

BURMISTRZ PARCZEWA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PARCZEW

KIERUNKI

Tekst ujednolicony

uwzględniający treść Studium przyjętego uchwałą Nr VIII/49/2007 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 27 czerwca 2007 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą:

– Nr XLVIII/298/2010 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 03 września 2010 r.,

– Nr Rady Miejskiej w Parczewie z dniar.

Załącznik Nr 2
Do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Parczewie
z dnia

Studium przyjęte uchwałą Nr VIII/49/2007 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 27 czerwca 2007 roku, opracowane:
GŁ. PROJEKTANT OPRACOWANIA -
MGR INŻ. ARCH. BARBARA BRYLAK – SZYMCZAK – OKR. IZBA URB. NR. WA-207
Z ZESPOŁEM PODANYM W CZ. "UWARUNKOWANIA"

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVIII/298/2010 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 03 września 2010 r.

**ZMIANA STUDIUM
INSTYTUT GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I MIESZKALNICTWAW WARSZAWIE
ZAKŁAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI W LUBLINIE**

ZESPÓŁ

mgr inż. arch. Robert Kuryło

mgr Joanna Czopek

tech. Jolanta Kulik

Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wykonano na podstawie umowy o dzieło z dnia 30 października 2008 r. zawartej pomiędzy Gminą Parczew a Instytutem Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie oraz Uchwały Rady Miejskiej w Parczewie Nr XX/126/2008 z dnia 29 maja 2008. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zmiany studium przyjęte Uchwałą Nr Rady Miejskiej w Parczewie z dniar. opracowane w Zakładzie Projektowo-Budowlanym Pracowni Projektowo-Studialnej EKO-PLAN w Lublinie, w tekście Studium zostały wyróżnione kolorem różowym.

Zmiany obowiązującego tekstu studium wyróżniono poprzez przekreślenie kolorem czarnym.

Zespół autorski:

mgr inż. Marek Kozłowski – Główny Projektant

mgr inż. Anita Nankiewicz

mgr Jolanta Kulik

mgr Gustaw Obel

mgr inż. Ewa Kasprzak

mgr Irmina Wąsala

Spis treści

POLITYKA PRZESTRZENNA ROZWOJU GMINY.....	6
1. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.....	7
1.1. Ochrona planistyczna.....	7
1.2. Przyrodniczy System Miasta i Gminy.....	8
1.3. Zasady i kierunki zagospodarowania w PSMIG.....	10
1.4. Green Belt Parczewa.....	10
1.5. Program zagospodarowania i ochrony litosfery.....	11
1.6. Program zagospodarowania i ochrony hydrosfery.....	12
1.7. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.....	13
1.8. Program zagospodarowania i ochrony atmosfery oraz biosfery.....	14
1.9. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.....	14
1.10. Stan prawny gruntów w mieście Parczew.....	15
1.11. Podsumowanie i wnioski.....	15
2. ŚRODOWISKO KULTUROWE.....	17
2.1. Zasoby materialne– strefowanie krajobrazu kulturowego.....	17
2.1.1. Obszary i obiekty ścisłej ochrony konserwatorskiej.....	17
tj. figurujące w rejestrze zabytków województwa lubelskiego publikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 220, poz. 7846.....	17
2.1.2. Generalne zasady ochrony wartości kulturowych obowiązujące w strefach ścisłej ochrony konser- watorskiej.....	18
2.1.3. Obszary pośredniej ochrony konserwatorskiej i obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków.....	19
2.1.4. Generalne zasady ochrony wartości kulturowych obowiązujące w strefach pośredniej ochrony konser- watorskiej oraz wobec obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków.....	21
2.1.5. Ochrona wartości niematerialnych – miejsce tradycyjne.....	21
2.1.6. Zabytki archeologiczne.....	21
2.1.7. Generalne zasady ochrony wartości kulturowych obowiązujące w strefach ochrony i obserwacji ar- cheologicznej.....	22
2.1.8. Nadzór konserwatorski.....	23
2.2. Waloryzacja krajobrazu kulturowego	25
2.2.1. Dominanty, akcenty, strefy ekspozycji, punkty widokowe.....	25
2.2.2. Proponowane strefy ochrony krajobrazu kulturowego.....	26
2.2.3. Parczewski Park Kulturowy.....	27
2.2.4. Obszary dopuszczalnych przekształceń.....	28
2.3. Główne kierunki i priorytety działań w zakresie ochrony obiektów dziedzictwa kulturowego wskaza- ne w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.....	29
3. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.....	31
3.1. Bilans terenów na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	31
3.1.1. Chłonność terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych.....	32
3.1.2. Bilans terenów na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	35
3.1.3. Chłonność terenów wyznaczonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania prze- strzennego.....	37
3.2. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.....	39
4. STRUKTURA TERENU	43
4.1. Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz przeznaczenia terenów	44
4.2. Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów.....	46
4.3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów.....	55
4.4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego.....	57
5. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, INFRA- STRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PUBLICZNEGO.....	58
5.1. Infrastruktura techniczna.....	58
5.2. Obronność i bezpieczeństwo publiczne.....	68
6. INFORMACJE DOTYCZĄCE KIERUNKÓW I ZASAD KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LE- ŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	70

7. OBSZARY PLANISTYCZNE NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO ORAZ OBSZARY DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE PLANU JEST OBOWIĄZKOWE.....	72
8. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM - UZASADNIENIE: OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ	76
do Uchwały Nr VIII/49/2007 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 27 czerwca 2007 roku.....	76
8.1. Synteza ustaleń projektu studium.....	76
8.2. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań.....	77
8.3 Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań wraz z syntezą ustaleń projektu zmiany studium	79

POLITYKA PRZESTRZENNA ROZWOJU GMINY

W ramach policentrycznej struktury systemu osadniczego, zgodnie z Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 podstawowe elementy miejskiej struktury osadniczej województwa lubelskiego stanowią: Lublin jako ośrodek metropolitalny, ośrodki subregionalne i ośrodki lokalne. Do ośrodka lokalnego zalicza się miasto Parczew – miasto powiatowe, pełniące ważną rolę w zakresie funkcji sektora publicznego.

W związku z tym przyjmuje się zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmocnieniu jego funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencje rozwojowe:

- intensywny rozwój społeczno – gospodarczy z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania lokalnych systemów przyrodniczych decydujących o jakości przestrzeni zamieszkania w odniesieniu do koncepcji urbanizacji (w tym rozwoju gospodarczego) i jego rozwój na terenach podmiejskich w zorganizowanych układach przestrzennych,
- koncentrację zainwestowania w wyznaczonych strefach aktywności gospodarczej,
- rozwój infrastruktury transportowej, zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującej zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej.

Parczew miasto w gminie miejsko-wiejskiej, jako ośrodek powiatowy wskazany jest do wzmocnienia infrastruktury społecznej w celu poprawy warunków i jakości życia mieszkańców. Zadanie należy realizować poprzez rozwój przedsiębiorczości, infrastruktury społecznej i technicznej, ruchu turystyczno-rekreacyjnego, ochrony i rewaloryzacji zasobów kulturowych obszaru.

Wybrane elementy wynikające ze strategii rozwoju województwa lubelskiego

Podstawowym dokumentem polityki regionalnej określającym wizję i cele rozwoju społeczno-gospodarczego województwa, a także działania służące ich realizacji jest „Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku” przyjęta w dniu 29 marca 2021 roku uchwałą Nr XXIV/406/2021.

Strategia określa wizję rozwoju województwa: „Województwo lubelskie racjonalnie wykorzystując specyfikę społeczno-gospodarczą, zasoby środowiska, a także policentryczność sieci ośrodków miejskich rozwija się w sposób zrównoważony. Kreatywność i otwartość mieszkańców, aktywność naukowo-badawcza, tworzenie i stosowanie rozwiązań innowacyjnych oraz partnerstwo w zarządzaniu kształtują nowoczesny charakter regionu. Wzrasta jego znaczenie jako strategicznego producenta finalnych wyrobów bazujących na surowcach rolniczych, dostarczyciela usług prozdrowotnych i czasu wolnego. W efekcie region oferuje atrakcyjną przestrzeń do życia, pracy i inwestowania w zdrowym i bezpiecznym otoczeniu.”

W odniesieniu do przedstawionej wizji zostały sformułowane 4 cele strategiczne i 18 celów operacyjnych, które mają służyć realizacji działań rozwojowych na terenie województwa lubelskiego.

Parczew według SRWL zaliczony został w tym: część miejska gminy miejsko-wiejskiej Parczew – jako ośrodek rdzeniowy, część wiejska gminy miejsko-wiejskiej Parczew oraz gmina wiejska Siemień – jako strefa zewnętrzna MOF.

Gmina znajduje się w osi OSI Polesie. Priorytet rozwoju to społeczno-gospodarcze wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego Pojezierza Łęczyńsko – Włodawskiego oraz terenów nadburzańskich. Kierunki interwencji: poprawa konkurencyjności gospodarstw rolnych, zrównoważony rozwój systemów infrastruktury technicznej, ochrona walorów środowiska, innowacyjne wykorzystanie walorów przyrodniczo-kulturowych, rozwój sportu i usług wolnego czasu, wzmocnienie współpracy transgranicznej i międzyregionalnej.

Gmina Parczew leży w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej i obszarze funkcjonalnym gospodarki hodowlanej obejmującym tereny nizinne w północnej części województwa. Do

specyficznych cech tego obszaru należą m.in. grupy producentów rolnych zrzeszających hodowców trzody chlewnej (Jabłoń, Biała Podlaska, Radzyń Podlaski, Parczew) oraz roślin oleistych, gdyż występuje tu najkorzystniejsza struktura agrarna w skali województwa.

W zakresie infrastruktury transportowej do zrealizowanych inwestycji należy rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 815 Wisznice – Parczew – Siemień – Lubartów od km 26+662 do km 61+565. Zmodernizowano linię kolejową nr 30 Łuków-Lublin Północny na odcinku Lubartów-Lublin Północny o długości 25 km oraz Parczew-Łuków o długości ok. 51 km. Odcinek Parczew-Lubartów o długości ok. 26 km w chwili obecnej jest w trakcie modernizacji.

„Strategia rozwoju gminy Parczew 2014-2020” zakłada, iż misją gminy Parczew jest stworzenie ponadlokalnego produktu turystycznego z partnerami samorządowymi północnej części Województwa Lubelskiego „Dolina Zielawy i Piwonii” przy równoczesnej realizacji partnerstw w zakresie polityki energetycznej i odnawialnych źródeł energii dla powiatów bialskiego i parczewskiego oraz zintegrowane interwencje w obszarze kanału Wieprz-Krzna. Szczególnym kierunkiem działań gminy Parczew jest troska o wzmacnianie lokalnej przedsiębiorczości i budowa atrakcyjnej oferty dla inwestorów m. in. poprzez planowanie sprawnej komunikacji drogowo-kolejowo-wodnej. Szczególną rolę odgrywają przygotowane tereny inwestycyjne, tereny pod budownictwo mieszkaniowe, infrastrukturę rekreacyjną oraz edukacyjną.

W przytoczonej „Strategia rozwoju gminy Parczew 2014-2020” zdiagnozowano potencjał społeczno-gospodarczy jakim dysponuje gmina i dzięki, któremu możliwe jest realizowanie przyjętych założeń.

Najważniejsze cechy wyróżniające gminę to:

- Zasoby przyrodnicze – w tym zasoby wodne, lasy i czyste środowisko.
- Baza sportowo-rekreacyjna (basen, obiekty MOSiR).
- Zasoby historyczne i kulturowe.
- Tradycje rolnicze.
- Innowacyjne i nowoczesne zakłady produkcyjne.
- Interesująca oferta edukacyjna.
- Prorozwojowy charakter opieki geriatrycznej.
- Infrastruktura hotelowo-gastronomiczna.
- Gospodarstwa rybackie.
- Prężnie działające organizacje społeczne.

Największym atutem gminy jest przyroda, zasoby wodne, historia, czyste środowisko, młodzież, mieszkańcy, przedsiębiorcy inwestujący w innowacje i rozwój, rolnicy chcący się nadal rozwijać, inwestycje ze strony Lasów Państwowych, tereny inwestycyjne, energiczny samorząd lokalny.

1. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

1.1. Ochrona planistyczna

Ochronę planistyczną określa się takie działania przestrzenne, które umożliwiają zachowanie cennych przyrodniczo obszarów i mechanizmów, poza obowiązującym polskim prawem ekologicznym. Ochrona planistyczna oparta jest na ogólnych przepisach (konstytucji, ustawie o ochronie przyrody, środowiska oraz innych), czyli, ogólnie rzecz ujmując, na obowiązku użytkowania środowiska i jego poszczególnych elementów w sposób zapewniający zachowanie zasobów, walorów, a w szczególności odpowiednie funkcjonowanie środowiska przyrodniczego.

Istotną rolą ochrony planistycznej jest zabezpieczenie konkretnych obszarów, procesów lub funkcji przed urbanizacją, poprzez wyznaczenie form użytkowania terenów i ram zagospodarowania przestrzennego. Poniżej scharakteryzowano ustalenia dotyczące systemów ochrony planistycznej związanych z miastem Parczew.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjęty Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. wskazuje zielone pierścienie (Green Belts) wokół aglomeracji lubelskiej, ośrodków subregionalnych. Do ośrodków wymagających kształtowania „zielonych pierścieni” w obszarach podmiejskich PZPWL wskazuje miasta: Biała Podlaska, Puławy, Chełm i Zamość.

Miasto Parczew nie jest wskazane w PZPW do ośrodków wymagających kształtowania „zielonych pierścieni”, dodatkowo Green Belt Parczewa byłby zlokalizowany poza granicami opracowania niniejszego dokumentu. Niemniej jednak, niniejszy dokument określa zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu, które mają znaczenie na stabilizujący wpływ na środowiskowe warunki życia w mieście.

1.2. Przyrodniczy System Miasta i Gminy

Rzeczywistą ochronę najcenniejszych walorów środowiskowych zapewnić może systemowe podejście do lokalnej przestrzeni przyrodniczej. Jako system przyrodniczy określa się zbiór najbardziej wartościowych elementów środowiska przyrodniczego o rozpoznanych funkcjach ekologicznych. Dzięki powiązaniu tych elementów poprzez kanały komunikacji ekologicznej zapewniony jest swobodny przepływ energii, materii i puli genowej.

Celem wyznaczania przyrodniczych systemów jest przede wszystkim ochrona najcenniejszych terenów przed urbanizacją. Poza tym systemy te:

- wpływają na utrzymanie warunków właściwych dla funkcjonowania lokalnej przyrody;
- uaktywniają procesy odpornościowe środowiska;
- stymulują warunki życia mieszkańców;
- umożliwiają powiązanie funkcjonalno-przestrzenne terenów zurbanizowanych z ekosystemami naturalnymi lub zbliżonymi do naturalnych, często o randze ponadregionalnej.

Przyrodniczy System Miasta i Gminy to system ekologiczny w skali lokalnej i jest to podstawowe narzędzie ochrony najcenniejszych obszarów. Zgodnie z dokumentem „Aneks do Opracowania ekofizjograficznego na potrzeby sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Parczew” Przyrodniczy System Miasta i Gminy tworzą:

- ekologiczny obszar węzłowy – stanowiący biocentrum o zgrupowaniu walorów najcenniejszych (gatunków, populacji, zbiorowisk, ekosystemów i innych), które niejednokrotnie mają rangę ponadlokalną. W gminie Parczew jest to zachodni fragment Lasów Parczewskich. Jego ochrona i zachowanie walorów ma decydujące znaczenie dla funkcjonowania przyrody w skali regionalnej i z tego też względu proponowane zagospodarowanie przestrzenne dla tego fragmentu gminy musi uwzględniać główne funkcje: ekologiczną, leśnictwa i lokalnie turystyki kwalifikowanej.
- węzły ekologiczne – to tereny wspomagające funkcjonalnie i strukturalnie wyżej scharakteryzowany obszar. Są to dwa kompleksy leśne w północno – zachodniej części gminy i w strefie południowo – wschodniej. Wyspowe położenie tych obszarów w długim okresie spowoduje utratę walorów, zubożenie gatunkowe i brak zdolności samoregeneracji.
- przyrodnicze obszary łącznikowe – zapewniające drożność komunikacji ekologicznej pomiędzy wspomnianymi wyżej elementami systemu przyrodniczego. Ponadto należy podkreślić ich bezpośrednie oddziaływanie na tereny przez które przebiegają. W zależności od natężenia i drożności strumienia przemieszczania się osobników i gatunków wyodrębniono:
 - korytarze ekologiczne – jako szlaki o największym strumieniu powiązań i są to większe doliny rzeczne;
 - sięgacze ekologiczne – które w ograniczonym zakresie sprawują funkcje łącznikowe – to drobne dolinki, pasma zalesień i zadrzewień, często o przerwanej drożności.

Tak wyodrębniony system przyrodniczy ma zapewnić:

- Rzeczywistą ochronę obszarów najcenniejszych przyrodniczo poprzez likwidację fragmentaryzacji obszarów leśnych, łąkowo – torfowiskowych, wodno – torfowiskowo – leśnych.
- Odbudowę i rewitalizację środowiska przyrodniczego w centralnej, rolno – osadniczej strefie miasta i gminy.
- Poprawę warunków życia mieszkańców ze szczególnym uwzględnieniem Parczewa. Stopniowe tworzenie przyjaznych warunków środowiskowych i podnoszenie standardów zamieszkiwania a w tym środowiskowych – to zasadniczy cel planowania miejscowego.

W opracowaniu „Ekofizjografia podstawowa miasta Parczew” wyodrębniona została miejsko – gminna sieć terenów o lokalnych walorach przyrodniczych, nazwana Przyrodniczym Systemem Miasta i Gminy (PSMiG), który należy traktować jako obszar ochrony planistycznej.

Przyrodniczy System Miasta i Gminy składa się z:

- ekologicznych obszarów węzłowych, stanowiących biocentra systemu; są to najcenniejsze tereny, które wykazują największe nagromadzenie walorów przyrodniczych i w najbardziej znaczący sposób decydują o potencjale ekologicznym, bioróżnorodności oraz wysokiej jakości środowiska przyrodniczego; w obrębie obszarów węzłowych zgromadzone są podstawowe zasoby gatunków i osobników przyrody ożywionej, które stąd migrują, zasilając sąsiednie rejony.
- węzłów ekologicznych, które zajmują niewielką powierzchnię lub charakteryzują się mniejszą rangą środowiskową w porównaniu z obszarami węzłowymi, ale są równie cenne, często są to jedyne stanowiska występowania określonych gatunków; funkcja węzłów ekologicznych polega na wspomaganiu i uzupełnianiu ekologicznych obszarów węzłowych.
- terenów łącznikowych, będących kanałami komunikacji ekologicznej pomiędzy obszarami węzłowymi i węzłami ekologicznymi; drogami tymi przemieszczają się gatunki oraz pojedyncze osobniki fauny i flory; dzięki funkcjonowaniu terenów łącznikowych system przyrodniczy jest zwarty i spójny, a także ma możliwość wzbogacania się i odnawiania; opisywane obszary ponadto same oddziałują na sąsiednie tereny; biorąc pod uwagę rolę, jak również gęstość strumienia przemieszczającej się energii, populacji lub osobników wyróżniono dwa rodzaje terenów łącznikowych:
 - korytarze ekologiczne, czyli wielofunkcyjne rejony umożliwiające swobodne przemieszczanie się gatunków i osobników wzdłuż skoncentrowanych szlaków komunikacji ekologicznej (np. wzdłuż dolin rzecznych);
 - sięgacze ekologiczne, pełniące znacznie zredukowaną, w stosunku do korytarzy, funkcję łącznikową (ograniczoną np. do ekspansji wybranych gatunków); w zależności od składnika dominującego sięgacze mogą mieć charakter: klimatyczny, hydrograficzny lub przyrodniczy; rola sięgaczy zasadniczo polega na połączeniu elementów Przyrodniczego Systemu Miasta i Gminy z obszarami znajdującymi się poza tym systemem.

Jedynie niektóre elementy tego systemu znajdują się w obrębie granic administracyjnych miasta Parczewa. Konkretnie wyodrębniono na tym obszarze tereny łącznikowe:

- korytarze ekologiczne:
 - doliny Piwonii
 - doliny Konotopy
 - doliny Kłodzianki
 - doliny Piskorzanki
 - doliny cieków spod Łasek
- sięgacz ekologiczny w dolinie strugi znajdującej się w zachodniej części miasta.

Na mapie, odnoszącej się do struktury ekologicznej omawianego terenu, wykreślono wymienione elementy. Dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego miasta Parczewa

najbardziej znaczącą rolę odgrywa korytarz ekologiczny Piwonii Parzewskiej. Boczne korytarze, wyznaczone w dolinach dopływów Piwonii, tworzą wraz z korytarzem głównym spójną całość przyrodniczą. Miasto jest powiązane przedstawionym systemem łącznikowym z cennymi ekosystemami leśnymi, wodnymi oraz torfowiskowymi, leżącymi w północnej i południowej części gminy. Należy dążyć do rewaloryzacji wszystkich obszarów łącznikowych, znajdujących się na terenie Parzewa. Polegać to będzie na unaturalnieniu dolin rzecznych przede wszystkim przez wycofywanie zabudowy, rezygnację z melioracji odwadniających, zadrzewianie i zakrzaczenie stref przybrzeżnych oraz likwidację niekontrolowanych punktów zrzutu ścieków.

Gospodarowanie zasobami przyrody w obrębie systemu przyrodniczego powinno być podporządkowane ochronie środowiska i funkcjom ekologicznym. Za główną funkcję uzupełniającą uznać należy rekreację. W celu zachowania walorów PSMiG niezbędne jest wykluczenie na tym terenie następujących działań:-

- lokalizacji inwestycji, które mogą w znaczący sposób zdysharmonizować krajobraz i zaburzyć równowagę ekologiczną systemu;
- składowania wszelkiego rodzaju odpadów komunalnych, przemysłowych, niebezpiecznych;
- wprowadzania do wód oraz gruntów ścieków, które nie zostały oczyszczone;
- tworzenie ziemnych nasypów poprzecznie w stosunku do osi dolin rzecznych

1.3. Zasady i kierunki zagospodarowania w PSMiG

Do tej pory sposób zagospodarowania Przyrodniczego Systemu Miasta i Gminy w Parzewie jest właściwy – w przeważającej części na system składają się użytki zielone. Ponieważ jest to najmniej konfliktowe użytkowanie, powinno być nadal kontynuowane. Podstawowe zasady zagospodarowania przestrzennego PSMiG oparte są na harmonizowaniu funkcji ekologicznej z dotychczasowym użytkowaniem: **zagospodarowanie terenów znajdujących się w PSMiG powinno zapewnić utrzymanie ciągłości powiązań ekologicznych pomiędzy terenami miasta i gminy.**

- obowiązuje zakaz zabudowy przerywającej drożność sięgaczy;
- budynki już zlokalizowane na omawianym terenie nie powinny mieć możliwości przebudowy, czy rozbudowy, aż do ostatecznego wyeksploatowania;
- należy wytyczać trasy spacerowe, ścieżki rowerowe i miejsca rekreacji;
- poprawie walorów krajobrazowych systemu służyć będzie „wyprowadzanie” z dolin naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, pozostawić należy jedynie urządzenia służące gospodarce wodno-ściekowej;
- dopuszczone jest użytkowanie ogródków działkowych jako elementów przejściowo-wzbogacających doliny, docelowo jednak należy dążyć do ekologizowania dolin kosztem dotychczasowo pełnionych funkcji;
- podobne funkcja rolnicza powinna być stopniowo wycofywana i zastępowana ekologiczną oraz parkową.

