



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 23 października 2024 r.

Poz. 5008

UCHWAŁA NR V/36/2024 RADY MIEJSKIEJ W PARCZEWIE

z dnia 25 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla terenów zlokalizowanych pomiędzy ul. Polną i Al. Jana Pawła II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LXIII/420/2023 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 29 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla terenów zlokalizowanych pomiędzy ul. Polną i Al. Jana Pawła II, Rada Miejska w Parczewie uchwala, co następuje:

§ 1. 1 Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla terenów zlokalizowanych pomiędzy ul. Polną i Al. Jana Pawła II 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.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla terenów zlokalizowanych pomiędzy ul. Polną i Al. Jana Pawła II.

§ 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);
- 4) dane przestrzenne (załącznik nr 4).

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

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

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

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

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

5. nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, 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;

6. 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;

7. wysokość zabudowy – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8. 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.

§ 4. 1. Teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolem literowym odpowiadającym klasie przeznaczenia terenu w planie oraz numerem porządkowym 1.

2. MW - oznaczenie literowe terenu, określające klasę przeznaczenia terenu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol oznaczający klasę przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

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

§ 5. Wyjaśnienie symbolu klasy przeznaczenia terenu użytego w niniejszym planie: **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 6. Dla terenu **1MW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- 1) dopuszcza się lokalizację usług w zabudowie mieszkaniowej nieprzekraczającej 25 % powierzchni całkowitej zabudowy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 1000 m²;
- 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 ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii;
- 4) standard akustyczny – ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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 a jeśli nie jest to możliwe – Burmistrza Parczewa.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.**7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalnie: 0,1;
 - b) maksymalnie: 1,2;
- 6) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
- 7) ilość kondygnacji: nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
- 8) kształt dachu: dach płaski.

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 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimalnie 30 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 60⁰ – 120⁰.

10. Szczegółne 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) w celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:
 - a) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

- 1) ustala się dostępność drogową od ulicy Polnej poprzez drogę wewnętrzną;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wysokości: minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny i 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, w formie garaży lub naziemnych miejsc postojowych;
- 3) w ramach powyższego bilansu należy uwzględnić przynajmniej jedno stanowisko parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 10 miejsc parkingowych;

- 4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem 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, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 9) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej;
- 10) dopuszcza się rozbudowę i zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia w oparciu o przepisy odrębne;
- 11) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów szczególnych.

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

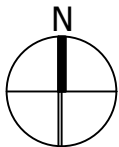
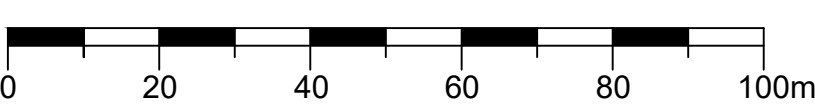
Przewodniczący Rady

