



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 8 lutego 2024 r.

Poz. 1063

### UCHWAŁA NR LXVIII/471/2024 RADY MIEJSKIEJ W PARCZEWIE

z dnia 25 stycznia 2024 r.

#### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Parczewa - obszar przy ul. Żabiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LV/371/2023 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 25 stycznia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach administracyjnych miasta Parczewa, Rada Miejska w Parczewie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Parczewa – obszar przy ul. Żabiej 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Parczewa – obszar przy ul. Żabiej przyjętego uchwałą nr VIII/68/99 Rady Miasta i Gminy Parczew z dnia 27 lipca 1999 r.

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

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

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

- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
- b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
- c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);

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

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

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

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

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

9. **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną graficznie na rysunku planu wzdłuż której muszą być lokalizowane zewnętrzne ściany budynków przynajmniej w 80 %, z wyłączeniem: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

10. **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;

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

12. **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-U - 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;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;

6) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej wpisana do rejestru zabytków.

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

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

**§ 6.** Dla terenu **1MW-U** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

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

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 500 m<sup>2</sup>;
- 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, stosowanie paliw niskoemisyjnych lub ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii;
- 4) standard akustyczny – ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych.

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

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) obszar położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod numerem: A/1375 ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 26 stycznia 2023 r. poz. 499 – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) nakazuje się ochronę historycznego średniowiecznego założenia urbanistycznego miasta Parczewa wraz z podziemnymi śladami osadnictwa i rozwoju miasta w postaci warstw i obiektów archeologicznych;
- 3) nakazuje się uporządkowanie i uzupełnienie istniejącej zabudowy;
- 4) 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) ustala się obowiązującą linię zabudowy od ul. Żabiej zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50 %;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 15 %;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) do kalenicy nie więcej niż 12,5 m;
  - b) do okapu nie więcej niż 8,0 m;
- 6) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,5;
- 7) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;

- 8) ilość kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia kondygnacja w formie poddasza użytkowego;
- 9) kształt dachu: stromy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od  $25^{\circ}$  do  $45^{\circ}$  z kalenicą usytuowaną równoległe do osi jezdni ul. Żabiej z dopuszczeniem lokalizacji przybudówek w części podwórza o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż  $8^{\circ}$ .

**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  $500 \text{ m}^2$ ;
- 2) szerokość frontu działki: minimalnie 20 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale  $60^{\circ} - 120^{\circ}$ .

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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

- 1) ustala się dostępność drogową od ulicy Żabiej zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
- 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  $50 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej usług w formie garaży lub naziemnych miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w terenie ulicy Żabiej;
- 4) w ramach powyższego bilansu należy uwzględnić przynajmniej jedno stanowisko parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) 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;
- 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 7) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;
- 8) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiej kanalizacji sanitarnej;
- 10) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej;

- 11) dopuszcza się rozbudowę i zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia w oparciu o przepisy odrębne oraz na zasadach ustalonych przez gestorów sieci gazowej;
- 12) 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.** Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.

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

Przewodniczący Rady

**Mirosław Naumiuk**

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH MIASTA PARCZEWA - OBSZAR PRZY UL. ŻABIEJ

Załącznik Nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Parczewie LXVIII/471/2024 z dnia 25 stycznia 2024 r.

Skala 1:1000



Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG;2179)

Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000, pochodzącej z Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Parczewie - Data wykonania kopii: 10.02.2023 r.

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ 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 ogrodniczych
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej
- MN,ZP tereny zabudowy mieszkaniowej, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni komponentowanej (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 (komponentowanej)
- ZP,US tereny zieleni urządzonej (komponentowanej) 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
- strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej
- tereny dróg gminnych
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- LINIE KOLEJOWE

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej wydzielił tereny zabudowy mieszkaniowej jako formę wzbogacającą przeznaczenia tych terenów:  
- dopuszcza się wydzielenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej;



## LEGENDA

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	obowiązująca linia zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
	wymiary w metrach
	strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej wpisana do rejestru zabytków

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVIII/471/2024  
Rady Miejskiej w Parczewie  
z dnia 25 stycznia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Parczewie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Parczewa  
- obszar przy ul. Żabiej**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Rada Miejska w Parczewie uchwalając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **w granicach administracyjnych miasta Parczewa – obszar przy ul. Żabiej**, po stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Parczew", rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko został wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 22 listopada 2023 r. do 13 grudnia 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami odbyła się w dniu 5 grudnia 2023 r. Nieprzekraczalny termin składania uwag upłynął 27 grudnia 2023 r.

**W ustawowym terminie składania uwag żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna z jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu zmiany planu.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVIII/471/2024  
Rady Miejskiej w Parczewie  
z dnia 25 stycznia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Parczewie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Parczewa – obszar przy ul. Żabiej 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zmiany wprowadzone w planie polegające na 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 LXVIII/471/2024  
Rady Miejskiej w Parczewie  
z dnia 25 stycznia 2024 r.  
Zalacznik4.xml

**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**