

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PARCZEWIE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla terenów zlokalizowanych w południowo – wschodniej części miasta Parczewa

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.), art. 14 ust. 1 i ust. 2 oraz 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 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), oraz Uchwały Nr LVII/388/2023 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla terenów zlokalizowanych w południowo – wschodniej części miasta Parczewa, zmienionej Uchwałą Nr LXVI/448/2023 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 27 listopada 2023 r., Rada Miejska w Parczewie uchwala, co następuje:

§1.

Po stwierdzeniu, iż projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla terenów zlokalizowanych w południowo – wschodniej części miasta Parczewa”, 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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla terenów zlokalizowanych w południowo – wschodniej części miasta Parczewa, w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§2.

1. Planem miejscowym 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 terenów zlokalizowanych w południowo – wschodniej części miasta Parczewa.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi treść niniejszej uchwały i wyrażony jest w postaci:
 - 1) ustaleń planu będących treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;
 - 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Parczewie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
 - 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Parczewie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3;
 - 5) dokumentu elektronicznego zawierającego dane przestrzenne w formacie pliku GML, stanowiącego załącznik Nr 4.

§3.

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami:
 - 1) MWW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) RZ – tereny zabudowy związanej z rolnictwem;
 - 4) U – tereny usług;
 - 5) U-P – tereny usług lub produkcji;
 - 6) P – tereny produkcji;
 - 7) CC – tereny cmentarza czynnego;
 - 8) ZD – tereny ogrodów działkowych;
 - 9) ZN – tereny zieleni naturalnej;
 - 10) ZP – tereny zieleni urządzonej;
 - 11) IC – tereny ciepłownictwa;
 - 12) IE – tereny elektroenergetyki;
 - 13) KO – tereny obsługi komunikacji;
 - 14) KOO – tereny obsługi podróży;
 - 15) KDG – tereny dróg głównych w kategorii dróg wojewódzkich (ulice);
 - 16) KDZ – tereny dróg zbiorczych w kategorii dróg powiatowych i gminnych (ulice);
 - 17) KDL – tereny dróg lokalnych w kategorii dróg gminnych (ulice);
 - 18) KDD – tereny dróg dojazdowych w kategorii dróg gminnych (ulice);
 - 19) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 20) KKK – tereny komunikacji kolejowej;
 - 21) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt. 1-20;
 - 22) zasady obsługi komunikacyjnej;
 - 23) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 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) tereny kolejowe zamknięte;
 - 6) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do obszaru kolejowego wyznaczona w odległości 20,0 m od granicy obszaru kolejowego;
 - 7) strefa ochrony sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza;
 - 8) strefa ochrony sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza;
 - 9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%);
 - 10) Przyrodniczy System Miasta i Gminy (PSMiG);
 - 11) zespół dworca kolejowego, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 12) stanowiska archeologiczne;
 - 13) obszar, dla którego wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie wpisu do rejestru zabytków województwa lubelskiego;
 - 14) obszar zachowania układu i formy dróg wewnętrznych i dojazdowych;
 - 15) planistyczna forma ochrony zabytkowych nawierzchni dróg;
 - 16) osie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN;
 - 17) granica pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN;

- 18) strefy dopuszczonej wysokości zabudowy;
 - 19) elementy wymiarowania rysunku.
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 uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla terenów zlokalizowanych w południowo – wschodniej części miasta Parczewa;
 - 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 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 takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
 - 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) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;
 - 13) 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;

- 14) 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;
 - 15) obsadzie – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach inwentarskich;
 - 16) DJP – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 17) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego;
 - 18) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;
 - 19) 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 ład 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 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 adaptację 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 lokalnych systemów

- uzbrojenia terenów – sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi;
- 2) wyznaczanie i urządzenie 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. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie obiektów o uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora. Nie dotyczy inwestycji celu publicznego.
3. Dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Nie dotyczy inwestycji celu publicznego.
4. Istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza na terenach sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Przy lokalizowaniu inwestycji w terenach objętych planem nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik w rozumieniu przepisów odrębnych, eliminujących zagrożenia dla środowiska.
6. 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.
7. 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.
8. Tereny objęte planem znajdują się poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.
9. Tereny objęte planem 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.
10. Dopuszcza się adaptację urządzeń melioracji wodnych, z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, a także zbiorników i oczek wodnych.
11. W terenie zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonym symbolem 1RZ ustala się:
 - 1) gromadzenie gnojówki i gnojowicy w zbiornikach szczelnych, zabrania się odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do gruntu;

- 2) zabrania się odprowadzania płynnych odchodów zwierzęcych oraz ośliaków z obornika do zbiorników bezodpływowych, w których gromadzone są ścieki bytowe;
 - 3) w zabudowie zagrodowej, w której jest chów lub hodowla zwierząt, obowiązuje zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych.
12. Ustala się ochronę planistyczną dla terenów 1ZN i 1ZD znajdujących się w Przyrodniczym Systemie Miasta i Gminy (PSMiG) polegającą na:
- 1) zachowaniu ciągłej struktury przestrzennej wiążącej ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne przestrzenie zieleni, fragmenty terenów otwartych w tym wód powierzchniowych;
 - 2) zagospodarowaniu terenów w sposób nie utrudniający czynnej lub biernej migracji zwierząt i roślin.
 - 3) respektowaniu funkcji ekologicznych, poprzez nieingerowanie zabudową kubaturową w wartościową zielenią.

§ 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. 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 1MWW, 4MN, 5MN, 1ZP, 2ZP, 1KOO oraz część terenu 1KKK - działka nr ew. 2485/16 znajdują się w zabytkowym zespole dworca kolejowego w Parczewie ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obejmującym: budynek dworca kolejowego, wieżę ciśnień, budynek mieszkalny, magazyn, piwnicę, komórki gospodarcze, kapliczkę i park.
2. W odniesieniu do zespołu budowlanego dworca kolejowego w Parczewie składającego się z :
 - 1) dworca kolejowego na dz. nr ew.: 2485/17, 2485/16;
 - 2) domu mieszkalnego na dz. nr ew.: 2485/13;
 - 3) wieży ciśnień na dz. nr ew.: 2485/14;
 - 4) magazynu przy torach na dz. nr ew.: 2485/16;
 - 5) kapliczki w formie domku na dz. nr ew.: 2485/19oraz zieleni komponowanej o charakterze parkowym na dz. nr ew.: 2485/16, 2485/17, 2485/19, 2485/20, a także gazonem i wybrukowanym podjazdem na dz. nr ew.: 2485/17 wszczęte zostało postępowanie administracyjne w sprawie wpisu do rejestru zabytków.
3. Postępowanie dot. wpisu do rejestru zabytków obejmuje działki nr ew.: 2485/13, 2485/14, 2485/16, 2485/17, 2485/18, 2485/19, 2485/20 oraz północną część działki nr ew. 2485/1.
4. W obrębie zespołu dworca kolejowego w Parczewie, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków wszelkie działania inwestycyjne powinny uwzględniać zachowanie i ochronę zabytkowego zespołu dworca kolejowego w tym:
 - 1) utrzymanie i ochronę struktury zabytkowej obiektów o cechach zabytkowych;
 - 2) utrzymanie historycznego rozplanowania zespołu;
 - 3) zachowanie i konserwację drzewostanu, uzupełnienia nasadzeń zgodnie z historyczną

kompozycją;