Grzegorz Duda

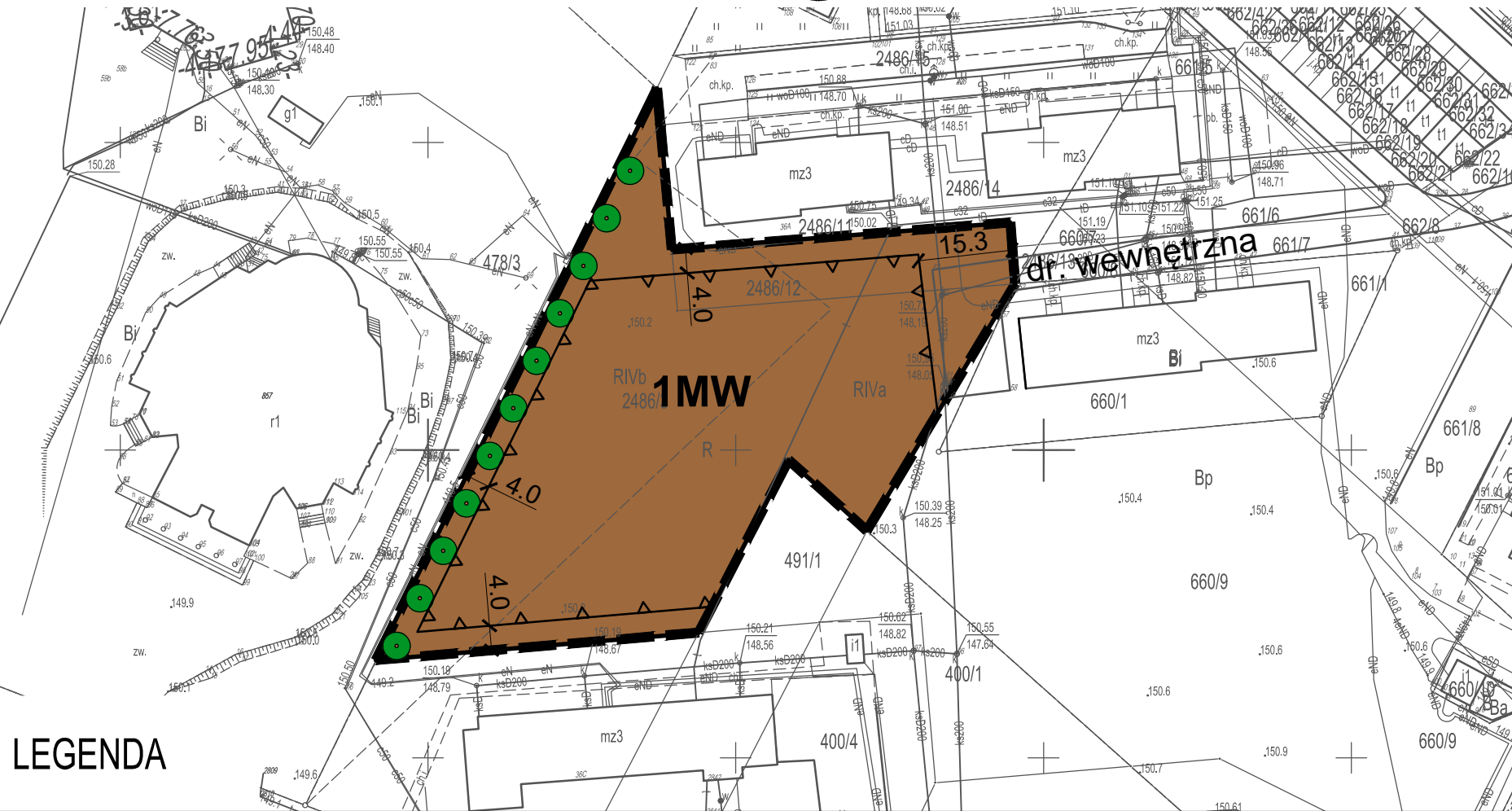
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PARCZEWA
DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH POMIĘDZY UL. POLNĄ I AL. JANA PAWŁA II

Załącznik Nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Parczewie Nr V/36/2024 z dnia 25 września 2024 r.

Skala 1:1000



Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na mapie zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000,
pochodzącej z Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Parczewie.
Data wykonania : 07.12.2023 r.

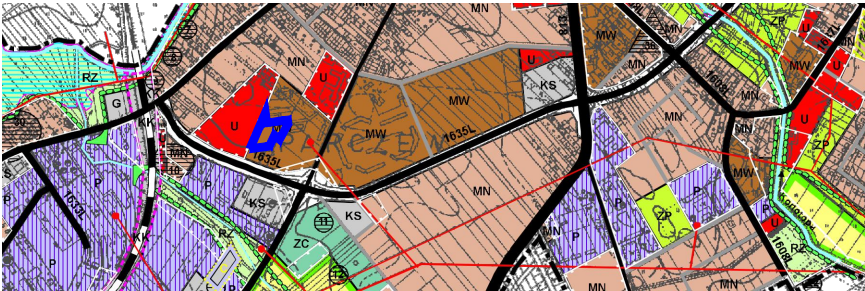


LEGENDA

ustalenia obowiązujące:

	granica obszaru objętego planem	elementy informacyjne:	
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania		wymiary (w metrach)
	nieprzekraczalna linia zabudowy		szpaler drzew
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PARCZEWA
uchwalonego uchwałą nr VIII/49/2007 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 27 czerwca 2007 r. z późn. zm.



granica opracowania planu

- obszary struktury funkcjonalno- przestrzennej objęte zmianą studium
- RM, RU** tereny zabudowy zagrodowej, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich
- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej
- MN, ZP** tereny zabudowy mieszkaniowej, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni komponowanej (ZP)
- MW** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U** tereny zabudowy usługowej
- P** tereny rozwoju biznesu (aktywności gospodarczej)
- P, O** tereny rozwoju biznesu (aktywności gospodarczej), tereny gospodarowania odpadami
- KS** tereny obsługi komunikacji
- ZP** tereny zieleni urządzonej (komponowanej)
- ZP, US** tereny zieleni urządzonej (komponowanej) z możliwością lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji
- ZC** tereny cmentarzy
- RZ** tereny łąk, łęgi
- WS** tereny wód powierzchniowych
- ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**
- Przyrodniczy System Miasta i Gminy
- kierunki powiązań w ramach PSMiG
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%)
- ŚRODOWISKO KULTUROWE**
- obszary / obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego
- stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- tereny dróg gminnych
- DROGI WOJEWÓDZKIE**
- DROGI POWIATOWE**
- DROGI GMINNE**
- LINIE KOLEJOWE**