1.4. Green Belt Parzewa

Idea tworzenia „zielonych pierścieni” (Green Belt's) wokół terenów zurbanizowanych wywodzi się z urbanistyki anglosaskiej. Największy obszar tego typu to pas zieleni, znany jako Metropolitan Green Belt, który otacza Londyn. W ogólnym ujęciu zielony pierścień spełniać winien co najmniej jedną z poniższych funkcji:

- kontrola niepokojącego rozrostu rozbudowujących się miejscowości;
- zabezpieczenie obszarów wiejskich przed wkroczeniem na ich teren miasta;
- ochrona sąsiadujących miast przed zatarciem się granic między nimi i zlaniem jednego z drugim;
- ochrona specyficznego charakteru miejscowości historycznych.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego zakłada tworzenie zielonych pierścieni dookoła wszystkich większych miast Lubelszczyzny, w tym także wokół Parczewa. Istnienie takich przestrzeni otwartych o „wiejskim” charakterze podnosić będzie standard wypoczynku mieszkańców miast zarówno codziennego, jak i świątecznego.

Kształtowanie zielonych pierścieni w praktyce planistycznej wiąże się z wyznaczeniem w miarę ostatecznych obszarów zabudowy podmiejskiej. Możliwe jest przeniesienie pewnych funkcji miejskich na te tereny, zazwyczaj jednak realizowane są funkcje nieurbanizacyjne: rolnictwo (na gruntach ornych oraz użytkach zielonych), a także leśnictwo. Struktura ekologiczna Green Belt's podlega ochronie, jak również kształtowaniu w kierunku ich wzbogacenia przyrodniczego – szczególnie poprzez fitomelioracje i rozwój małej retencji wodnej. Głównymi źródłami ich zasilania są doliny rzeczne. Z obszaru zielonych pierścieni wyłączone są tereny rozwojowe miast, na których przewiduje się funkcje uciążliwe dla środowiska oraz przeznaczone pod zwarte zainwestowanie kubaturowe.

Podstawową zasadą zagospodarowania i użytkowania zielonych pierścieni jest ich wzmocnienie biologiczne. Poza tym zakłada się:

- ograniczenie zabudowy do wyznaczonych terenów;
- w przypadku braku innych możliwości lokalizacji funkcji lub zabudowy – dopuszczenie urbanizacji poza wyodrębnionymi terenami;
- możliwość zmiany dotychczasowego użytkowania rolniczego jedynie na leśne.

1.5. Program zagospodarowania i ochrony litosfery

Z litosferą związane są zagadnienia dotyczące budowy geologicznej, ukształtowania terenu oraz pokrywy glebowej. Szereg walorów i zasobów litosferycznych, które są wykorzystywane pośrednio lub bezpośrednio, oddziałuje na zagospodarowanie przestrzenne terenu.

Ze względu na ochronę elementów litosferycznych przy ustalaniu zagospodarowania przestrzeni planistycznej należy stosować następujące zasady:

- ochrona dolin rzecznych przed zabudową;
- przyjęcie za podstawę terenowego rozwoju miasta obszaru wierzchowiny;
- bezwzględne preferowanie typu osadnictwa zwarteo;

W rejonie miasta od wielu wieków trwa proces zmiany użytkowania gruntów. Nie zależy on pod żadnym względem od naturalnej odporności gleb na degradację. Najbardziej zagrożone degradacją są wszystkie gleby pochodzenia wodnego (bagienne, torfowe) i gleby niskich klas bonitacyjnych. W procesie degradacji gleb na omawianym obszarze marginalne znaczenie ma erozja wodna, ograniczająca się tylko do strefy przykrawędziowej doliny rzeki Piwonii. W śladowym stopniu obserwowana jest także erozja wiatrowa (eoliczna).

Procesem prowadzącym do nieodwracalnych ubytków powierzchni biologicznie czynnej jest przejmowanie gleb na cele związane z wszelkiego rodzaju budownictwem. Obecnie nieodzowne jest ograniczenie ubytków gruntów poprzez dostosowanie zapotrzebowania na obszary budowlane do potrzeb mieszkańców miasta. W dolinach rzecznych powinno dążyć się również do możliwie pełnego odzysku powierzchni biologicznie czynnej przez likwidację terenów znajdujących się

pod sztuczną nawierzchnią – targowisk, placów, składów itp., przy czym należy uwzględnić rekreacyjne wykorzystanie tych terenów, gdyż doliny rzeczne, oprócz dogodnych warunków naturalnych, posiadają także walory krajobrazowe, predestynujące je do rekreacyjnego zagospodarowania.

~~Wg Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego gleby słabe (a takie, obok średnich, znajdują się na terenie miasta) są odpowiednie dla rozwoju funkcji rekreacyjnej, leśnej lub innej, zgodnej z zakładanym rozwojem terenów. Zważając na fakt, iż jednym z problemów Parczewa jest niedostateczna ilość miejsc rekreacyjnych, uzasadnione wydaje się przeznaczenie znacznych powierzchni, obok terenów zalesień, na ten właśnie cel.~~

~~Do rozwoju rekreacji w mieście odpowiednie są rejony dolin rzecznych, gdzie wyklucza się zabudowę. Doliny rzeczne~~ Rejony te wypełnione są namułami i torfami, co wpływa na istnienie niekorzystnych dla budowy parametrów wytrzymałościowych. Wody gruntowe występują płytko, a równie ważny czynnik ograniczający lokalizowanie w dolinach osadnictwa stanowią złe warunki topoklimatyczne.

Doliny rzeczne, oprócz dogodnych warunków naturalnych, posiadają także walory krajobrazowe, predestynujące je do rekreacyjnego zagospodarowania. Lokalizować tu należy szlaki spacerowe, ścieżki rowerowe i edukacyjne (ekologiczne) czy punkty widokowe. Istotne znaczenie ma jak najpełniejsze wykorzystanie uwarunkowań terenu do określony funkcji. Obszary posiadające walory rekreacyjne obejmuje się szczególnym priorytetem w kwestii ochrony przed zagospodarowaniem sprzecznym z naturalnymi predyspozycjami.

1.6. Program zagospodarowania i ochrony hydrosfery

Wody aluwialne dolin rzecznych i obniżeń terenowych są mniej odporne na degradację, w porównaniu do wód głębiej zalegających poziomów wodonośnych. Ale te drugie wykazują również stosunkowo niewielką odporność. Wody miasta, powierzchniowe i podziemne, charakteryzują się zatem wysoką podatnością na zanieczyszczenia. Do degradacji rzek Parczewa przyczyniały się zmiany stosunków wodnych, które były związane z budową Kanału Wieprz-Krzna. Pogorszenie jakości wód powierzchniowych jest powodowane także wpływem wód deszczowych (szczególnie do rzeki Konotopy).

W celu poprawy stanu jakości wód Parczewa należy podjąć następujące działania :

- budowa separatora wód opadowych;
- likwidacja niekontrolowanych punktów zrzutu ścieków;
- unikanie lokalizacji na terenie miasta wodochłonnych zakładów przemysłowych;
- zaniechanie melioracji odwadniających oraz przywrócenie naturalnych stosunków wodnych;

Doliny rzeczne trzeba stale wzbogacać biologicznie, a także przywracać im zdolności regeneracyjne i wzmacniać odporność na antropopresję. Planowana jest rewaloryzacja zdegradowanych odcinków Piwonii i Konotopy. Dla przywrócenia dolin tych rzek do jak najbardziej naturalnego stanu ~~ma być osiągnięte~~ proponuje się działania: poprzez:

- poprawę stanu czystości wód;
- ograniczanie melioracji odwadniających dna dolin rzecznych;
- spowalnianie odpływu rzek, m.in. przez przetamowania koryt;
- sukcesywną likwidację zabudowy substandardowej, która aktualnie znajduje się na terenach zalewowych;
- zadrzewianie i zakrzewianie stref przybrzeżnych, wprowadzanie roślinności wysokiej w postaci szpalerów nadkorytarzowych, kęp itp.;
- tworzenie biotopów wodnych i bagiennych na Piwonii i Konotopie (przeprowadzenie mini retencji);

- likwidację wysypisk, gruzowisk, złomowisk i gnojowisk w obrębie dolin.
- jak największy odzysk powierzchni biologicznie czynnej (likwidacja terenów pod sztuczną nawierzchnią, typu placów, targowisk, składowisk), **przy czym należy uwzględnić rekreacyjne wykorzystanie tych terenów, gdyż doliny rzeczne, oprócz dogodnych warunków naturalnych, posiadają także walory krajobrazowe, predestynujące je do rekreacyjnego zagospodarowania,**
- respektowanie ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska i jego zasobów, dotyczących dolin rzecznych wchodzących w skład PSMiG.

W granicach miasta znajduje się **zbiornik wodny** (zalew „Relaks”), będący zbiornikiem retencyjnym. Ponieważ stan czystości jego wód jest zadowalający, może być stosowany do celów rekreacyjnych **i wypoczynkowych.** ~~Istnieją już pomysły zagospodarowania tego zbiornika – planowane~~ **Możliwe** jest urządzenie zorganizowanego kąpieliska, gdzie będzie plaża i molo. Inwestycja taka, jak również organizacja bazy noclegowej, mogą wpłynąć na rozwój turystyki, zwłaszcza sezonowej, na terenie Parczewa.

1.7. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Ochroną prawną na terenie miasta Parczewa objęta jest część doliny rzeki Piwonia, ze względu na występowanie:

- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%) - tzw. wody stuletniej,
- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 10 lat (10%).

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zagospodarowanie terenów nie może:

- naruszać ustaleń planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza,
- naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym,
- stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków,
- naruszać funkcjonowania infrastruktury krytycznej,
- utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowy.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 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,
- lokalizowania nowych cmentarzy.

Dla istniejących budynków w zabudowie mieszkaniowej, usługowej, aktywności gospodarczej, znajdujących się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat, dopuszcza się adaptację zrealizowanych budynków z możliwością ich rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania, dopuszcza się realizację nowych budynków nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi np. garaże, magazyny.

W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 10 lat (10%) zakazuje się lokalizowania nowych budynków.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z ustawy Prawo wodne.

W planowanych w studium terenach **ZP,US** i **ZP** zagospodarowanie obiektami kubaturowymi, trwale związanymi z gruntem dopuszczalne poza obszarem szczególnego zagrożenia wystąpienia powodzi 1%, wskazanym na rysunku studium.

Obszary osuwania się mas ziemnych

Zgodnie z rejestracją i inwentaryzacją naturalnych zagrożeń geologicznych na terenie całego kraju (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych -<http://www.geozagrozenia.agh.edu.pl/>) na terenie miasta Parczewa nie stwierdzono występowania osuwisk mas ziemnych.

W przypadku stwierdzenia obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych, ich granice oraz odpowiednie zasady zagospodarowania należy ustalić w planach miejscowych.

1.8. Program zagospodarowania i ochrony atmosfery oraz biosfery

Jak wynika z badań monitoringowych stan powietrza w Parczewie jest dobry. Chociaż nie obserwuje się na tym terenie dużych, skoncentrowanych emisji do atmosfery, to występuje rozproszona emisja niska, która obniża standardy jakościowe powietrza. Zagrozeniem jest spalanie węgla, a także odpadów plastikowych i gum w domowych paleniskach oraz kotłowniach. Tendencję wzrostową wykazuje tzw. emisja komunikacyjna.

~~Na terenie miasta nie ma zakładów produkcyjnych uciążliwych dla środowiska. Lokalnymi emitorami zanieczyszczeń są przede wszystkim:~~

- ~~– Huta Szkła~~
- ~~– Zakład Przemysłu Spożywczego CRH „Smakpol”~~
- ~~– Zakład Usług Komunalnych~~

~~Zalecana jest instalacja filtrów odgazowujących i odpylających, nasadzenie zieleni ochronnej wokół wymienionych obiektów oraz prowadzenie monitoringu emisji zanieczyszczeń.~~

Dobry stan higieny atmosfery nie wymaga podejmowania radykalnych działań w tym zakresie. Jednak niezbędne jest eliminowanie lokalnych źródeł zanieczyszczeń w mieście. Priorytetowym zadaniem jest doprowadzenie sieci gazowej. Z pewnością przyczyni się to do poprawy jakości powietrza, a pośrednio również do poprawy stanu środowiska.

Niewielka emisja substancji toksycznych na terenie miasta nie wpływa na degradację szaty roślinnej. Obszarami wykazującymi największą odporność środowiska ożywionego na zmiany antropogeniczne są doliny rzek: Pivonii i Konotopty. Najbardziej zagrożone są natomiast agrocenozy, porastające tereny równinne. Obserwowane jest ubożenie roślinności synantropijnej, w tym głównie segetalnej (zbiorowisk chwastów). By przeciwdziałać zjawisku zmniejszania się bioróżnorodności oraz utrzymać zadowalający stan zieleni w mieście należy:

- pozostawiać ostoje chwastów, zwłaszcza w zaroślach;
- prowadzić nowe nasadzenia drzew i krzewów, a także dbać o istniejące;
- zadrzewiać drogi;
- konserwować parki oraz okolice zakładów przemysłowych.

1.9. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Gmina Parczew położona jest w strefie gospodarki hodowlanej rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Na terenie miasta rolnicza przestrzeń produkcyjna zajmuje znikomy procent powierzchni. Parczew na swoim obszarze nie ma strefy żywicielskiej, dlatego współdziałanie funkcji miejskich i gminnych jest niezbędne.

Minimalna strefa rolnicza – stanowi uzupełniający element struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Parczewa. Obejmuje ona grunty orne, sady, łąki, pastwiska, zakrzewienia śródpolne, urządzenia melioracyjne, drogi dojazdowe do gruntów itp.

Gmina Parczew położona jest w tzw. VI obszarze parczewsko – radzyńsko – łukowskim w rejonie Północnego Obszaru Rolniczego Województwa Lubelskiego. Obszar ten posiada średnio korzystne warunki dla produkcji rolnej (wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni

produkcyjnej wg IUNG 60 – 80 pkt), przeważają gleby w IV i V klasie bonitacyjnej, specjalizuje się w uprawie ziemniaków i hodowli trzody chlewnej. Jest to rejon największego w województwie zagrożenia suszą (poniżej 550 mm opadów rocznie). Stanowi obszar rozwoju rolnictwa integrowanego (harmonijnego, zrównoważonego), w którym kładzie się nacisk na wykorzystanie czynników środowiskowych i biologicznych.

Strefa żywicielska zlokalizowana jest poza granicami miasta – obejmuje obszar gminy. Jako proces ciągły wskazana jest restrukturyzacja i modernizacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy. Dla osiągnięcia tego celu zaleca się:

– dążyć do poprawy struktury agrarnej

– zapewnić kompleksową obsługę i rozwój bazy przetwórczej (na terenie miasta Parczewa).

Ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej uwzględniono w studium poprzez wyodrębnienie terenów upraw polowych, ogrodów działkowych oraz łąk.

Studium w stosunku do dolin rzecznych zarówno w dolinie Piwonii, jak i w dolinach pozostałych rzek i cieków preferuje pozostawienie ich w dotychczasowym użytkowaniu łąkowym. Łąki i łągi powinny być chronione przed antropopresją w celu ich renaturalizacji.

1.10. Stan prawny gruntów w mieście Parczew

1. Grunty SP z wyłącz. gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste 12 ha,
2. Grunty SP przekazane w użytkowanie wieczyste 38 ha,
3. Grunty spółek SP, przedsiębiorstw państwowych i innych państwowych osób prawnych 0 ha,
4. Grunty gmin i związków międzygminnych z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie 116 ha,
5. Grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste 9 ha,
6. Grunty, które są własnością samorządowych os. prawnych oraz grunty, których właściciele są nieznani 8 ha,
7. Grunty osób fizycznych 503 ha,
8. Grunty spółdzielni 9 ha,
9. Grunty kościołów i związków wyznaniowych 11 ha,
10. Wspólnoty gruntowe 0 ha,
11. Grunty powiatów z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste 33 ha,
12. Grunty powiatów przekazane w użytkowanie wieczyste 0 ha,
13. Grunty województw z wyłączeniem gruntów przekazane w użytkowanie 28 ha,
14. Grunty województw przekazane w użytkowanie wieczyste 0 ha,
15. Grunty będące przedmiotem własności i władania osób niewymienionych w grupach 1 – 14 38 ha
16. Razem: 805 ha

Źródło: Wydział Geodezji w Starostwie Powiatowym w Parczewie. Gminne zbiorcze zestawienie danych dotyczących gruntów - stan na dzień 1 stycznia 2021.

1.11. Podsumowanie i wnioski

Miasto Parczew posiada dobre warunki środowiskowe. Zalicza się do nich:

- dobrą jakość powietrza atmosferycznego;
- wystarczające zasoby wód podziemnych;
- dobry stan chemiczny gleb;
- znaczną powierzchnię terenów odznaczających się korzystnymi warunkami dla zabudowy;
- powiązanie miasta, poprzez PSMiG, z obszarami o wysokich walorach przyrodniczych (np. Lasy Parczewskie).

Najważniejszymi problemami środowiskowymi Parczewa są :

- zabudowa dolin rzecznych – doliny rzek Piwonii i Konotopy, będące ważnymi kanałami komunikacji ekologicznej, znajdują się pod stałym naporem urbanistycznym;
- zanik naturalnych stosunków geomorfologicznych i biocenotycznych w dolinach rzek;
- zły stan wód powierzchniowych – gospodarka miasta ma jednak bardzo ograniczony wpływ na czystość wód Piwonii, gdyż są to wody tranzytowe;
- niska jakość sanitarna wód podziemnych ujmowanych z kopanych studni;
- obszary deficytu ekologicznego – w celu stymulacji wzrostu bioróżnorodności należy zwiększać powierzchnię terenów zieleni w obrębie miasta. ~~(zalesionych i zadarnionych)~~;

Do niezbędnych działań strategicznych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego należy:

- gazyfikacja miasta, która wpłynie na poprawę jakości powietrza atmosferycznego;
- ochrona stosunków wodnych, będąca jedną z najważniejszych przesłanek polityki przestrzennej miasta;
- przeciwdziałanie uciążliwościom akustycznym związanym z komunikacją, których presja ustawicznie wzrasta;

Parczew podzielić można na dwie strefy, w których należy prowadzić zróżnicowaną politykę przestrzenną. Strefa wierzchowiny, równinna, o obniżonych walorach środowiskowych w wyniku dotychczasowego użytkowania, a nawet lokalnie obserwowanych deficytach ekologicznych, wymaga wzmocnienia bioróżnorodności przy intensyfikacji zagospodarowania i użytkowania. Natomiast strefa dolin rzecznych, o wysokiej jakości ekologicznej, stanowić powinna przedmiot troski i ochrony występujących tam walorów przyrody oraz krajobrazu. Potencjał środowiska przyrodniczego wykorzystać należy do rozwoju społeczno – gospodarczego miasta, w tym rekreacji i turystyki.

~~Uzupełnieniem części tekstowej dotyczącej środowiska przyrodniczego Parczewa jest zbiorcza mapa, załączona do Studium, na której znajdują się najważniejsze elementy środowiska tego miasta.~~

2. ŚRODOWISKO KULTUROWE

W myśl obowiązujących w okresie sporządzania niniejszego Studium:

- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568) oraz
 - ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami)
- na obszarze gminy ochroną należy objąć materialne i niematerialne zasoby kulturowe.

2.1. Zasoby materialne – strefowanie krajobrazu kulturowego

2.1.1. Obszary i obiekty ścisłej ochrony konserwatorskiej

tj. figurujące w rejestrze zabytków województwa lubelskiego publikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 220, poz. 7846

- **Historyczne średniowieczne założenie urbanistyczne miasta Parczewa wraz z podziemnymi śladami osadnictwa i rozwoju miasta w postaci warstw i obiektów archeologicznych** – rejestr zabytków woj. lubelskiego nr **BP A/195** publ. w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 220 poz. 7846

Granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zgodne z decyzją o wpisaniu do rejestru zabytków

Teren, od północnym zachodzie oparty o rzekę Piwonię ma zachowany średniowieczny układ miasta założonego na prawie magdeburskim. Istotnym elementem kompozycyjnym jest rynek (88 x 104 m) pomiędzy „równoległymi” do rz. Piwonii ulicami stanowiącymi główne osie kompozycyjne na kierunku pn.-zach. – pd.-wsch. Wraz z prostopadłymi do nich ulicami tworzą regularną sieć urbanistyczną zachowaną od czasów średniowiecza. Szczególną cechą tego układu są drogi gospodarcze, tzw. międzuchy.

Tkanek przestrzenną tworzy zabudowa przeważnie z XIX i XX wieku. Są to dwukondygnacyjne kamienice mieszkalne z usługami na paterze lub czynszowe bez oficyn. Usytuowane są zawsze kalenicowo w linii zabudowy. Zabudowa gospodarcza wzdłuż granic działki. Na obrzeżach centrum – pomiędzy ul. Szeroka i rz. Piwonią oraz przy ul. Nowej i Nadwałnej występuje typ zabudowy wiejskiej (mieszkańcовой i gospodarczej) oraz wolnostojące wille.

Obszar ten posiadający pierwotnie funkcje handlowe i reprezentacyjne, utrzymuje historyczną funkcję centrum głównie handlowego, ale również częściowo administracyjnego oraz oświatowego. Funkcje te są uzupełnione mieszkaniową.

- **zespół kościoła parafialnego rzymskokatolickiego p.w. św. Jana Chrzciciela**, rejestr zabytków woj. lubelskiego nr **BP A/34 [A/108]** publ. w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 220 poz. 7846 w skład, którego wchodzi:

kościół parafialny, murowany, wybudowany w latach 1906-1914, wybudowany w l. 1906 – 1914. Budowę rozpoczął w r. 1906 ks. Stanisław Wierzejski wg planów architekta powiatowego Władysława Wollodko. Konsekrowany w r. 1915. Jest to kościół murowany w stylu neogotyckim, założony na planie wydłużonego prostokąta, trójnawowy z transeptem. Fasada flankowana dwiema ustawionymi ukośnie kwadratowymi wieżami. Dach nad nawą główną i bocznymi – jednolity, dwuspadowy. Nad prezbiterium dach trójspadowy. Wieże zwieńczone stromymi ośmiobocznymi ostrosłupami hełmów. Trójkątne szczyty fasady i ramion transeptu flankowane wieżyczkami i ozdobione sterczynami.

drewniana plebania — rejestr zabytków woj. lubelskiego nr **BP A/240 [A108]** — wybudowana w latach 1918-1923 na planie prostokąta, jednokondygnacyjna. Od frontu — kolumnowy portyk. Dach „polski”

drewniana dzwonnica z II poł. XVIII w. rejestr zabytków woj. lubelskiego nr **BP A/108 [A108]** — barokowa; na planie kwadratu, dwukondygnacyjna. Nakryta dachem czterospadowym, między kondygnacjami szeroki dach okapowy.

kapliczka przedpogrzebowa, murowana, z lat 1918-1925 wzorowana na istniejącej wcześniej z ostatniej ćw. XIX w., zniszczonej podczas pożaru kościoła w r. 1918. Na planie prostokąta zbliżonego do kwadratu. Jednokondygnacyjna, nakryta dachem dwuspadowym. Leży ona wewnątrz strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej. Wobec tego obiektu obowiązują więc zasady zagospodarowania określone dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej.

ementarz przykościelny wraz z ogrodzeniem i drzewostanem. Granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zgodne z decyzją o wpisaniu do rejestru zabytków

– **Hala targowa** — rynek miejski /Plac Wolności — rejestr zabytków woj. lubelskiego nr **BP A/291**

wzniesiona w r. 1938 wg projektu Artura Bernhardta. Murowana, parterowa nakryta dachem dwuspadowym. Nad częścią środkową niewielka wieżyczka zegarowa nakryta daszkiem namiotowym. Plan jej nawiązywał do dawnych jatek i kramów rynkowych — wydłużony prostokąt o układzie dwutraktowym z sienią przelotową na osi głównej. Obecnie zatarte podziały wewnętrzne i elewacyjne.

– **Bożnica — synagoga** — rejestr zabytków woj. lubelskiego nr **BP A/155**

wybudowana przez gminę żydowską w końcu XIX wieku (po r. 1873) w stylu eklektycznym. Murowana, na planie prostokąta z trójosiowym ryzalitem w części środkowej, akcentującym wejście dla kobiet i salę modlitw. Po bokach znajdowały się symetryczne klatki schodowe i pomieszczenia — szkoły. Dwukondygnacyjna bryła nakryta dachem łamanym — czterospadowym; jednokondygnacyjne pomieszczenia szkoły miały dachy jednospadowe. Elementy dawnych artykulacji zachowały się na górnych częściach elewacji. Do roku 1939 obiekt pełnił funkcje kultowe.

2.1.2. Generalne zasady ochrony wartości kulturowych obowiązujące w strefach ścisłej ochrony konserwatorskiej

W odniesieniu do obiektów nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego (wymienionych powyżej, w rozdziale 2.1.1.) obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich we wszystkich działaniach planistycznych, projektowych i realizacyjnych. Zasady kształtowania przestrzennego i prowadzenia wszelkich inwestycji winny być podporządkowane przede wszystkim wnioskowi i decyzjom konserwatorskim. Dotyczy to również zmiany sposobu zagospodarowania terenu, zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz wtórnych podziałów historycznych założeń. Wszelka działalność inwestycyjna prowadzona przy tych obiektach oraz w ich otoczeniu wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.

Należy tu uwypuklić istnienie bezwzględnego, nakazanego prawem obowiązku wprowadzania obszarów i obiektów figurujących w rejestrze zabytków do wszelkich prac planistycznych i projektowych, w tym przede wszystkim do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy pamiętać, że obiekty te powinny być zachowane w swej pierwotnej formie zewnętrznej i wewnętrznej oraz ponownie podkreślić, że wszelkie zmiany zagospodarowania terenu (w tym również wtórne podziały działek), prace inwestycyjne, prace remontowe prowadzone przy obiekcie lub w obrębie obszaru ochrony

konserwatorskiej wymagają określenia odrębnych warunków przez specjalistów Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz uzgodnienia podejmowanych zamierzeń projektowych i realizacyjnych.

Dotyczy to również otoczenia obiektów i obszarów podlegających ścisłej ochronie konserwatorskiej. Przekształcenia otoczenia są dopuszczalne, jednak przy zachowaniu generalnej zasady nie szkodzenia zabytkowi, tzn. ochrony zarówno zabytków, jak i widoków (ekspozycji, panoram) z nich i na nie.

Nie wolno jednak dopuścić, by ta zasada podlegała dowolnej interpretacji projektantów lub była naginana do pojawiających się potrzeb bieżących, czy koniunktur inwestycyjnych. Wyrażanie wiążących opinii, akceptacja lub odrzucenie całych, czy też części zamierzeń pozostaje tu wyłącznie w gestii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Dobra kultury objęte bezpośrednią ochroną konserwatorską należy uwzględnić w polityce przestrzennej miasta, dążąc do nadania im funkcji najstosowniejszej do ekspozowania walorów kulturowych.

2.1.3. Obszary pośredniej ochrony konserwatorskiej i obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków

(do czasu opracowania niniejszego Studium nie zostało zakończone opracowanie gminnej ewidencji zabytków dla miasta Parczewa. Podane tu informacje pochodzą z materiałów do tego opracowania. Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy odpowiednio zweryfikować treść niniejszego Studium z gminną ewidencją zabytków)

na terenie „Nowego Parczewa”:

- **dawny cmentarz żydowski (kirkut)** – obszar pośr. ochr. kons. założony ok. 1566 roku. W kształcie prostokąta, ograniczony ulicami Parkową, 11 Listopada i Lubartowską. Zniszczony w czasie II wojny światowej – obecnie zamieniony na rodzaj parku z pomnikiem poświęconym ofiarom II wojny światowej w części zachodniej.
- **Dawna Szkoła Carska** – ul. Wojska Polskiego 2 – wzniesiona w k. XIX wieku, murowana, dwukondygnacyjna, nakryta dachem czterospadowym. Na planie prostokąta z ryzalitami w narożach i w części środkowej elewacji frontowej

na terenie „Przedmieścia Starego – Żydowskiego”:

- **Mykwa** – wybudowana na pocz. XX wieku, o cechach architektury modernistycznej, murowana. Na planie wydłużonego prostokąta z dwukondygnacyjnym przedsionkiem. Po II wojnie światowej przebudowana na salę widowiskowo – kinową. Obecnie – dom weselny.

na terenie Przedmieścia Nowego – Polskiego

- **dawny Szpital** drewniany przy ul. Kościelnej – obszar pośr. ochr. kons. wzniesiony około 1905 r. drewniany, jednokondygnacyjny. Założony na planie prostokąta, dwutraktowy. Nakryty dachem czterospadowym. Od frontu ganek z daszkiem dwuspadowym. Po II wojnie światowej adaptowany na internat szkolny. Od lat 60. prywatne mieszkania. wraz z najbliższym otoczeniem,
- **Kapliczka przydrożna** – ul. Kościelna – z II poł. XVIII wieku, murowana

Budynki do mieszkalne na terenie Centrum:

- Rynek /Pl. Wolności nr 1, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
- Rynek /Pl. Wolności nr 3, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
- Rynek /Pl. Wolności nr 5, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
- Rynek /Pl. Wolności nr 7, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
- Rynek /Pl. Wolności nr 9, dom /kamienica, murowany, ok. 1910 r..
- Rynek /Pl. Wolności nr 11, dom /kamienica, murowany, 1. ćw. XX w.

Rynek /Pl. Wolności nr 15, dom /kamienica, murowany, pocz. XX w.
Rynek /Pl. Wolności nr 17, dom /kamienica, murowany, pocz. XX w.
ul. 11 Listopada /Rynek nr 1, dom /kamienica, murowany, pocz. XX w.
ul. 11 Listopada /Rynek nr 2, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. 11 Listopada /Rynek nr 4, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. 11 Listopada /Rynek nr 6, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. 11 Listopada /Rynek nr 8, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. 11 Listopada /Rynek nr 10, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. 11 Listopada /Rynek nr 12, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. 11 Listopada /Rynek nr 14, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. 11 Listopada /Rynek nr 16, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. 11 Listopada /Rynek nr 18, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. 11 Listopada /Rynek nr 20, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. 11 Listopada /Rynek nr 22, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. 11 Listopada /Rynek nr 24, dom /kamienica, murowany, 1935 r.
ul. 11 Listopada /Rynek nr 26, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. 11 Listopada /Rynek nr 28, dom /kamienica, murowany, ok. 1920 r.
ul. 11 Listopada /Rynek nr 30, dom /kamienica, murowany, ok. 1920 r.
ul. 11 Listopada /Rynek nr 38, dom /kamienica, murowany, ok. 1920 r.
ul. 11 Listopada /Rynek nr 44, dom /kamienica, murowany, ok. 1920 r.
ul. 11 Listopada /Rynek nr 46, dom /kamienica, murowany, ok. 1920 r.
ul. Nowa /zaplecze ul. 11 Listopada 18, magazyn murowany, 1910 r.
ul. Kościelna nr 1, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. Kościelna nr 2, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. Kościelna nr 3, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. Kościelna nr 4, dom, murowany, k. XIX w.
ul. Kościelna nr 5, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. Kościelna nr 6, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. Kościelna nr 7, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. Kościelna nr 8, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. Kościelna nr 9, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. Kościelna nr 10, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. Kościelna nr 12, dom, murowany, k. XIX w.
ul. Kościelna nr 14, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. Kościelna nr 16, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. Kościelna nr 18, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. Kościelna nr 20, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. Kościelna nr 22, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. Kościelna nr 24, dom, murowany, k. XIX w.
ul. Warszawska nr 2, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. Warszawska nr 4, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. Warszawska nr 6, dom, murowany, k. XIX w.
ul. Warszawska nr 7/9, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. Warszawska nr 10, dom, murowany, k. XIX w.
ul. Warszawska nr 11, dom /kamienica, murowany, k. XIX w.
ul. Warszawska nr 12, dom, murowany, k. XIX w.

Budynki mieszkalne na terenie "Nowego Parczewa"

ul. Wojska Polskiego nr 1, dom /kamienica, ob. Policja, murowany, pocz. XX w.
ul. Warszawska nr 24a, d. Sąd Miejski, drewniany, k. XIX w.
ul. Kolejowa nr 40, dom murowany, ok. 1920 r.
ul. Mickiewicza nr 1, dom drewniany, 1878 r.

Budynki mieszkalne na terenie Przedmieścia Nowego – Polskiego

ul. Kościelna nr 27, dom (od 1910 bank), murowany, k. XIX w.

ul. Kościelna nr 60, dom, murowany, 1938 – 39 r.

2.1.4. Generalne zasady ochrony wartości kulturowych obowiązujące w strefach pośredniej ochrony konserwatorskiej oraz wobec obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków

Wszystkie (wymienione w rozdz. 2.1.3.) obszary i obiekty należy wprowadzić do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Objęte są one ochroną konserwatorską w zakresie wyglądu zewnętrznego i kompozycji przestrzennej. Wszelkie zmiany zagospodarowania terenu oraz prace prowadzone przy obiekcie (w tym również rozbiórki) wymagają określenia odrębnych warunków konserwatorskich. Wszelka działalność inwestycyjna podlega opiniowaniu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie. Opinii takiej podlegają również przekształcenia bezpośredniego otoczenia tych obiektów.

Dopuszcza się zmiany adaptacyjne obiektów po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie. W przypadku koniecznej rozbiórki obiektu figurującego w gminnej ewidencji zabytków, należy przedstawić inwentaryzację fotograficzną w celu uzyskania warunków zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.

2.1.5. Ochrona wartości niematerialnych – miejsce tradycyjne

W sposób specjalny na uwagę zasługuje miejsce trudne do precyzyjnego zlokalizowania z racji braku jego szczegółowych przesłanek. O sile tradycji tego miejsca świadczy jednak zachowana do dziś nazwa „Królewski Dwór” określająca okolicę przypuszczalnej sytuacji „stacji przystankowej” dworu królewskiego podczas podróży z Krakowa na Litwę pod koniec XIV wieku, przed lokacją miasta (na pocz. XV wieku). Jest to obszar położony pomiędzy rzeką Piwonią a drogą do Lubartowa (i Lublina) biegnącą historycznym szlakiem handlowym Kraków – Litwa. Nazwa „Królewski Dwór” powtarza się również za tą drogą – co znaczy o braku precyzyjnej lokalizacji. Dlatego wydaje się dopuszczalne, by dla podtrzymania tradycji miejsca najstarszych funkcji okolic późniejszego miasta terenowi zwanemu „Królewski Dwór” nadać rangę szczególną, współcześnie kontynuującą historyczne funkcje (miejsce „przystankowe”, które stało się czynnikiem „miastotwórczym”).

2.1.6. Zabytki archeologiczne

Strefy ochrony archeologicznej na terenie Parczewa

Lista stanowisk archeologicznych wg AZP na obszarze 69-84 dla miejscowości Parczew woj. Lubelskie, gmina Parczew

Nr stanowiska na obszarze	miejscowość	Nr stanowiska w miejscowości	Rodzaj stanowiska	Chronologia
1	Parczew	I	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze (XV w.)
2	Parczew	II	Skarb monet	Okres nowożytny (XVII w.)
3	Parczew	III	Ślad osadnictwa	Neolit (?)
4	Parczew	IV	Ślad osadnictwa	Neolit (?)
5	Parczew	V	Ślad osadnictwa	Okres nowożytny (po 1794 r.)
6	Parczew	VI	Gmentarzysko (?)	Wczesna epoka brązu
7	Parczew	VII	Ślad osadnictwa	Okres lateński – wcz. średniowiecze
8	Parczew	VIII	Ślad osadnictwa	Okres lateński – wcz. średniowiecze
9	Parczew	IX	Ślad osadnictwa	Wcz. średniowiecze (XI–XII w.)

10	Parezew	X	Ślad osadnictwa	Epoka kamienna – epoka żelaza
			Ślad osadnictwa	Epoka brązu – epoka żelaza
11	Parezew	XI	Ślad osadnictwa	Wcz. średniowiecze
12	Parezew	XII	Ślad osadnictwa	Wcz. epoka żelaza (k.- łużycka ?)
13	Parezew	XIII	Ślad osadnictwa	Okres lateński – wcz. średniowiecze (?)
14	Parezew	XIV	Ślad osadnictwa	Neolit – nieokreślone
15	Parezew	XV	Ślad osadnictwa	Starożytność
16	Parezew	XVI	Ślad osadnictwa	Starożytność
17	Parezew	XVII	Ślad osadnictwa	k. trzciniecka (II o. Epoki brązu)
18	Parezew	XVIII	Ślad osadnictwa	k. trzciniecka (wcz. epoka brązu)
19	Parezew	XIX	Ślad osadnictwa	Starożytność
20	Parezew	XX	Ślad osadnictwa	Starożytność
21	Korzegi	I	Ślad osadnictwa	k. trzciniecka (wcz. epoka brązu); epoka brązu – epoka żelaza
22	Parezew	XXI	Ślad osadnictwa	Starożytność
23	Parezew	XXII	Ślad osadnictwa	Okres lateński – wcz. średniowiecze (?)
24	Parezew	XXIII	Ślad osadnictwa	k. łużycka ? (średnia epoka brązu – wcz. epoka żelaza)
25	Milków – Kol.	I	Ślad osadnictwa	k. trzciniecka? (wcz. epoka brązu) epoka brązu – epoka żelaza
26	Milków	I	Ślad osadnictwa	Okres lateński – wcz. średniowiecze (?)
27	Milków	II	Ślad osadnictwa	Wcz. średniowiecze (?)
28	Parezew	XXIV	Ślad osadnictwa	Starożytność
29	Milków	III	Cmentarzysko	Epoka brązu – wcz.- średniowiecze
30	Parezew	XXV	Kościół	Okres nowożytny (XVI-XVII w.)
			Cmentarzysko	Okres nowożytny (XVI-XVII w.)
			Ślad osadnictwa	Okres nowożytny (pocz. XVIII w.)
31	Parezew	XXVI	Miasto	Okres nowożytny
32	Parezew	XXVII	Droga	Okres nowożytny
33	Parezew	XXVIII	Skarb monet ?	Okres nowożytny ?
34	Parezew	XXIX	Zamek	Późne średniowiecze /okres nowożytny (XV-XVI- w.)Zamek
35	Parezew	XXX	Kościół	Okres nowożytny
36	Parezew	XXXI	Mury obronne	Okres nowożytny (od XV w.)
37	Parezew	XXXII	Cmentarzysko	Okres nowożytny (?)
38	Parezew	XXXIII	Cmentarzysko	Okres nowożytny (?)
39	Milków – Kol.	II	Ślad osadnictwa	Neolit – epoka brązu
40	Parezew	XXXIV	Cerkiew	Okres nowożytny (do XX w.)

2.1.7. Generalne zasady ochrony wartości kulturowych obowiązujące w strefach ochrony i obserwacji archeologicznej

– Wyznaczone w niniejszym Studium... strefy ochrony (stanowiska) i obserwacji archeologicznej należy wprowadzić do miejscowych planów zagospodarowania

- przestrzennego. W trakcie opracowywania planów miejscowych w skalach szczegółowych konieczne będzie uściślenie granic lokalizacji stref obserwacji archeologicznej występujących w granicach opracowania planu, przy udziale odpowiednich dla obszaru archeologicznych służb konserwatorskich (Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie Delegatura w Białej Podlaskiej):
- Dla obszarów stanowisk archeologicznych ustala się konieczność ich ochrony, wynikającej z Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Na ich obszarze wszelkie planowane prace ziemne należy poprzedzić archeologicznymi badaniami wykopaliskowymi. Zakres prac archeologicznych powinien zależeć od zakresu prac ziemnych.
 - W sąsiedztwie stanowisk archeologicznych oraz w strefach obserwacji archeologicznej, prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
 - Historyczne średniowieczne założenie urbanistyczne miasta Parczewa wraz z podziemnymi śladami osadnictwa i rozwoju miasta w postaci warstw i obiektów archeologicznych wpisane do rejestru zabytków woj. lubelskiego nr BP A/195 w całości należy traktować jako stanowisko archeologiczne (mimo iż w jego obrębie wydzielone są stanowiska archeologiczne). Prace ziemne prowadzone na tym obszarze powinny być poprzedzone badaniami wykopaliskowymi bądź prowadzone pod nadzorem archeologicznym w zależności od wytycznych konserwatorskich wydanych na etapie wydawania pozwolenia konserwatorskiego na prace na terenie zabytkowym.
 - Służby archeologiczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków są organem rozstrzygającym o konieczności i zakresie koniecznych działań, a ich decyzje są wiążące dla organów administracji publicznej i inwestorów.

W wypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, w trakcie prowadzenia robót budowlanych obowiązuje natychmiastowe wstrzymanie wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenie tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia oraz niezwłoczne zawiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, a jeśli nie jest to możliwe – Burmistrza Miasta Parczew. W takim wypadku burmistrz jest obowiązany niezwłocznie (nie dłużej niż w terminie 3 dni) przekazać Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków przyjęte zawiadomienie. W terminie 5 dni od dnia przyjęcia zawiadomienia WKZ dokonuje oględzin odkrytego przedmiotu i podejmuje wiążące decyzje dotyczące dalszego postępowania. Po upływie tego terminu i w wypadku braku decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przerwane roboty mogą być kontynuowane.

W wypadku przypadkowego znalezienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, znalazca jest zobowiązany zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, a jeśli nie jest to możliwe – Burmistrza Miasta Parczewa. Burmistrz zobowiązany jest niezwłocznie (w terminie 3 dni) przekazać przyjęte zawiadomienie Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków, który w terminie 3 dni dokonuje oględzin znalezionego przedmiotu i w razie stwierdzenia potrzeby, organizuje badania archeologiczne.

Przedmioty będące zabytkami archeologicznymi odkrytymi, przypadkowo znalezionymi, albo pozyskanymi w wyniku badań archeologicznych stanowią własność Skarbu Państwa. Osobom, które odkryły bądź przypadkowo znalazły zabytek archeologiczny przysługuje nagroda.

2.1.8. Nadzór konserwatorski

Podsumowując dział „Zasoby materialne – strefowanie krajobrazu kulturowego” w którym rozpoznano zasób dóbr kultury miasta Parczew w układzie pozwalającym na przypisanie poszczególnym jego działom generalnych zasad i założeń dotyczących ich ochrony,

konieczne wydaje się również przedstawienie umocowania prawnego oraz dróg egzekucji podanych zasad. Podstawę prawną stanowi obowiązująca w okresie sporządzania niniejszego studium ustawa (z dnia 23 lipca 2003 r.) o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Działając zgodnie z literą tej ustawy Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie lub działający z jego upoważnienia pracownicy prowadzą kontrolę przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Przy wykonywaniu kontroli Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie lub osoby przez niego upoważnione mają prawo:

- wstępu na teren nieruchomości, jeżeli istnieje uzasadnione podejrzenie zniszczenia lub uszkodzenia zabytku;
- oceny stanu zachowania, warunków przechowywania i zabezpieczenia zabytków wpisanych do rejestru w terminie uzgodnionym z ich właścicielem lub posiadaczem;
- sprawdzania zgodności wszelkich działań podejmowanych przy zabytkach wpisanych do rejestru oraz prowadzonych badań archeologicznych z zakresem lub warunkami określonymi w pozwoleniu i zatwierdzonej dokumentacją;
- żądania ustnych lub pisemnych informacji w zakresie niezbędnym dla ustalenia stanu faktycznego dotyczącego zakresu kontroli;
- żądania okazania dokumentów i udostępnienia wszelkich danych mających związek z zakresem kontroli;
- dokonania wpisu w dzienniku budowy w zakresie określonym przepisami Prawa budowlanego.

(rozdział 4, art. 38 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami — obowiązującej w okresie sporządzania niniejszego studium).

Gmina znajduje się w paśmie pogranicza kulturowego wyznaczonego przez obiekty sakralne 3 religii, tj.: chrześcijaństwa (greckokatolickie, rzymskokatolickie, prawosławne), judaizmu i islamu. Pasma to rozciąga się od Haczowa (woj. podkarpackie) po Drohiczyn (woj. podlaskie), obejmuje między innymi gminę Parczew.

Wśród działań ukierunkowanych na zachowanie wartości obiektów dziedzictwa kulturowego jako priorytetowe, uznaje się rewaloryzację oraz rewitalizację układów i zespołów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych.

Miasto Parczew jako ośrodek koncentracji obiektów zabytkowych, wskazany został do turystycznego wykorzystania potencjału kulturowego w ramach kształtowania i utrwalania tożsamości regionalnej.

W celu podkreślenia tradycji i tożsamości regionalnej wskazuje się eksponowanie sanktuariów i miejsc pielgrzymkowych.

W odniesieniu do zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego, obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich we wszystkich działaniach planistycznych, projektowych i realizacyjnych. Zasady kształtowania przestrzennego i prowadzenia wszelkich inwestycji powinny być podporządkowane wnioskowi i decyzjom konserwatorskim. Dotyczy to również zmiany sposobu zagospodarowania terenu, zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz wtórnych podziałów historycznych założeń. Wszelka działalność inwestycyjna prowadzona przy tych obiektach i w obszarze objętym ochroną konserwatorską wymaga uzyskania pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W stosunku do obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, ustala się:

- remont zewnętrzny obiektów i rewaloryzacja układów przestrzennych oraz
 - pozwolenie na budowę lub rozbiórkę zabytków
 - usuwanie drzew lub krzewów lub wprowadzanie nowych nasadzeń
- wymaga uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W stosunku do stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, ustala się:

W obrębie stanowisk archeologicznych prace ziemne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie LWKZ.

Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania – wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji.

W przypadku ujawnienia podczas pozostałych, nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego (np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych, kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałością pochówków, itp.) należy postępować, zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. zobowiązany jest wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie powiadomić o tym Lubelskiego Wojewódzkiego Konsekratora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe lub Burmistrza.

Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na terenie gminy Parczew nie ma zlokalizowanych pomników zagłady i ich stref ochronnych w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

W stosunku do obiektów i obszarów objętych strefą pośrednią ochrony konserwatorskiej (park szpitalny, zespół dworca kolejowego, cmentarz żydowski), wszelka działalność inwestycyjna wymaga opiniowania Lubelskiego Wojewódzkiego Konsekratora Zabytków.

Teren po dawnym szpitalu przy. ul. Kościelnej w Parczewie ujęty w gminnej ewidencji zabytków przewidziany do zagospodarowania (zgodnie z funkcją wyznaczoną w studium) przy uwzględnieniu zieleni komponowanej.

2.2. Waloryzacja krajobrazu kulturowego

2.2.1. Dominanty, akcenty, strefy ekspozycji, punkty widokowe

Szereg tego typu elementów odczytamy w przestrzeni, analizując każdy fragment miasta z osobna. Studium jest opracowaniem wykonywanym dla całego obszaru miasta, podjęto więc próbę wyłonienia elementów najistotniejszych, wyróżniających się znaczeniem na tle całego obszaru.

Niezwykle istotna jest dbałość o estetykę tych obiektów (dominant i akcentów) oraz ich otoczenia, bowiem to właśnie one (obok krajobrazu) decydują w dużej mierze o odczuciach estetycznych towarzyszących odbiorowi przestrzeni miasta jako całości.

- Dominantę, rozumianą jako element identyfikujący przestrzeń a jednocześnie posiadające duży walor kulturowy stanowi kościół parafialny p. w. św. Jana Chrzciciela przy ul. Kościelnej a szczególnie jego dwie wysmukłe neogotyckie wieże.
- Akcenty nie są elementem tak silnie przestrzennie oddziałującym jak dominanty, niemniej są wyraźnie czytelne i odbierane przez użytkowników przestrzeni (zarówno świadomie, jak i podświadomie) jako elementy porządkujące przestrzeń, uczytelniające i ułatwiające orientację. Przestrzenna wartość ich jest więc duża, tym bardziej, że niosą one w sobie jednocześnie istotne walory kulturowe.

Jako kulturowe akcenty wyróżniające się na tle przestrzeni miasta należy wymienić:
Zespół d. obiektów kultowych wyznawców judaizmu: synagoga i mykwa;
Obiekt d. hali targowej w rynku /Pl. Wolności,
Budynek d. szkoły carskiej przy ul. Wojska Polskiego.

- Strefa ekspozycji krajobrazu kulturowego rozciąga się zza doliny rzeki Piwonii a nawet z drogi do Lubartowa /Lublina.
- Strefa ekspozycji obiektów zespołu kościoła parafialnego p. w. św. Jana Chrzciciela.
- Punkty widokowe eksponują przede wszystkim lokalne walory przyrodnicze krajobrazu miejskiego. Wzrost kulturowy posiada tu znaczenie drugorzędne, dodające jednak malowniczości obserwowanemu krajobrazowi. Należy tu wymienić następujące (oznaczone na mapie) punkty widokowe:
Na dolinę rzeki Piwonii w miejscu być może przedlokacyjnej przeprawy (młostek most przy ul. Kolejowej),
Na dolinę rzeki Piwonii i zbiornik wodny (zalew „Relaks”), z mostu na ul. Lubartowskiej,
Na sylwetkę zespołu kościoła parafialnego p. w. św. Jana Chrzciciela z osi nowej obwodnicy miejskiej.

We wszystkich wymienionych wyżej obszarach i strefach zalecana jest ochrona walorów krajobrazowych. Wobec dominant i akcentów przestrzennych konieczne jest podjęcie działań zmierzających do poprawy ich walorów estetycznych oraz szczególna dbałość o estetykę otoczenia tych obiektów.

W strefach ekspozycji krajobrazu kulturowego konieczne jest zarówno podjęcie działań zmierzających w kierunku poprawy wizerunku estetycznego krajobrazu zawartego w strefie, jak i zapobieganie działaniom mogącym ten wizerunek pogorszyć, czy zakłócić.
Nie należy dopuszczać tu do powstawania elementów przestrzennie agresywnych zarówno w swej kubaturze (prześlaniających) oraz formie (obcej kulturowo, zbyt udziwnionej). Konieczne są też ograniczenia lokalizacji zbyt agresywnej ekspozycji reklam, szczególnie stosowanej w postaci elementów wolnostojących oraz ograniczenie stosowania kolorów elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń przynajmniej do spektrum barw odbieranego jako nieagresywne.

2.2.2. Proponowane strefy ochrony krajobrazu kulturowego

~~Na terenie Parczewa wyznaczona jest strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmująca obszar staromiejski. Niestety nie wszystkie cenne kulturowo fragmenty miasta są prawnie chronione pod względem konserwatorskim.~~

~~Studium niniejsze proponuje ustalać objęcie poniżej wymienionych tych terenów ochroną planistyczną. ze wskazaniem na podjęcie działań w celu ustanowienia ochrony konserwatorskiej jako strefy ochrony krajobrazu kulturowego.~~

- Są to przede wszystkim charakterystyczne obszary historycznych przedmieść parczewskich:
- Stara wieś przedlokacyjna – „Nowy Parczew” z osi ul. Kolejowej i zachowanym przedlokacyjnym układem ulic oraz pozostałościami drewnianej zabudowy przeważnie z końca XIX wieku,
 - Przedmieście Stare (Żydowskie) z zachowanym układem urbanistycznym – rynek, ulice oraz relikwiami zabudowy żydowskiej z obiektami kultu.
 - Przedmieście Nowe (Polskie) z osi ul. Kościelnej (d. Chełmska) o przebiegu z przeł. XVII/ XVIII wieku, kościołem parafialnym powstałym w 2. poł. XVIII wieku, obecny obiekt z pocz. XX wieku oraz z zachowanymi pozostałościami zabudowy drewnianej z k. XIX wieku.

~~Delimitację tych terenów oraz szczegółowe wytyczne do zasad zagospodarowania przestrzennego należy określić w opracowanych studiach wartości kulturowych~~

~~analogicznych do opracowanego dla obszaru Śródmieścia w r.1998 przez mgr Anetę Semeniuk. Studia te stanowią będą materiał merytoryczny do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sankcjonujących strefy ochrony planistycznej a także przesłanki do utworzenia stref ochrony krajobrazu kulturowego.~~

W celu zachowania i podkreślenia walorów wyznaczonych stref ochrony krajobrazu kulturowego oraz ich tożsamości należy:

- zachować strukturę tkanki istniejących obszarów zabudowy
- zachować istniejącą, wartościową zabudowę
- zachować istniejący układ działek (podział własności), jeżeli jest istotny dla zachowania wartości kulturowych
- zachować istniejący sposób zagospodarowania siedliska, w tym istniejącą zieleń
- zachować istniejącą małą architekturę – kapliczek, krzyży,
- zachować tradycyjne formy ogrodzeń (ze wskazaniem na materiał).

Należy przyjąć generalną zasadę kształtowania zabudowy w nawiązaniu i harmonii z tradycyjnym krajobrazem kulturowym. Nie oznacza to jednak dosłownego naśladownictwa architektury domów drewnianych lub murowanych z przełomu XIX i XX w., ale takie projektowanie nowych budynków, by proporcjami bryły, kształtem dachu, rozwiązaniami materiałowymi, czy też detalami architektonicznymi, harmonizowały z historycznie ukształtowanym środowiskiem kulturowym.

Niezwykle pożądane byłoby opracowanie lokalnych (gminnych) wytycznych, dotyczących form architektonicznych nowej zabudowy. Wytyczne te jednak musiałyby podlegać odrębnemu badaniu form zabudowy zabytkowej i wartościowej kulturowo występującej na obszarze miasta i gminy. Ustalenie takich zasad byłoby szczególnie cenne w wypadku Parczewa, gdzie wartości krajobrazu kulturowego w bardzo dużej mierze stanowią zarówno o dzisiejszym jego obliczu, jak i o przyszłych wartościach tej przestrzeni. Zachowanie tożsamości kulturowej i ładu przestrzennego może być kluczem do przeniesienia tych wartości w przyszłość, gdzie ich zachowanie będzie cennym wyróżnikiem pośród bezładnej i chaotycznej gospodarki przestrzeni, jaka niestety nieomal powszechnie ma miejsce współcześnie.

2.2.3. Parczewski Park Kulturowy

~~W obowiązującym w czasie sporządzania niniejszego Studium... „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego” Parczewski Park Kulturowy został umieszczony wśród wytypowanych w skali województwa 51 obszarów (47 parków kulturowych i 4 stref ochrony konserwatorskiej), reprezentujących największe, najcenniejsze wartości kulturowe, godne sięgnięcia po optymalne, dostępne dziś formy ich ochrony. Taką formą jest właśnie ochrona ustanowiona jako park kulturowy.~~

~~Zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568) — obowiązującej w okresie sporządzania niniejszego Studium... utworzenie parku kulturowego ma miejsce na podstawie uchwały, którą Rada Gminy podejmuje po zasięgnięciu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu ochrony krajobrazu kulturowego oraz zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej. Uchwała określa nazwę parku, jego granice i sposoby ochrony. Plan ochrony parku sporządzany jest przez wójta gminy. Wymaga on uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie oraz zatwierdzenia przez Radę Gminy. W celu realizacji zadań związanych z ochroną Rada Gminy może utworzyć jednostkę organizacyjną do zarządzania parkiem.~~

~~Po utworzeniu parku kulturowego, zgodnie z art.16, pkt 6 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania terenu dla tego obszaru jest obowiązkowe.~~

~~Na terenie parku kulturowego lub dla jego części mogą być ustanowione zakazy i ograniczenia dotyczące:~~

- ~~– prowadzenia robót budowlanych oraz działalności przemysłowej, rolniczej, hodowlanej, handlowej lub usługowej;~~
- ~~– zmiany sposobu korzystania z zabytków nieruchomych;~~
- ~~– umieszczania tablic (w tym też reklamowych), napisów i innych znaków niezwiązanych z ochroną parku, z wyjątkiem: znaków drogowych, znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa publicznego oraz umieszczanych przez Starostę w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru znaków informujących o tym, że obiekt podlega ochronie.~~

W studium wskazano — zgodnie z obowiązującym PZP Woj. Lubelskiego — obszar do objęcia ochroną w formie parku kulturowego. Postulowany Parczewski Park Krajobrazowy obejmuje pasmo ciągnące się wzdłuż całego miasta od strony południowo — zachodniej do północno — wschodniej (z wyjątkiem niewielkich fragmentów w części południowo — wschodniej i północnej) oraz wsie Korezegi i Jasionki.

Zaproponowanych granic nie należy jednak traktować dosłownie, sztywno, lecz raczej jako zasadę i wskazanie na postulat utworzenia takiego obiektu. Uprecyzyjnienie tych granic może nastąpić w drodze uchwały Rady Miasta i Gminy, jako wynik analiz i uzgodnień koniecznego do sporządzenia planu ochrony, co wynika z przepisów przytoczonych powyżej.

Jednakże, jak to przytoczono w p.2.9.3. tekstu UWARUNKOWAŃ, opracowana przez Krajowy Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie, Regionalny Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków w Lublinie — na zlecenie Biura Planowania Przestrzennego w Lublinie — „Delimitacja Parków Kulturowych” w ramach „Oceny aktualności Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego proponuje „... odstąpienie od tworzenia Parczewskiego Parku Kulturowego w granicach przedstawionych w wojewódzkim PZP z 2002 r.” uzasadniając to niskim stopniem zachowania elementów krajobrazu kulturowego i brakiem harmonijnego rozłożenia substancji zabytkowej oraz powiązania jej z walorami krajobrazu naturalnego.

Można więc ustalić, że na obszarze miasta Parczewa nie będzie obowiązywała strefa ochrony parku kulturowego i, co z tego wynika, zalecenia konserwatorskie wskazane dla tej strefy.

W przypadku podtrzymania w opracowywanej przez Biuro Planowania Przestrzennego w Lublinie — „Oceny aktualności Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego” postulatu utworzenia Parczewskiego Parku Kulturowego — ustalenia przytoczone powyżej (*napisane kursywą*) będą obowiązujące.

Niezależnie od ustanowienia bądź nie Parku Kulturowego — wyznaczone strefy: ścisłej ochrony konserwatorskiej, pośredniej ochrony, ochrony i obserwacji archeologicznej oraz wskazane w Studium... strefy ochrony krajobrazu kulturowego wraz z podanymi dla tych stref i obiektów zasadami postępowania są wiążące, a odstępstwa od nich mogą mieć miejsce jedynie w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.

2.2.4. Obszary dopuszczalnych przekształceń

Poza wyznaczonymi strefami (ściśle i pośredniej ochrony konserwatorskiej, obserwacji i ochrony archeologicznej, ochrony krajobrazu kulturowego) zasady kształtowania zabudowy mogą być mniej rygorystyczne. Nie mniej — istotne i konieczne jest uwzględnienie zasady

~~harmonijnego kształtowania krajobrazu kulturowego oraz zachowanie reliktyw zabudowy drewnianej (historycznej):~~

Generalnie rozwój inwestycji, głównie budownictwa mieszkaniowego nie stanowi zasadniczego zagrożenia dla walorów przestrzennych Parczewa, jednak jego rozwój i modernizacja powinny opierać się na zasadach **nawiązywać do** utrzymania tożsamości kulturowej i regionalnej oraz ochrony charakterystycznych dla tego obszaru warunków lokalizowania zabudowy. Pożądane i konieczne jest jednak sterowanie rozwojem celem uzyskania właściwych kierunków przekształceń.

W tym celu należy:

- kształtować ewolucyjny rozwój miasta w oparciu o historyczne i tradycyjnie wykształcone układy i cechy;
- chronić walory historyczne miasta zachowując jego charakter i skalę;
- kształtować zabudowę w sposób niekolizyjny w stosunku do systemu ekologicznego, przy respektowaniu zakazu lokalizacji dla terenów wyłączonych z zabudowy.