- 4) zachowanie układu i formy dróg wewnętrznych i dojazdowych oraz fragmentu drogi gminnej lokalnej (ulicy) ozn. 2KDL – wskazanego na rysunku planu (w tym brukowanego podjazdu) na działce nr ew. 2485/17 i brukowanego fragmentu drogi dojazdowej od strony pn. wsch. na części działki nr ew. 2485/11 i 2485/16.
5. Planistyczną formą ochrony zabytków - w terenie 3KDL obejmuje się brukowaną nawierzchnię ul. Składnicowej – działka nr ew. 2485/4 wraz z placem składowym na działce nr ew. 2485/3 w terenie 1KKK.
6. Prowadzenie robót budowlanych w obrębie zespołu dworca kolejowego w Parczewie, wymaga uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustalenia ust. 4, 5 i 6 nie mogą kolidować z realizacją inwestycji celu publicznego.
8. Na obszarze AZP 69/84 w terenie oznaczonym symbolem :
 - 1) 10U-P, 1IC, 1KDZ – znajduje się stanowisko archeologiczne Parczew 6/6;
 - 2) 1KKK – znajduje się stanowisko archeologiczne Parczew 9/9;
 - 3) 1U, 2MN, 1KR, 1ZN, 9U-P – znajduje się stanowisko archeologiczne Parczew 10/10;
 - 4) 1CC, 1KDL – znajduje się stanowisko archeologiczne Parczew 11/11;
 - 5) 1CC, 1ZD – znajduje się stanowisko archeologiczne Parczew 12/12;
 - 6) 1ZD – znajduje się stanowisko archeologiczne Parczew 13/13;
 - 7) 1ZD – znajduje się stanowisko archeologiczne Parczew 14/14.
9. W obrębie stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 8 prowadzenie prac ziemnych oraz realizacja zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu wymagają zachowania procedur wynikających z przepisów odrębnych.
10. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązują zasady wynikające z przepisów odrębnych.
11. Na obszarze objętym planem miejscowym 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. Teren oznaczony symbolem 1KKK w północnej części położony jest w obszarze szczególnego

zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%):

- 1) Zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania.
 - 2) W terenie IKKK realizacja zabudowy, zgodnie z przepisami z zakresu transportu kolejowego;
 - 3) Obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych i uchwały.
2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują 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 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 16,0 m w terenach oznaczonych symbolami MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) 400 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 12,0 m w terenach oznaczonych symbolami MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 3) 300 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 8,0 m w terenach oznaczonych symbolami MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
 - 4) 500 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 16,0 m w terenach oznaczonych symbolami U, IC, IE, KO;
 - 5) 1000 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 16,0 m w terenach oznaczonych symbolami U-P.
 - 6) 2000 m² przy szerokości frontu nie mniejszej niż 30,0 m w terenach oznaczonych symbolami P.
3. W przypadku scalania i podziału nieruchomości kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 60°, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6 - dla terenu P 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° – 120°.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 500 m² w terenach oznaczonych symbolami MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) 400 m² w terenach oznaczonych symbolami MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 3) 300 m² w terenach oznaczonych symbolami MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
 - 4) 500 m² w terenach oznaczonych symbolami U, IC, IE, KO;
 - 5) 1000 m² w terenach oznaczonych symbolami U-P;
 - 6) 2000 m² w terenach oznaczonych symbolami P.
5. Dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek, o których mowa w ust. 4 pkt 4 i 5 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 dojazd 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 MWW, KOO, RZ, CC, ZN, ZP nie ustala się podziału lub scalania i podziału nieruchomości.
9. Dla terenów oznaczonych symbolem ZD powierzchnia działki rozumianej, zgodnie z przepisami odrębnymi nie może przekraczać 500 m², scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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. Ustala się pas technologiczny pod napowietrznymi liniami energetycznymi średniego napięcia o szerokości 15,0 metrów, po 7,5 metra na każdą stronę od osi linii. Zabudowa w obszarach pasów technologicznych pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z obowiązujących przepisów. W pasach technologicznych dopuszcza się nasadzenia i utrzymanie drzew nie przekraczających wysokości 2,0 metrów oraz pozostawienie powierzchni bez zadrzewień w odległości co najmniej 4 metrów od słupa.
3. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii elektroenergetycznych średniego napięcia, polegającej na zmianie ich przebiegu lub przebudowie linii napowietrznych na kablowe, ulegają likwidacji ograniczenia ustalone w pasie technologiczne.
4. Przy realizacji inwestycji w strefach kontrolowanych sieci gazowych należy uwzględnić warunki zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych.
5. W przypadku likwidacji lub zmiany przebiegu sieci gazowych ulegają likwidacji ograniczenia ustalone w planie w strefach kontrolowanych sieci gazowych dla ich dotychczasowego przebiegu.
6. Ustala się zasady ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) 1MWW – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasy w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) 1MN – ustala się szczególne zasady ochrony przed hałasem poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
 - 3) 2MN, 3MN, 4MN, 5MN – obowiązują dopuszczalne w poziomy hałas w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) w obrębie pozostałych terenów objętych planem, nie wymienionych w punktach od 1 do 3 nie ustala dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
7. Zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
8. Dla terenów 1KO, 9U-P, 1ZN, 1CC, 1ZD, 3MN, które znajdują się w strefie do 50,0 metrów od cmentarza zakazuje się lokalizacji nowych budynków korzystających z wody.
9. Dla terenów 1KO, 9U-P, 1ZN, 1IC, 10U-P, 1ZD, 3MN, które znajdują się w strefie od 50,0 do 150,0 metrów od cmentarza obowiązuje podłączenie do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody.
10. Teren oznaczony symbolem 1KKK położony jest w terenach kolejowych zamkniętych związanych z linią kolejową o znaczeniu państwowym nr 30 Łuków – Lublin Północny,

obowiązują przepisy decyzji ustanawiającej tereny zamknięte.

11. Na rysunku planu w obrębie terenów 2KDZ, 1U-P, 1MN, 1U, 1KR, 1ZN, 8U-P, 1KDD, 7U-P, 1RZ, 6U-P, 1P, 5U-P, 2U-P, 3KDL, 4KDL, 3U-P, 2KDL, 3U, 2ZP, 1ZP, 1KOO, 4MN, 5MN w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego wyznaczono strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do obszaru kolejowego w odległości 20,0 metrów od granicy obszaru kolejowego.
 - 1) W strefie ograniczeń obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie z uwagi na przyległe tereny kolejowe:
 - a) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
 - b) lokalizacja budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzenie i utrzymywanie zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi.
12. W granicy strefy ochronnej od elektrowni słonecznej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, obowiązuje realizacja inwestycji w sposób wykluczający powstanie negatywnego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi;
13. 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.
14. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków w odległości 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. Ustala się rozbudowę cmentarza, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.

§ 14.

Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

1. W granicach planu ustala się inwestycję celu publicznego polegającą na budowie, rozbudowie lub modernizacji linii kolejowej nr 30 Lubartów – Parczew, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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. Ustala się przebieg komunikacji drogowej wewnętrznej służącej obsłudze komunikacyjnej terenów – droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1KR.
2. Dla drogi wymienionej w ust. 1 ustala się:
 - 1) szerokość drogi – 5,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym z włączeniem do istniejącego zjazdu z drogi zbiorczej (powiatowej KDZ) zlokalizowanej poza granicą planu;
 - 2) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z eksploatacją drogi oraz przebieg sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się przeznaczenie terenów na potrzeby poszerzenia, realizacji i utrzymania dróg lokalnych w kategorii dróg gminnych (ulice) – droga oznaczona symbolem 1KDL.
4. Dla wyznaczonych terenów wymienionych w ust. 3 ustala się:
 - 1) parametry techniczno-użytkowe drogi gminnej (ulicy) jak dla klasy „L” (Lokalnej);
 - 2) szerokość pasa drogowego drogi 1KDL – zmienna od 3,0 m do 4,5 m z poszerzeniem poprzez ścięcie narożników w obrębie skrzyżowania;
 - 3) pas drogowy drogi 1KDL stanowi poszerzenie pasa drogowego drogi lokalnej w kategorii drogi gminnej znajdującej się poza granicą planu oznaczonej symbolem KDL, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 4) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń komunikacyjnych w szczególności dróg pieszych, zatok, pasów postojowych, dróg rowerowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
5. Ustala się przeznaczenie terenów na potrzeby poszerzenia, realizacji i utrzymania dróg lokalnych w kategorii dróg gminnych (ulice) – drogi oznaczone symbolem: 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL.
6. Dla wyznaczonych terenów wymienionych w ust. 5 ustala się:
 - 1) parametry techniczno-użytkowe dróg gminnych (ulic) jak dla klasy „L” (Lokalnych);
 - 2) szerokości pasów drogowych dróg:
 - c) drogi 2KDL – szerokość zmienna od 10,5 m do 38,0 m o kształcie nieregularnym, zgodnie z załącznikiem graficznym; droga znajduje się w obrębie zabytkowego zespołu dworca kolejowego w Parczewie, obowiązują ustalenia §8;
 - d) drogi 3KDL – szerokość zmienna od 7,0 m do 17,5 m o kształcie nieregularnym, z poszerzeniem poprzez ścięcie narożników w obrębie skrzyżowania, zgodnie z załącznikiem graficznym, droga objęta planistyczną formą ochrony zabytków, obowiązują ustalenia §8;
 - e) drogi 4KDL – szerokość zmienna od 10,0 m do 11,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - f) drogi 5KDL – 15,0 m z poszerzeniem poprzez ścięcie narożników w obrębie skrzyżowania i zakończonej placem nawrotowym, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - g) drogi 6KDL – 15,0 m z poszerzeniem poprzez ścięcie narożników w obrębie skrzyżowania, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - h) drogi 7KDL – 12,0 m z poszerzeniem poprzez ścięcie narożników w obrębie skrzyżowania, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 3) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń komunikacyjnych w szczególności dróg pieszych, zatok, pasów postojowych, dróg rowerowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
7. Ustala się przeznaczenie terenów na potrzeby poszerzenia, realizacji i utrzymania dróg dojazdowych w kategorii dróg gminnych (ulice) – droga oznaczona symbolem: 1KDD.
8. Dla wyznaczonych terenów wymienionych w ust. 7 ustala się:
 - 1) parametry techniczno-użytkowe drogi gminnej (ulicy) jak dla klasy „D” (Dojazdowej);
 - 2) szerokość pasa drogowego drogi 1KDD – zmienna od 5,0 m do 6,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 3) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń

- komunikacyjnych w szczególności dróg pieszych, zatok, pasów postojowych, dróg rowerowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
9. Ustala się przeznaczenie terenów na potrzeby poszerzenia, realizacji i utrzymania dróg zbiorczych w kategorii dróg gminnych (ulice) – droga oznaczona symbolem 1KDZ.
10. Dla wyznaczonych terenów wymienionych w ust. 9 ustala się:
- 1) parametry techniczno-użytkowe drogi gminnej (ulicy) jak dla klasy „Z” (Zbiorczej);
 - 2) szerokość pasa drogowego drogi 1KDZ – zmienna od 15,5 m do 31,5 m z poszerzeniem poprzez ścieżki narożników w obrębie skrzyżowania, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 3) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń komunikacyjnych w szczególności dróg pieszych, zatok, pasów postojowych, dróg rowerowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
11. Ustala się przeznaczenie terenów na potrzeby poszerzenia, realizacji i utrzymania dróg zbiorczych w kategorii dróg powiatowych (ulic) – droga oznaczona symbolem 2KDZ.
12. Dla wyznaczonych terenów wymienionych w ust. 11 ustala się:
- 1) parametry techniczno-użytkowe drogi powiatowej (ulicy) jak dla klasy „Z” (Zbiorczej);
 - 2) szerokość pasa drogowego drogi 2KDZ – zmienna do 19,0 m o kształcie nieregularnym, zgodnie z załącznikiem graficznym z zastrzeżeniem;
 - 3) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń komunikacyjnych w szczególności dróg pieszych, zatok, pasów postojowych, dróg rowerowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
13. Ustala się przeznaczenie terenów na potrzeby poszerzenia, realizacji i utrzymania dróg głównych w kategorii dróg wojewódzkich (ulic) – droga oznaczona symbolem 1KDG.
14. Dla wyznaczonych terenów wymienionych w ust. 13 ustala się:
- 1) parametry techniczno-użytkowe drogi wojewódzkiej (ulicy) jak dla klasy „G” (Główniej);
 - 2) szerokości pasa drogowego drogi 1KDG – 18,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 3) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń komunikacyjnych w szczególności dróg pieszych, zatok, pasów postojowych, dróg rowerowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
15. Ustala się przeznaczenie terenów na potrzeby realizacji, rozbudowy, modernizacji i utrzymania komunikacji kolejowej, oznaczone symbolem 1KKK – linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 30 Łuków – Lublin Północny.
16. Dla wyznaczonych terenów wymienionych w ust. 15 ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny komunikacji kolejowej;
 - 2) lokalizacja drogi kolejowej, budynków, budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przepływu osób i rzeczy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające – dopuszcza się adaptację istniejącej ulicy Kolejowej (zbiorczej) i ulicy Przemysłowej (lokalnej) przebiegających przez teren 1KKK wraz urządzeniami komunikacyjnymi i infrastrukturą drogową z możliwością bieżących konserwacji napraw i remontów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) parametry techniczno-użytkowe terenów komunikacji kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się adaptację infrastruktury technicznej z możliwością bieżących konserwacji, napraw i remontów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego w granicach planu o dojścia i dojazdy, drogi piesze i drogi wewnętrzne.
18. Ustala się realizację dróg pożarowych zapewniających swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej w przypadku obiektów tego wymagających, zgodnie z przepisami odrębnymi.
19. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe (liczone z miejscami w garażach) dla samochodów osobowych:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne – nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny oraz przynajmniej jedno miejsce parkingowe na budynek wielorodzinny dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 2) budynki mieszkalne jednorodzinne – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, nie ustala się miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 3) budynki usługowe – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 70 m² powierzchni użytkowej, dodatkowo minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 200 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, dodatkowo minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 200 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) biura, administracja, poczta – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 70 m² powierzchni użytkowej, dodatkowo minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 200 m² powierzchni użytkowej;
 - 6) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej, dodatkowo minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 200 m² powierzchni użytkowej;
 - 7) budynki opieki zdrowotnej i domy pomocy społecznej – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 70 m² powierzchni użytkowej, dodatkowo minimum 2 miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 200 m² powierzchni użytkowej;
 - 8) budynki produkcyjne – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych, dodatkowo minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 200 m² powierzchni użytkowej;
 - 9) obiekty związane z ciepłownictwem, elektroenergetyką – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych, dodatkowo 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15;
 - 10) cmentarz – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 0,5 ha terenu cmentarza i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 0,5 ha terenu cmentarza;
 - 11) elektrownie słoneczne – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych, nie wyznacza się stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
20. W przypadkach nieokreślonych w pkt 19 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 m² powierzchni użytkowej.
21. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi - dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonej w pkt 19 bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
22. 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 przy ul. Wodociągowej (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 $\varnothing 60$ 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 zlokalizowanej przy ul. Siemieńskiej (poza granicą planu);
 - 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 $\varnothing 150$ 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 zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystanie do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.
 - 11) 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;
 - 12) minimalna średnica rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej $\varnothing 300$ mm.
3. 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.
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 $\varnothing 25$ 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 wewnątrzowych;
 - 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 poza miejscami wyznaczonymi 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 **1MWW** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:
 - 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) teren znajduje się w obrębie zabytkowego zespołu dworca kolejowego w Parczewie ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia §8;
 - 3) zakaz lokalizacji nowych budynków;
 - 4) dopuszcza się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z istniejącą funkcją, z możliwością rozbudowy i remontów a zmiana sposobu użytkowania jest możliwa z zachowaniem przeznaczenia terenu;
 - 5) dopuszcza się przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalne systemy uzbrojenia, oczka wodne, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania, zieleń urządzoną i inne niezbędne dla funkcjonowania terenu;
 - 6) zakaz lokalizacji nowych masztów, wież, konstrukcji wsporczych przewodów i urządzeń oraz przewodów napowietrznych; zakaz lokalizacji nowych słupów elektroenergetycznych z wyjątkiem słupów elektroenergetycznych oświetleniowych o maksymalnej wysokości do 8,0 m;
 - 7) zakaz dalszych podziałów terenu;
 - 8) zasady realizacji zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy oraz budowli – 12,0 m;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - f) dachy budynków: płaskie do 5°, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°;
 - g) dowolne gabaryty obiektów;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 2KDL;
 - 10) obsługa komunikacyjna – z drogi lokalnej 2KDL.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN, 2MN, 3MN** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:
 - 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
 - b) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej, usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu, rzemieślnicze, gastronomi, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, usług biurowych i administracji, kultu religijnego, w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
 - 3) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, usługowych;
 - 4) dopuszcza się m.in. altany ogrodowe, wiaty, przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalne systemy uzbrojenia, oczka wodne, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania, zieleń urządzoną, i inne niezbędne dla funkcjonowania terenu;

- 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 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 lub przeznaczenia uzupełniającego terenu;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) dla terenu 1MN – 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z drogą zbiorczą KDZ (poza granicą planu) i 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi wewnętrznej 1KR;
 - b) dla terenu 2MN – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z drogą zbiorczą KDZ (poza granicą planu) i 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi wewnętrznej 1KR;
 - c) dla terenu 3MN – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 1KDL i 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi głównej 1KDG;
 - 8) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu 1MN – z drogi zbiorczej KDZ (poza granicą planu) i drogi wewnętrznej 1KR;
 - b) dla terenu 2MN – z drogi zbiorczej KDZ (poza granicą planu) i drogi wewnętrznej 1KR;
 - c) dla terenu 3MN – z drogi głównej 1KDG i drogi lokalnej KDL (poza granicą planu) z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego oznaczonego symbolem 1KDL.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MN przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) teren znajduje się w obrębie zabytkowego zespołu dworca kolejowego w Parczewie ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia §8;
 - 3) zakaz lokalizacji nowych budynków;
 - 4) dopuszcza się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z istniejącą funkcją, z możliwością rozbudowy i remontów a zmiana sposobu użytkowania jest możliwa z zachowaniem przeznaczenia terenu;
 - 5) dopuszcza się przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalne systemy uzbrojenia, oczka wodne, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania, zieleń urządzoną i inne niezbędne dla funkcjonowania terenu;
 - 6) zakaz lokalizacji nowych masztów, wież, konstrukcji wsporczych przewodów i urządzeń oraz przewodów napowietrznych; zakaz lokalizacji nowych słupów elektroenergetycznych z wyjątkiem słupów elektroenergetycznych oświetleniowych o maksymalnej wysokości do 8,0 m;
 - 7) zakaz dalszych podziałów terenu;
 - 8) zasady realizacji zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy oraz budowli – 12,0 m;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
 - 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;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 2KDL;
- 10) obsługa komunikacyjna – z drogi lokalnej 2KDL.

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

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu, turystyki, gastronomii;
- 3) teren znajduje się w obrębie zabytkowego zespołu dworca kolejowego w Parczewie ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia §8;
- 4) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 5) dopuszcza się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z istniejącą funkcją, z możliwością rozbudowy i remontów a zmiana sposobu użytkowania jest możliwa z zachowaniem przeznaczenia lub przeznaczenia uzupełniającego terenu;
- 6) dopuszcza się przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalne systemy uzbrojenia, dojeżdżania, dojazdów, miejsca do parkowania, zieleń urządzoną i inne niezbędne dla funkcjonowania terenu;
- 7) zakaz lokalizacji nowych masztów, wież, konstrukcji wsporczych przewodów i urządzeń oraz przewodów napowietrznych; zakaz lokalizacji nowych słupów elektroenergetycznych z wyjątkiem słupów elektroenergetycznych oświetleniowych o maksymalnej wysokości do 8,0 m;
- 8) zakaz dalszych podziałów terenu;
- 9) zasady realizacji zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy oraz budowli – 20,0 m;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 2,2;
 - 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;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 2KDL;
- 11) obsługa komunikacyjna – z drogi lokalnej 2KDL.

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

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy związanej z rolnictwem:
 - a) lokalizacja zabudowy zagrodowej, zabudowy produkcyjnej w gospodarstwach rolnych,

- hodowlanych, ogrodniczych, wielkotowarowej produkcji rolnej;
 - b) wyklucza się lokalizację budynków inwentarskich, w których chów i hodowla zwierząt przekracza obsadę w liczbie 40 DJP w obrębie terenu;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi związane z produkcją rolną;
 - 3) lokalizacja budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych, produkcyjnych, składowych i magazynowych, obiektów i budowli do przechowywania produktów rolnych, szklarni, budynków inwentarskich, budynków usługowych, budowli rolniczych oraz innych obiektów niezbędnych do funkcjonowania terenu;
 - 4) dopuszcza się m.in. altany ogrodowe, wiaty, przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalne systemy uzbrojenia, oczka wodne, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania, zieleń urządzoną i inne niezbędne dla funkcjonowania terenu;
 - 5) zasady realizacji zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m z zastrzeżeniem, iż dopuszcza się zwiększenie ustalonej wysokości do 20,0 metrów w stosunku do obiektów, których forma i wysokość wynika z wymagań technologicznych, przy czym podane ograniczenia nie dotyczą budowli rolniczych, 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°;
 - h) nie ustala się parametrów zabudowy w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;
 - i) dowolne gabaryty obiektów;
 - 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 lub przeznaczenia uzupełniającego terenu;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi zbiorczej 1KDZ i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi dojazdowej 1KDD;
 - 8) obsługa komunikacyjna – z drogi zbiorczej 1KDZ i z drogi dojazdowej 1KDD.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U**, **2U** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny usług;
 - a) lokalizacja usług handlu, usług rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, usług biurowych i administracji, kultu religijnego;
 - 2) wyklucza się lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające w terenie 1U – funkcja mieszkaniowa realizowana w budynku mieszkalnym jednorodzinny lub jako wydzielony lokal mieszkalny w budynku usługowym;
 - 4) w terenie 1U – lokalizacja budynków usługowych, budynków o funkcji garażowej, gospodarczej i magazynowej, budynków mieszkalnych jednorodzinnych; funkcja mieszkaniowa dopuszczalna wyłącznie jako przeznaczenie uzupełniające terenu;
 - 5) w terenie 2U – lokalizacja budynków usługowych, budynków o funkcji garażowej, gospodarczej i magazynowej;
 - 6) dopuszcza się m.in. altany ogrodowe, wiaty, przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalne systemy uzbrojenia,

oczka wodne, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania, zieleni urządzonej i inne niezbędne dla funkcjonowania terenu;

- 7) 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 – 1,4;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 2,1;
 - 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°;
 - h) nie ustala się parametrów zabudowy w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;
 - i) dowolne gabaryty obiektów;
- 8) dopuszcza się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z istniejącą funkcją w tym budynku usługowego z istniejącą bazą noclegową w terenie 2U, z możliwością rozbudowy i remontów, a zmiana sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu jest możliwe z zachowaniem przeznaczenia lub przeznaczenia uzupełniającego terenu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) dla terenu 1U – 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z drogą zbiorczą KDZ (poza granicą planu) i 10,0 m od granicy obszaru kolejowego 1KKK;
 - b) dla terenu 2U – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi zbiorczej 1KDZ;
- 10) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu 1U – z drogi zbiorczej KDZ (poza granicą planu) i drogi wewnętrznej 1KR;
 - b) dla terenu 2U – z drogi zbiorczej 1KDZ.

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

- 1) przeznaczenie – tereny usług;
 - a) lokalizacja usług handlu, usług rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, usług biurowych i administracji;
- 2) wyklucza się lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) lokalizacja budynków usługowych, budynków o funkcji garażowej, gospodarczej i magazynowej lub mieszanej;
- 4) dopuszcza się m.in. altany ogrodowe, wiaty, przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalne systemy uzbrojenia, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania, zieleni urządzonej i inne niezbędne dla funkcjonowania terenu;
- 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 – 1,4;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 2,1;
 - 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°;
 - h) nie ustala się parametrów zabudowy w stosunku do obiektów, których formy wynikają z

- wymagań technologicznych;
- i) dowolne gabaryty obiektów;
 - 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 lub przeznaczenia uzupełniającego terenu;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10,0 m od granicy obszaru kolejowego 1KKK i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 2KDL;
 - 8) obsługa komunikacyjna – z drogi lokalnej 2KDL.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P, 10U-P, 11U-P, 12U-P, 13U-P** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny usług lub produkcji;
 - 2) funkcja usługowa lub produkcyjna realizowana łącznie lub zamiennie (samodzielnie), w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;
 - 3) lokalizacja usług:
 - a) handlu;
 - b) usług rzemieślniczych: np. stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, stacje diagnostyki samochodowej, warsztaty samochodowe;
 - c) gastronomii: np. restauracje, bary, kawiarnie, stołówki, obiekty zaplecza gastronomicznego;
 - d) usług biurowych i administracji: np. obiekty wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym, socjalnym;
 - 4) lokalizacja obiektów produkcji przemysłowej, składów, magazynów, elektrowni słonecznych;
 - 5) wyklucza się tereny elektrowni wiatrowych, terenowy nowej zabudowy mieszkaniowej, usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 6) lokalizacja budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych, składowych, garażowych, gospodarczych lub o funkcji mieszanej oraz innych związanych z funkcjonowaniem lokalizowanych zakładów i przedsięwzięć;
 - 7) dopuszcza się m.in. altany, wiaty, przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalne systemy uzbrojenia, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania, zieleń urządzoną i inne niezbędne dla funkcjonowania terenu;
 - 8) zasady realizacji zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 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°;
 - h) nie ustala się parametrów zabudowy w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;
 - i) dowolne gabaryty obiektów;
 - 9) w przypadku realizacji elektrowni słonecznej ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- b) dopuszcza się realizację i utrzymanie Głównego Punktu Odbioru (GPO), magazynów energii, innych urządzeń i instalacji towarzyszących m.in. produkcji, magazynowaniu i przesyłowi energii, budynków technicznych oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania i innych elementów związanych z obsługą elektrowni słonecznej;
 - c) ustala się granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, tożsamą z obszarem, na którym będzie zlokalizowana elektrownia;
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001;
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 90%;
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
 - h) w przypadku realizacji budynku administracyjno-socjalnego obowiązuje: maksymalna powierzchnia budynku – 50 m², maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m, dach budynku o nachyleniu połąci do 45°, nie określa się geometrii dachu;
- 10) dopuszcza się adaptację i modernizację budynków mieszkalnych w ich istniejącej formie i z istniejącą funkcją z możliwością rozbudowy i remontów w celu poprawy warunków mieszkaniowych;
- 11) 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;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy:
- a) dla terenu 1U-P – 10,0 m od granicy obszaru kolejowego 1KKK i 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi zbiorczej 2KDZ;
 - b) dla terenu 2U-P – 10,0 m od granicy obszaru kolejowego 1KKK i 3,5 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 3KDL;
 - c) dla terenu 3U-P – 10,0 m od granicy obszaru kolejowego 1KKK, 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 4KDL i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 5KDL;
 - d) dla terenu 4U-P – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 4KDL, 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 5KDL i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 6KDL;
 - e) dla terenu 5U-P – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 3KDL, 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 4KDL oraz 5,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi zbiorczej 1KDZ, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - f) dla terenu 6U-P – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi zbiorczej 1KDZ i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi dojazdowej 1KDD;
 - g) dla terenu 7U-P – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi zbiorczej 1KDZ i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi dojazdowej 1KDD;
 - h) dla terenu 8U-P – 10,0 m od granicy obszaru kolejowego 1KKK, 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi zbiorczej 1KDZ i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi dojazdowej 1KDD;
 - i) dla terenu 9U-P – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z drogą zbiorczą KDZ (poza granicą planu) i 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi zbiorczej 1KDZ;
 - j) dla terenu 10U-P – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi zbiorczej 1KDZ;
 - k) dla terenu 11U-P – 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi głównej 1KDG, 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi zbiorczej 1KDZ i 6,0 m od linii d linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 7KDL;

- l) dla terenu 12U-P – 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z drogą główną KDG (poza granicą planu), 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi zbiorczej 1KDZ, 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 4KDL i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 7KDL;
- m) dla terenu 13U-P – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 4KDL i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 6KDL;

13) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 1U-P – z drogi zbiorczej 2KDZ;
- b) dla terenu 2U-P – z drogi lokalnej 3KDL;
- c) dla terenu 3U-P – z drogi lokalnej 4KDL i drogi lokalnej 5KDL;
- d) dla terenu 4U-P – z drogi lokalnej 4KDL, drogi lokalnej 5KDL i drogi lokalnej 6KDL;
- e) dla terenu 5U-P – z drogi lokalnej 3KDL, drogi lokalnej 4KDL i drogi zbiorczej 1KDZ;
- f) dla terenu 6U-P – z drogi zbiorczej 1KDZ i drogi dojazdowej 1KDD;
- g) dla terenu 7U-P – z drogi zbiorczej 1KDZ i drogi dojazdowej 1KDD;
- h) dla terenu 8U-P – z drogi zbiorczej 1KDZ i drogi dojazdowej 1KDD;
- i) dla terenu 9U-P – z drogi zbiorczej KDZ (poza granicą planu) i drogi zbiorczej 1KDZ;
- j) dla terenu 10U-P – z drogi zbiorczej 1KDZ;
- k) dla terenu 11U-P – z drogi głównej 1KDG, drogi zbiorczej 1KDZ i drogi lokalnej 7KDL;
- l) dla terenu 12U-P – z drogi głównej KDG (poza granicą planu), drogi zbiorczej 1KDZ oraz dróg lokalnych 4KDL i 7KDL;
- m) dla terenu 13U-P – z drogi lokalnej 4KDL i drogi lokalnej 6KDL.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **1P** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny produkcji;
 - a) lokalizacja obiektów produkcji przemysłowej, składów, magazynów;
 - b) wyklucza się tereny elektrowni wiatrowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi związane z prowadzoną działalnością produkcyjną, ustala się ich maksymalny udział powierzchni zabudowy – 49 %;
- 3) dopuszcza się m.in. przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalne systemy uzbrojenia, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania, zieleń urządzoną i inne niezbędne dla funkcjonowania terenu;
- 4) zasady realizacji zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy w strefie A – 14,0 m;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy w strefie B – 30,0 m;
 - c) ograniczenia wysokości zawarte w lit. a i lit. b nie dotyczą budowli, wież, masztów, kominów;
 - d) maksymalna ilość kondygnacji – 3 kondygnacje nadziemne;
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,1;
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - i) dachy budynków: płaskie do 5°, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°;
 - j) nie ustala się parametrów zabudowy w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;
 - k) dowolne gabaryty obiektów;
- 5) 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 lub

przeznaczenia uzupełniającego terenu;

- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi zbiorczej 1KDZ i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi dojazdowej 1KDD;
- 7) obsługa komunikacyjna – z drogi zbiorczej 1KDZ i drogi dojazdowej 1KDD.

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

- 1) przeznaczenie – tereny cmentarza czynnego;
 - a) lokalizacja cmentarza czynnego w tym jego rozbudowa;
 - b) lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem ceremonii pogrzebowych i pochówkiem, w tym w szczególności czasowego przechowywania ciał zmarłych do chwili pogrzebu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – lokalizacja usług kultu religijnego, usług handlu, usług rzemieślniczych, usług biurowych i administracji związanych z funkcjonowaniem cmentarza, lokalizacja parkingu ogólnodostępnego dla potrzeb obsługi cmentarza;
- 3) wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) lokalizacja obiektów i budynków związanych z funkcją cmentarza w szczególności kaplicy cmentarnej, ponadto lokalizacja budynków usługowych, gospodarczych, składowych, garażowych oraz innych niezbędnych do funkcjonowania cmentarza;
- 5) dopuszcza się wprowadzanie nasadzeń drzew, krzewów i roślinności niekolidującej z charakterem cmentarza;
- 6) dopuszcza się m.in. przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalne systemy uzbrojenia, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania i inne niezbędne dla funkcjonowania terenu;
- 7) zasady realizacji zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m, wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, masztów, kominów, budowli oraz kaplicy cmentarnej;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,00001;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
 - g) dachy budynków: płaskie do 5°, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°;
 - h) w przypadku realizacji budynku kaplicy cmentarnej obowiązuje: maksymalna powierzchnia budynku – 70 m², maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m, dach budynku o nachyleniu połaci do 45°, nie określa się geometrii dachu;
 - i) dowolne gabaryty obiektów;
- 8) 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 lub przeznaczenia uzupełniającego terenu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z drogą zbiorczą KDZ (poza granicą planu), 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi zbiorczej 1KDZ i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 1KDL;
- 10) obsługa komunikacyjna – z drogi zbiorczej 1KDZ i drogi lokalnej KDL (poza granicą planu) z uwzględnieniem wskazanego na rysunku planu poszerzenia pasa drogowego oznaczonego symbolem 1KDL.

11. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZD** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala

się:

- 1) przeznaczenie – tereny ogrodów działkowych;
 - a) realizacja rodzinnych ogrodów działkowych (ROD), zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) lokalizacja altan działkowych, infrastruktury ogrodowej;
 - c) uprawy ogrodnicze, wypoczynek i rekreacja;
- 2) utrzymanie brzegów rowów melioracyjnych w stanie umożliwiającym przepływ wód; w odległości 4,0 m od górnej krawędzi rowu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i zadrzewień;
- 3) dopuszcza się m.in. przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalne systemy uzbrojenia, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania i inne niezbędne dla funkcjonowania terenu;
- 4) zasady realizacji zabudowy:
 - a) realizacja altan działkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m przy czym podane ograniczenia nie dotyczą budowli, wież, masztów, kominów;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
 - h) dachy budynków: płaskie do 5°, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°;
 - i) dowolne gabaryty obiektów;
- 5) 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;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi głównej 1KDG i 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi zbiorczej 1KDZ;
- 7) obsługa komunikacyjna – z drogi głównej 1KDG i drogi zbiorczej 1KDZ.

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

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni naturalnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację boisk sportowych, siłowni zewnętrznych, dróg rowerowych, dróg pieszych, urządzeń melioracji, zbiorników wodnych i oczek wodnych;
- 3) utrzymanie brzegów rowów melioracyjnych w stanie umożliwiającym przepływ wód;
- 4) dopuszcza się m.in. przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalne systemy uzbrojenia, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania i inne niezbędne dla funkcjonowania terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%;
- 7) obsługa komunikacyjna – z drogi zbiorczej 1KDZ.

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

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;
 - a) lokalizacja zieleni urządzonej wysokiej, zieleni urządzonej niskiej;
- 2) teren znajduje się w obrębie zabytkowego zespołu dworca kolejowego w Parczewie ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia §8;
- 3) obowiązuje zachowanie i konserwacja drzewostanu, uzupełnienia nasadzeń, zgodnie z

historyczną kompozycją;

- 4) w zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie wybrukowanego podjazdu z gazonem;
- 5) dopuszcza się m.in. przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalne systemy uzbrojenia i inne niezbędne dla funkcjonowania terenu;
- 6) zakaz lokalizacji nowych masztów, wież, konstrukcji wsporczych przewodów i urządzeń oraz przewodów napowietrznych; zakaz lokalizacji nowych słupów elektroenergetycznych z wyjątkiem słupów elektroenergetycznych oświetleniowych o maksymalnej wysokości do 8,0 m;
- 7) zakaz dalszych podziałów terenu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
- 10) obsługa komunikacyjna – z drogi lokalnej 2KDL.

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

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;
 - a) lokalizacja zieleni urządzonej wysokiej, zieleni urządzonej niskiej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu, gastronomii związane z wypoczynkiem i rekreacją – lokalizowane w pawilonie ogrodowym;
- 3) w terenie zlokalizowana jest zabytkowa kapliczka w formie domku, dopuszcza się usługi kultu religijnego;
- 4) teren znajduje się w obrębie zabytkowego zespołu dworca kolejowego w Parczewie ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia §8;
- 5) obowiązuje zachowanie i konserwacja drzewostanu, uzupełnienia nasadzeń zgodnie z historyczną kompozycją;
- 6) dopuszcza się m.in. przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalne systemy uzbrojenia i inne niezbędne dla funkcjonowania terenu;
- 7) zakaz lokalizacji nowych masztów, wież, konstrukcji wsporczych przewodów i urządzeń oraz przewodów napowietrznych; zakaz lokalizacji nowych słupów elektroenergetycznych z wyjątkiem słupów elektroenergetycznych oświetleniowych o maksymalnej wysokości do 8,0 m;
- 8) zakaz dalszych podziałów terenu;
- 9) zasady realizacji zabudowy (pawilonu ogrodowego):
 - a) maksymalna wysokość zabudowy oraz budowli – 9,0 m;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
 - f) dachy budynków: płaskie do 5°, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10,0 m od granicy obszaru kolejowego 1KKK i 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 2KDL;
- 11) obsługa komunikacyjna – z drogi lokalnej 2KDL.

15. Dla terenu oznaczonego symbolem **1IC** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny ciepłownictwa;

- a) lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z wytwarzaniem i przesyłaniem ciepła;
- b) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikających ze specyfiki terenu, z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi biurowe, administracyjne, socjalne i inne związane z funkcjonowaniem terenu realizowane w budynkach usługowych;
- 3) wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) lokalizacja budowli, budynków magazynowych, składowych, usługowych, garażowych, gospodarczych lub budynków o funkcji mieszanej oraz innych związanych z funkcjonowaniem terenu;
- 5) dopuszcza się m.in. przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalne systemy uzbrojenia, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania i inne niezbędne dla funkcjonowania terenu;
- 6) 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 – 1,4;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 2,1;
 - 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°;
 - h) nie ustala się parametrów zabudowy w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;
 - i) dowolne gabaryty obiektów;
- 7) 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 lub przeznaczenia uzupełniającego terenu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi zbiorczej 1KDZ;
- 9) obsługa komunikacyjna – z drogi zbiorczej 1KDZ.

16. Dla terenu oznaczonego symbolem **III E** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny elektroenergetyki;
 - a) lokalizacja głównego punktu zasilania elektroenergetycznego (GPZ);
 - b) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dwóch jednotorowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 2x110 kV, z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi biurowe, administracyjne, socjalne i inne związane z funkcjonowaniem terenu realizowane w budynkach usługowych;
- 3) wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) lokalizacja budowli, budynków usługowych, garażowych, gospodarczych lub budynków o funkcji mieszanej oraz innych związanych z funkcjonowaniem GPZ;
- 5) dopuszcza się m.in. przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalne systemy uzbrojenia, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania i inne niezbędne dla funkcjonowania terenu;

- 6) 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 – 1,4;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 2,1;
 - 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°;
 - h) nie ustala się parametrów zabudowy w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;
 - i) dowolne gabaryty obiektów;
- 7) 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 lub przeznaczenia uzupełniającego terenu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi lokalnej 6KDL;
- 9) obsługa komunikacyjna – z drogi lokalnej 6KDL.

17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KO** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny obsługi komunikacji;
 - a) lokalizacja stacji paliw, garaży, parkingów, obiektów obsługi podróżnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu, gastronomii, rzemieślnicze, usługi biurowe i administracji, lokalizacja urządzeń i obiektów do obsługi komunikacji (np. stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, stacje diagnostyki samochodowej, warsztaty samochodowe);
- 3) wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) lokalizacja budynków usługowych, gospodarczych, garaży i innych budynków i obiektów związanych z funkcjonowaniem terenu;
- 5) dopuszcza się m.in. przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalne systemy uzbrojenia, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania i inne niezbędne dla funkcjonowania terenu;
- 6) zasady realizacji zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m z zastrzeżeniem, że podane ograniczenia nie dotyczą budowli, wież, masztów, kominów;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,4;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 2,1;
 - 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°;
 - h) nie ustala się parametrów zabudowy w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;
 - i) dowolne gabaryty obiektów;

- 7) 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 lub przeznaczenia uzupełniającego terenu;
 - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z drogą zbiorczą KDZ (poza granicą planu) i 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi zbiorczej 1KDZ;
 - 9) obsługa komunikacyjna – z drogi zbiorczej KDZ (poza granicą planu) i drogi zbiorczej 1KDZ.
18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KOO** przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny obsługi podróźnych;
 - a) lokalizacja dworca kolejowego;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu, gastronomii, usługi biurowe i administracji;
 - 3) teren znajduje się w obrębie zabytkowego zespołu dworca kolejowego w Parczewie ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia §8;
 - 4) zakaz lokalizacji nowych budynków;
 - 5) dopuszcza się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z istniejącą funkcją, z możliwością rozbudowy i remontów a zmiana sposobu użytkowania jest możliwa z zachowaniem przeznaczenia lub przeznaczenia uzupełniającego terenu;
 - 6) dopuszcza się przebieg sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalne systemy uzbrojenia, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania, zieleń urządzoną i inne niezbędne dla funkcjonowania terenu;
 - 7) zakaz lokalizacji nowych masztów, wież, konstrukcji wsporczych przewodów i urządzeń oraz przewodów napowietrznych; zakaz lokalizacji nowych słupów elektroenergetycznych z wyjątkiem słupów elektroenergetycznych oświetleniowych o maksymalnej wysokości do 8,0 m;
 - 8) zakaz dalszych podziałów terenu;
 - 9) zasady realizacji zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy i budowli – 12,0 m;
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,4;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 2,1;
 - 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°;
 - h) dowolne gabaryty obiektów;
 - 10) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;
 - 11) obsługa komunikacyjna – z drogi lokalnej 2KDL za pośrednictwem terenu komunikacji kolejowej 1KKK.

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: MWW; MN, RZ;
- 2) w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami: U, U-P, P, IC, IE, KO, KOO;
- 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 Miejskiej

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla terenów zlokalizowanych w południowo – wschodniej części miasta Parczewa.

Przedmiotowy plan stanowi realizację Uchwały Nr LVII/388/2023 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla terenów zlokalizowanych w południowo – wschodniej części miasta Parczewa, zmienionej Uchwałą Nr LXVI/448/2023 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 27 listopada 2023 r.

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Parczew przyjęty uchwałą Nr XI/58/2003 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 07 listopada 2003 r. z późn. zm. Sporządzony plan po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującego planu z 2003 roku, w granicach obszaru objętego projektem uchwały wskazanym na załączniku graficznym.

Plan miejscowy w granicach wskazanych na załączniku graficznym nr 1 sporządzany został w trybie 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 art. 67 ust. 3 pkt 1 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), zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Projekt planu obejmuje wyznaczone w studium tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy związanej z rolnictwem, tereny usług, produkcji, cmentarza czynnego, ogrodów działkowych, zieleni naturalnej, wód powierzchniowych śródlądowych, tereny infrastruktury technicznej, tereny obsługi komunikacji, tereny dróg publicznych, komunikacji wewnętrznej kolejowej i szynowej.

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 planu miejscowego położone są w granicach miasta Parczewa pomiędzy linią kolejową i ul. Laskowską oraz od ul. Jana Pawła II i ul. Zbożowej na północy do południowych granic miasta Parczewa.

Obszar objęty projektem planu jest częściowo zainwestowany i większość funkcji również pokrywa się z obowiązującym planem. Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego w uchwale obszaru była przede wszystkim konieczność zmiany ustaleń obowiązującego planu miejscowego, które uniemożliwiały realizację inwestycji zgodnie ze złożonymi wnioskami osób fizycznych jak i Fabryki Kabli Elpar Spółki z o.o. w Parczewie jednego z największych zakładów pracy, ze względu na obowiązującą strefę ograniczonego zainwestowania wynikającą z ustaleń ekofizjograficznych. Opracowanie ekofizjograficzne z roku 2015, do którego w roku 2021 został sporządzony aneks dopuszcza zagospodarowywanie terenów inwestycyjnych zgodnie z ich przeznaczeniem. W związku z potrzebą uwolnienia ograniczeń w terenach budowlanych (produkcyjnych) przystąpiono do opracowania nowego planu przy uwzględnieniu określonej polityki przestrzennej w mieście, zawartej w dokumencie studium. Powyższe względy przemawiały za koniecznością zrewidowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zaktualizowania jego zapisów poprzez dostosowanie ich do obecnych uwarunkowań gospodarczych, społecznych i przestrzennych, a także przepisów odrębnych mających przełożenie na przedmiotowy dokument.

Opracowany plan miejscowy precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane 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** – zostało 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 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) **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 nadziemnej 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.
- 3) **Wymagań ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – 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.
Plan miejscowy w §10 zawiera informację odnoszące się do obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Teren oznaczony symbolem 1KKK w północnej części położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%). Poza tym na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla terenów zlokalizowanych w południowo – wschodniej części miasta Parczewa obejmuje tereny znajdujące się w granicach administracyjnych miasta Parczewa. 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 terenie objętym projektem planu nie występują grunty leśne.

- 4) **Wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały. Tereny oznaczone symbolem 1MWW, 4MN, 5MN, 1ZP, 2ZP, 1KOO oraz część terenu 1KKK znajdują się w zabytkowym zespole dworca kolejowego w Parczewie ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W obrębie zespołu dworca kolejowego wszelkie działania inwestycyjne powinny uwzględniać zachowanie i ochronę zabytkowego zespołu. Planistyczną formą ochrony zabytków obejmuje się brukowaną nawierzchnię ul. Składnicowej – wraz z placem składowym.

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.

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

- 5) **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. Plan miejscowy 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.

- 6) **Walorów ekonomicznych przestrzeni** – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenu pod określoną formę zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy 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 zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa dla terenów zlokalizowanych w południowo – wschodniej części miasta Parczewa”. Realizacja ustaleń planu pozwoli przede wszystkim na dalszy rozwój

przemysłowej części miasta w wyznaczonych terenach produkcyjnych, usługowych, umożliwi także rozwój terenów mieszkaniowych, ogrodów działkowych, obsługi komunikacji, powiększenie cmentarza oraz pozwoli na rozwój terenów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający 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. Ustalenia planu obejmują tereny infrastruktury technicznej ciepłowniczej w znacznej części zainwestowane, oraz nowe tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej - wyznacza się teren pod lokalizację głównego punktu zasilania elektroenergetycznego (GPZ) w celu poprawy zaopatrzenia miasta w energię elektryczną. Nie przewiduje się konieczności realizacji nowych inwestycji z zakresu obiektów infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a plan miejscowy w obszarach przeznaczonych na infrastrukturę techniczną ma na celu wprowadzenie regulacji pozwalających na utrzymanie obiektów i urządzeń infrastruktury w dobrym stanie technicznym z możliwością ich przebudowy, remontów lub modernizacji.

- 7) **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 wpływa na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w dotychczasowym planie miejscowym. Uwzględniono korzystne dla obecnych i przyszłych właścicieli nieruchomości (polepszające warunki inwestowania) wnioski dotyczące np. poszerzenia dotychczasowych funkcji terenów oraz zasad ich zagospodarowania.
- 8) **Potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** – zostało spełnione w taki sposób, że plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu występują ustanowione tereny kolejowe zamknięte związane z linią kolejową o znaczeniu państwowym nr 30 Łuków – Lublin Północny, obowiązują przepisy decyzji ustanawiającej tereny zamknięte.
- 9) **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. Plan miejscowy 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 planem miejscowym. Plan obejmuje również tereny przeznaczone pod infrastrukturę techniczną. Projekt ma na celu wprowadzenie regulacji pozwalających na utrzymanie obiektów i urządzeń infrastruktury w dobrym stanie technicznym z możliwością ich przebudowy, remontów lub modernizacji.
- 10) **Potrzeby 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.

- 11) **Zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu miejscowego. W odpowiedzi na zawiadomienia do instytucji i organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione odpowiednio do zakresu tematycznego regulacji prawnych możliwych do umieszczenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po przygotowaniu projektu planu został on poddany opiniowaniu i uzgodnieniom. Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze sporządzenia planu miejscowego wynikającej z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zagwarantowano udział społeczeństwa w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wypełniając tym samym wymogi ustawy 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. Na dalszych etapach sporządzania opracowania została zapewniona możliwość udziału społeczeństwa w pracach związanych z przedmiotowym projektem planu poprzez wyłożenie go do publicznego wglądu. Ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu ukazało się w dniu 16 kwietnia 2024 r. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko ustalono w dniach od 24 kwietnia 2024 r. do 16 maja 2024 r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami przyjętymi w projekcie oraz w prognozie oddziaływania na środowisko została wyznaczona na dzień 09 maja 2024 r. Termin składania uwag do projektu został ustalony do dnia 31 maja 2024 r.
- 12) **Zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Poinformowano społeczeństwo za pośrednictwem ogłoszeń publikowanych w prasie i obwieszczeń wywieszanych na tablicy i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, o podjęciu uchwały i możliwości składania wniosków, a także o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag do projektu. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.
- 13) **Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §17 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę oraz w §6 dotyczącym zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.
- 14) **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 plan miejscowy 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 i uwag, 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 planu

miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania dokumentu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie składania wniosków, a następnie możliwość zapoznania się z projektem w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, a także udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań oraz zgłoszenie uwag, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Na potrzeby opracowanego planu miejscowego została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Została również przygotowana prognoza oddziaływania planu miejscowego 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 wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

15) 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 planem miejscowym jest częściowo zainwestowany z dostępem do dróg publicznych, znajduje się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Regulacje planu miejscowego mają na celu umożliwienie realizacji inwestycji na obszarze. 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 planu miejscowego i przepisów odrębnych. Dla obsługi terenów usługowych i mieszkaniowych w planie wyznaczono jedną drogę wewnętrzną. W związku z tym przedmiotowy plan miejscowy nie wpływa na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym, 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 przez transport samochodowy;
- b) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – plan miejscowy 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 planu miejscowego, obejmującego pasy terenów pod poszerzenie dróg publicznych, ich szerokości rezerwowane w planie miejscowym 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 ład przestrzennego** – zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów przeznaczonych pod zabudowę głównie w obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ponadto przygotowując plan miejscowy 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.

W dniu 28 lipca 2016 r. Rada Miejska w Parczewie podjęła uchwałę Nr XXIII/168/2016 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parczew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Parczew. Załącznikiem do tej uchwały są „Wyniki analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parczew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Parczew”.

W treści wymienionego dokumentu przeanalizowany został szczegółowo obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod kątem jego aktualności w odniesieniu do przepisów prawa oraz polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W analizie stwierdzono, że obowiązujący na obszarze gminy plan miejscowy nie w pełni odpowiada obecnym potrzebom. Mimo tego plan ten zachowuje moc obowiązującą. Nie ma jednoznacznego prawnego obowiązku zmiany planów miejscowych sporządzanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Obszary objęte zmianami planu miejscowego, nie wymagają aktualizacji z punktu widzenia formalnego. Jedyną przesłanką do rozpoczęcia prac planistycznych dla terenów objętych zmianami planów miejscowych będą wnioski mieszkańców oraz inwestorów o zmianę przeznaczenia terenów lub zapisów planu wynikających z potrzeb rozwojowych lub ewentualne zmiany ustawowe. W analizie wskazano, że zbyt duża część gminy pokryta jest jeszcze ustaleniami planu z 2003 r., który nie odpowiada obowiązującym przepisom prawnym. Gmina w miarę możliwości powinna przystępować do opracowania aktualizacji planów zagospodarowania doprowadzając do stopniowej zmiany ustaleń planu na całym terenie gminy.

Ze sporządzonej „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parczew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Parczew” wynika, że opracowywany plan miejscowy 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi wykorzystanie gruntów, znajdujących się w obrębie wydzielonych terenów na cele zabudowy zgodnie z funkcjami nadanymi w projekcie planu miejscowego. Może to przyczynić się do poprawy warunków życia mieszkańców gminy poprzez dostosowanie programu zagospodarowania do bieżących potrzeb lokalnej społeczności.

Skutki finansowe planowanego zagospodarowania będą znaczące dla budżetu gminy, biorąc pod uwagę obszar objęty opracowaniem. Realizacja planu nie będzie wymagać poniesienia przez gminę dodatkowych wydatków związanych z budową infrastruktury technicznej, społecznej. Natomiast może spowodować konieczność poniesienia przez gminę kosztów budowy nowej drogi

publicznej gminnej.

Plan miejscowy 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 planu miejscowego oraz korzyści długoterminowe w postaci wzrostu podatków od nieruchomości.

Szczegółowa analiza wykazała, że stan urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w gminie pozwala na zmianę funkcji terenów w obszarach objętych planem, bez ponoszenia dodatkowych kosztów przez gminę, związanych z budową nowych urządzeń źródłowych (ujęcia wody i stacje uzdatniania wody) lub oczyszczalni ścieków – przyczyni się do efektywniejszego wykorzystania urządzeń już istniejących. Plan obejmuje części pasów drogowych dróg publicznych gminnych, w związku z tym gmina będzie ponosić koszty ich realizacji i utrzymania.

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 planu miejscowego 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 planu miejscowego 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 wyłożenie go do publicznego wglądu.

Ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu ukazało się w dniu 16 kwietnia 2024 r. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko ustalono w dniach od 24 kwietnia 2024 r. do 16 maja 2024 r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami przyjętymi w projekcie oraz w prognozie oddziaływania na środowisko została wyznaczona na dzień 09 maja 2024 r. Termin składania uwag do projektu został ustalony do dnia 31 maja 2024 r.

Opracowany plan miejscowy jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej miasta Parczewa dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa”, przy uwzględnieniu zapisów tekstowych i graficznych tego dokumentu.

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