Załącznik nr 2
do uchwały nr V/36/2024
Rady Miejskiej w Parczewie
z dnia 25 września 2024

w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA PARCZEWA dla terenów zlokalizowanych pomiędzy ul. Polną i Al. Jana Pawła II

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Parczewie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Parczewa**
dla terenów zlokalizowanych pomiędzy ul. Polną i Al. Jana Pawła II

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego uwaga dotyczy	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Uwagi	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską w Parczewie	
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	14.08.2024	Krajowy Zasób Nieruchomości ul. Nowy Świat 19 00-029 Warszawa	061304_4.00 01.2486/3 061304_4.00 01.2486/12		- pkt .2 uwagi	Treść uwagi zmianę treści par. 6 ust. 3 pkt 3 na: „nakazuję się stosowanie do celów grzewczych ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej, o ile jest taka możliwość, a przyłącze jest uzasadnione ekonomicznie lub ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii” Pkt . 2 Uwagi nieuwzględniony Uzasadnienie Plan zakłada zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą zlokalizowaną w przedmiotowym terenie, a tym samym wykorzystanie ciepła systemowego.		-
					- pkt. 3 uwagi	Treść uwagi wykreślenie zapisu par. 6 ust. 10 pkt 2 lit. a). Dla terenu 1MW ustalono nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, a zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie		-

					przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. z 2009 r. nr 124 poz.1030) budynki do 4 kondygnacji nie wymagają drogi pożarowej; Pkt . 3 Uwagi nieuwzględniony Uzasadnienie Plan zakłada budynki czterokondygnacyjne z możliwością lokalizacji usług w parterach. Ustalenie wysokość jedynie w metrach (15 m) - bez lokalizacji usług (których wysokość kondygnacji jest wyższa) może skutkować próbą zlokalizowania 5 kondygnacji mieszkalnych. Zaopatrzenie w drogi przeciwpożarowe i wodę wynika z uzgodnienia ze Strażą Pożarną. Lokalizacja drogi pożarowej musi uwzględniać przepisy odrębne do których powyższe ustalenie się odnosi.		
				- pkt. 4 uwagi	Treść uwagi w par. 6 ust. 6 zmniejszenie wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem wejścia w życie planu z 30% do 1%. Na terenie objętym projektem mpzp planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej w formule społecznego budownictwa czynszowego w ramach SIM KZN Południowe Podlasie sp. z o.o. Utrzymanie obecnej, wysokiej stawki procentowej może wywołać konieczność naliczenia na rzecz zbywającego tj. KZN opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych nowo uchwalanym planem. Konsekwencją takiego zdarzenia może być m.in. opóźnienie przekazania gruntu do SIM w związku np. z koniecznością zabezpieczenia lub pozyskania odpowiedniej ilości środków pieniężnych w budżecie KZN na ww. opłatę bądź wyraźny wzrost ogólnych kosztów realizacji inwestycji budownictwa czynszowego, które z założenia jest budownictwem przystępnym cenowo dla docelowych odbiorców, tj. mieszkańców nieposiadających wystarczającej zdolności kredytowej do zakupu własnego mieszkania		-

					Pkt . 4 Uwagi nieuwzględniony Uzasadnienie Ogólna zasada określenia stawki jednorazowej opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wynosi 30 %. Opłata ta naliczana jest jedynie w przypadku zbycia nieruchomości w przeciągu pięciu lat od uchwalenia planu		
--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik nr 3
do uchwały nr V/36/2024
Rady Miejskiej w Parczewie
z dnia 25 września 2024r.

w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA PARCZEWA
dla terenów zlokalizowanych pomiędzy ul. Polną i Al. Jana Pawła II

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Parczewie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla terenów zlokalizowanych pomiędzy ul. Polną i Al. Jana Pawła II 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 2024 r. poz. 1130 t.j.), 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. Zapisy wprowadzone w planie polegające na dostosowaniu zapisów planu do kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalonych w dokumencie Studium nie wpływają na elementy z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należące do zadań własnych gminy, których realizacja może obciążać budżet gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/36/2024
Rady Miejskiej w Parczewie
z dnia 25 września 2024 r.
Zalacznik4.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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę