta posiada obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych Ustalenia graficzne i tekstowe mają na celu w granicach opracowania zapewnić zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na kontynuację funkcji i skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę, z dostępem do dróg publicznych.

8)**Prawa własności –** zostało spełnione poprzez zminimalizowanie przeznaczania prywatnych terenów pod inwestycje celu publicznego. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W granicach obszarów objętych planem znajdują się grunty komunalne. Plan ogranicza prawo własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celu publicznego na gruntach prywatnych, ale tylko w jak najmniej odczuwalny sposób – plan nieznacznie wpływa na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w dotychczasowym miejscowym planie. Uwzględniono korzystne dla obecnych i przyszłych właścicieli nieruchomości (polepszające warunki inwestowania) wnioski dotyczące np. poszerzenia dotychczasowych funkcji terenów oraz zasad ich zagospodarowania.

9)**Potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** – zostało spełnione w taki sposób, że plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

10)**Potrzeb interesu publicznego** – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §16 i §17 uchwały. W planie dopuszczono możliwość przebudowy i rozbudowy lokalnych systemów infrastruktury technicznej, w tym drogowej, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi. Miejscowy plan zawiera ustalenia dotyczące przede wszystkim zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszczając przebudowę, rozbudowę, budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarach objętych miejscowym planem.

11) **Potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w §17 uchwały.

W planie dopuszczono możliwość przebudowy i rozbudowy lokalnych systemów infrastruktury technicznej, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi. Projekt ma na celu wprowadzenie regulacji pozwalających na utrzymanie obiektów i urządzeń infrastruktury w dobrym stanie technicznym z możliwością ich przebudowy, remontów lub modernizacji.

12)**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez publikację ogłoszenia w prasie, udostępnienie informacji na stronie internetowej gminy, w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o przystąpieniu do

sporządzenia przedmiotowego planu, a co zatem idzie zapewniono możliwość składania wniosków na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu Miejskiego, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt planu miejscowego został uzgodniony i zaopiniowany, a następnie zostanie poddany konsultacjom społecznym, celem zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa nad pracami z nim związanymi.

13)**Zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu miejscowego planu. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniono możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, a stosowne ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych opublikowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz w sposób zwyczajowo przyjęty.

14)**Potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §17 dotyczące zapewnia zaopatrzenia w wodę oraz w §6 dotyczącym zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

15)**Potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** – zostało spełnione poprzez zakazanie na obszarze objętym planem lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

16)**Potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** – obszar objęty planem zlokalizowany jest w centrum miasta Parczewa, w związku z tym nie wyznacza się terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

17)**Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy** – zostało spełnione poprzez ustalenia przyjęte w planie równoważące interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Podstawą dla rozwiązań projektowych był dotychczasowy miejscowy plan z 2003 r. z wprowadzanymi później zmianami, funkcjonujący dotychczas jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych w obszarach objętych planem. Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, co zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu miejscowego planu. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania dokumentu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie składania wniosków, a następnie konsultacje społeczne w celu zapoznania się z projektem.

Na potrzeby projektu została przygotowana prognoza oddziaływania miejscowego planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planowanego przeznaczenia na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została też poddana zaopiniowaniu, a następnie została poddana publicznej weryfikacji w trakcie konsultacji społecznych.

18)**Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy.**

Obszar objęty miejscowym planem jest w przeważającej części zainwestowany z dostępem do dróg publicznych, znajduje się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy – jest to centrum miasta. Regulacje miejscowego planu mają na celu umożliwienie realizacji inwestycji na obszarze objętym planem. Będzie to stanowiło rozwinięcie i uzupełnienie programu zagospodarowania terenów o poszczególnych funkcjach. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych. W nawiązaniu do powyższego:

a)**kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** – zostało spełnione poprzez brak konieczności planowania nowego układu drogowego. Obsługa komunikacyjna odbywa się w oparciu o istniejący układ komunikacyjny,

który stanowią drogi publiczne, dla których ranga i znaczenie dróg, a także odpowiednie klasy techniczne, zostały określone na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem obowiązującego w tym zakresie dotychczasowego miejscowego planu i przepisów odrębnych. Dla obsługi terenów w planie wskazano nową drogę wewnętrzną, która pełni rolę obsługi terenów budowlanych.

Wzwiązku z tym przedmiotowy miejscowy plan nie wpływa znacząco na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie, jako zrealizowane i istniejące, a wpływa wyłącznie na uporządkowanie zapisów dotyczących szerokości pasów drogowych oraz zapisów w odniesieniu do istniejącej i planowanej zabudowy. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

b)**lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu –** miejscowy plan adaptuje istniejące tereny przeznaczone pod zabudowę, które mają dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejące ciągi komunikacyjne;

c)**zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów -** w przypadku przedmiotowego miejscowego planu, obejmującego pasy terenów pod poszerzenie dróg publicznych, ich szerokości rezerwowane w miejscowym planie stwarzają możliwość realizacji dróg pieszych i dróg rowerowych, które ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

d)**dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego** – zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów przeznaczonych pod zabudowę głównie w obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ponadto przygotowując miejscowy plan uwzględniono dostępność uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, wykorzystano również istniejącą sieć drogową.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Wdniu 25 września 2024 r. Rada Miejska w Parczewie podjęła uchwałę Nr V/34/2024 w sprawie „Oceny aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Parczew".

W treści wymienionego dokumentu przeanalizowane zostały obowiązujące plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich aktualności w odniesieniu do przepisów prawa oraz polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W analizie stwierdzono, że gmina Parczew posiada pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz 23 zmiany planów. Jest to bardzo wysoki wskaźnik, który wskazuje na bardzo aktywną, ale jednocześnie i świadomą politykę przestrzenną gminy.

Plany te nie wyczerpują w pełni wymagań dotyczących zakresu wynikającego z obowiązujących przepisów, materiałów planistycznych, skali opracowania, oznaczeń, nazewnictwa, standardów określonych w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nowych regulacji prawnych. Jednak z mocy przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. zachowuje moc obowiązującą.

Zatem pod względem funkcjonalnym obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Parczew generalnie zachowują aktualność w podstawowych elementach. Jednakże ze względu na dużą zmienność przepisów ustawy oraz potrzeby inwestycyjne zaleca się dokonanie ich aktualizacji. W związku z tym gmina w miarę możliwości powinna przystępować do opracowania nowych planów zagospodarowania doprowadzając do stopniowej zmiany ustaleń planu na całym terenie gminy.

Ze sporządzonej „Oceny aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Parczew." wynika, że opracowywany miejscowy plan jest zgodny z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego umożliwi wykorzystanie gruntów, znajdujących się w obrębie wydzielonych terenów na cele zabudowy zgodnie z funkcjami nadanymi

w projekcie miejscowego planu. Może to przyczynić się do poprawy warunków życia mieszkańców gminy poprzez dostosowanie programu zagospodarowania do bieżących potrzeb lokalnej społeczności.

Realizacja planu nie będzie wymagać poniesienia przez gminę dodatkowych wydatków związanych z budową infrastruktury technicznej, społecznej.

Miejscowy plan przyniesie gminie korzyści krótkoterminowe w postaci wpływów do budżetu gminy z tytułu opłat planistycznych pobieranych w przypadku zbycia gruntów, których wartość wzrosła w związku z wejściem w życie miejscowego planu oraz korzyści długoterminowe w postaci wzrostu podatków od nieruchomości.

Przebieg procedury planistycznej.

Procedura formalnoprawna jest prowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W ramach przeprowadzonej procedury w odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Parczewa o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu wpłynęły wnioski od instytucji uprawnionych do opiniowania i uzgadniania planu. Pozyskano uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, projekt miejscowego planu został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu przez uprawnione organy i instytucje.

Na dalszych etapach sporządzania opracowania została zapewniona możliwość udziału społeczeństwa w pracach związanych z przedmiotowym projektem planu poprzez udział w konsultacjach społecznych.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych planem oraz wskazuje sposoby jego możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tego obszaru miasta, dla którego został opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt miejscowego planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Miejskiej w Parczewie w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.