Ewentualne nowe inwestycje mogące zakłócić harmonię przestrzenną, muszą być lokalizowane w miejscach nieekspozowanych, a w ich zagospodarowaniu należy uwzględnić sposób wpisania w otaczający pejzaż (np. obsadzenie komponowaną zielenią).

2.3. Główne kierunki i priorytety działań w zakresie ochrony obiektów dziedzictwa kulturowego wskazane w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego w ramach kształtowania i utrwalaenia tożsamości regionalnej oraz turystycznego wykorzystania potencjału kulturowego wskazuje ośrodki koncentracji obiektów zabytkowych (powyżej 5 wpisów do rejestru zabytków), do tych ośrodków zaliczony został również Parczew.

PZPWL wyróżnia pasma kulturowe, traktowane jako wieloprzestrzenne struktury wyznaczone na obszarach koncentracji potencjału kulturowego pozwalającego na ukierunkowanie rozwoju turystyki i zintegrowany rozwój infrastruktury turystycznej. Pasma pogranicza kulturowego wyznaczone przez obiekty sakralne 3 religii, tj.: chrześcijaństwa (greckokatolickie, rzymsko-katolickie, prawosławne), judaizmu i islamu, rozciągające się od Haczowa (woj. podkarpackie) po Drohiczyn (woj. podlaskie). Pasma to - pogranicza kulturowego obejmuje powiaty: Chełm, Biała Podlaska, Zamość, bialski, włodawski, chełmski, hrubieszowski, tomaszowski oraz wiele gmin między innymi Parczew.

W Parczewie, wśród działań ukierunkowanych na zachowanie wartości obiektów dziedzictwa kulturowego jako priorytetowe uznaje się rewaloryzację oraz rewitalizację układów i zespołów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych.

W celu podkreślenia tradycji i tożsamości regionalnej wskazuje się ekspozowanie, sanktuariów i miejsc pielgrzymkowych.

~~Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego zatwierdzony przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XLV/597/02 z dnia 29 lipca 2002 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 107 z dnia 9 września 2002 r., poz. 2449 stanowi istotne ugruntowanie prawne kierunków rozwoju Parczewa. Istotne tym bardziej, że w dokumencie tym skonsumowano treści (ustalenia i wytyczne) zawarte w Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego. Kierunki zagospodarowania przestrzennego powinny więc zawierać odniesienie do rozstrzygnięć zawartych w Planie a dotyczących środowiska kulturowego.~~

W planie województwa dla obszaru miasta Parczewa, w problematyce ochrony dziedzictwa kulturowego wskazano jako konieczne do podjęcia działania wiodące:

- Ochrona miast historycznych, co w odniesieniu do miasta Parczewa oznacza ochronę przede wszystkim układu urbanistycznego,
- Ochronę krajobrazu kulturowego poprzez opracowanie planu ochrony krajobrazu kulturowego oraz powołanie nowych form ochrony, takich jak parki kulturowe i strefy ochrony konserwatorskiej. Na obszarze miasta Parczew wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej, strefę ochrony krajobrazu, strefę ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego, planowane jest utworzenie Parczewskiego Parku Kulturowego (choć ostatecznie badania i opinie Regionalnego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Lublinie zdążają w kierunku odstąpienia od tych propozycji).

W celu zagospodarowania dla potrzeb turystyki zasobów kulturowych plan województwa przewiduje podjęcie następujących działań:

- włączenie do programów rozwoju obiektów zabytkowych — w niniejszym studium zwraca się uwagę na wyjątkowe znaczenie zespołu d. obiektów kulturowych wyznawców judaizmu: synagoga i mykwa, elementach tożsamości kulturowej miasta;
- uczytelnienie i zagospodarowanie historycznych szlaków handlowych.

Plan wskazuje a niniejsze studium podkreśla konieczność kształtowania harmonijnego krajobrazu kulturowego poprzez:

- kontynuowanie tradycyjnych form osadnictwa,
- skupianie zabudowy na zasadzie dogęszczania istniejącej struktury jednostek osadniczych przy kontynuowaniu historycznego układu i charakteru,
- otaczanie wysoką zielenią obiektów dysharmonijnych,
- ograniczenia lokalizacji i wymiana napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych na rzecz sieci podziemnych w otoczeniu obiektów i zespołów zabytkowych,
- kształtowanie form zabudowy nawiązujących do tradycyjnego budownictwa,
- utrzymanie obiektów małej architektury współtworzących charakter krajobrazu kulturowego.

Reasumując: generalną zasadą i celem głównym polityki przestrzennej w problematyce dziedzictwa kulturowego jest utrzymanie zabytków w stanie gwarantującym zachowanie ich kluczowych wartości, przy jednoczesnej rewaloryzacji połączonej z adaptacją do nowych funkcji oraz z tworzeniem współczesnego otoczenia w nawiązaniu do tradycji.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego wskazano również na ogromną wagę zagadnienia, jakim jest utrzymanie ciągłości tradycji i tożsamości ludności poprzez identyfikację z miejscem zamieszkania. W tym celu konieczne jest stworzenie warunków ochrony i promowania dziedzictwa kulturowego miasta i gminy oraz rozwój aktywności kulturalnej na ich terenie, poprzez utrzymanie istniejących i uzupełnianie sieci instytucji i ośrodków kultury (w tym domów kultury, bibliotek, stowarzyszeń itd.).

Na zakończenie należy podkreślić, że powyższy rozdział, zatytułowany „Środowisko kulturowe” w żadnym razie nie jest studium kulturowym gminy, a jedynie studium urbanistycznym, którego zakres określono w art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568) obowiązującej w okresie sporządzania niniejszego studium.

3. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

3.1. Bilans terenów na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium należy uwzględnić szereg uwarunkowań, m.in. wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenów.

Przeznaczenie terenów na obszarze miasta Parczewa określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które swoim zasięgiem obejmują 100% powierzchni miasta. Plany były wielokrotnie zmieniane.

Plan miejscowy będący prawem miejscowym, wraz z innymi przepisami, kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. W planie miejscowym ustalone są różnorodne rodzaje przeznaczenia terenów pod zainwestowanie oraz pod funkcje gospodarcze i przyrodnicze, związane z podstawowymi rodzajami zagospodarowania determinowanymi aktywnościami mieszkańców i w uproszczeniu obejmuje: tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, zagrodową, tereny usługowe, tereny produkcyjne, infrastrukturę techniczną, tereny rolnicze, zielenią miejską.

Szczegółowe zestawienie powierzchni terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa wraz ze zmianami, przedstawione zostało w poniższych zestawieniach tabelarycznych:

Powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w ha)

Lp.	Obręb geodezyjny	RM	MN	MW	RM,U	MN,U	MW,U	Razem
1.	Parczew Miasto	10,99	173,62	42,67	3,43	18,63	0,96	250,30
2.	Razem	10,99	173,62	42,67	3,43	18,63	0,96	250,30 ha

Źródło: opracowanie własne

Oznaczenia:

RM – tereny zabudowy zagrodowej

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

RM,U – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług

MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług

Powierzchnia terenów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w ha)

Lp.	Obręb geodezyjny	U	U,MN; U,MW	RPU	P	P,U	ZD	U,KS	Razem
1.	Parczew Miasto	48,75	4,59	0,22	161,48	5,39	48,18	1,99	270,60
2.	Razem	48,75	4,59	0,22	161,48	5,39	48,18	1,99	270,60 ha

Źródło: opracowanie własne

Oznaczenia:

U – tereny zabudowy usługowej (usługi publiczne i usługi komercyjne)
 U,MN; U,MW – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej
 jednorodzinnej; wielorodzinnej
 RPU – tereny obsługi rolnictwa
 P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy
 usługowej
 ZD – tereny ogródków działkowych
 U,KS – tereny usług, tereny komunikacji samochodowej

Pozostałe tereny zurbanizowane, w tym tereny infrastruktury technicznej z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w ha)

Lp.	Obręb geodezyjny	ZP; ZO; ZC	KS	KK	Tereny infrastruktury technicznej	Razem
1.	Parczew Miasto	51,66	9,02	18,24	8,67	87,59
2.	Razem	51,66	9,02	18,24	8,67	87,59 ha

Źródło: opracowanie własne

Oznaczenia:

ZP; ZO; ZC – tereny zieleni parkowej; nieurządzonej; tereny cmentarzy

KS – tereny komunikacji samochodowej

KK – tereny kolejowe

Zestawienie powierzchni terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową, związaną z działalnością gospodarczą oraz pozostałych terenów zurbanizowanych (w ha)

Lp.	Obręb geodezyjny	Tereny zabudowy mieszkaniowej [ha]	Tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej [ha]	Pozostałe tereny zurbanizowane [ha]
3.	Parczew Miasto	250,30	270,60	87,59
4.	Razem	250,30 ha	270,60 ha	87,59 ha

Źródło: opracowanie własne

Bilans powierzchni budynków mieszkalnych (mieszkań)

Lp.	Przeznaczenie budynków	Powierzchnia użytkowa budynków w m ²	Liczba budynków	Ilość osób zamieszkała	Powierzchnia użytkowa w m ² / 1 osobę
1.	Budynki mieszkalne w mieście Parczew	320133	4 210	10 648	30,1
2.	Ogółem	320133	4 210	10 648	30,1

Źródło: BDL GUS

3.1.1. Chłonność terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych

Przy obliczeniu chłonności terenów mieszkaniowych, tzn. przewidywanej liczby potencjalnych mieszkańców, uwzględniono ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Parczewa.

W mieście przeważającym rodzajem zabudowy, według planów miejscowych, jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Jej powierzchnia to ok. 173 ha. Tereny te koncentrują się głównie w centrum miasta i są w zdecydowanym stopniu zainwestowane. Ponadto można wyróżnić zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o powierzchni ok. 42 ha, jednak potencjał budowlany tych terenów został praktycznie już wyczerpany. Ze względu na małą ilość terenów budowlanych w Parczewie obserwuje się dużą presję urbanistyczną na tereny przyległe do miasta w sąsiadującym Parczewie Rolnym.

Zasoby mieszkaniowe w 2019 roku na terenie miasta Parczewa to 4 210 budynków mieszkalnych zamieszkałych przez 10 648 osób.

Przeciętna powierzchnia terenów wyznaczonych w planie miejscowym pod „szeroko rozumianą zabudowę mieszkaniową” przypadająca na jeden budynek mieszkalny to 0,06 ha. Oznacza to, iż wyznaczona w planie powierzchnia działki budowlanej na terenie miasta wynosi 600 m².

Istnieje niewielka możliwość dogęszczenia zabudowy w mieście i uzupełnień w obszarach przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę.

Perspektywicznie przyjmujemy, że po docelowym dogęszczeniu zabudowy o 10% w obrębie terenów budowlanych wyznaczonych w planie miejscowym, przeciętna powierzchnia działki budowlanej będzie wynosić 540 m².

Zakładając, że liczba osób na jedno mieszkanie utrzymać się będzie na poziomie z roku 2019 (4,0 osoby na jedno mieszkanie) bilans powierzchni terenów oraz chłonności będzie się kształtował jak w poniższej tabeli. Należy jednak zauważyć, że liczba osób przypadających na jedno mieszkanie stale się zmniejsza i w przyszłości wskaźnik ten może spaść nawet do poziomu 2,1 osoby na jedno gospodarstwo w roku 2045.

Według opracowania GUS „Prognoza gospodarstw domowych według województw na lata 2008-2035” liczba osób przypadająca na jedno gospodarstwo domowe w miastach może zmniejszyć się do liczby 2,23 a na wsi do 2,74 do roku 2035 w skali całego kraju.

Bilans powierzchni oraz chłonność terenów wyznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową na terenie miasta Parczew

Lp.	Tereny	Udział terenów trwale zainwestowanych [%]	Powierzchnia terenów w ha	Chłonność działek [liczba osób]
1.	Tereny trwale zainwestowane	90%	225,27	10 648
2.	Tereny do potencjalnej zabudowy	10%	25,03	1 200
3.	Tereny ogółem	100%	250,30	11 848

Źródło: opracowanie własne

Tereny przeznaczone pod różnorodne usługi, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zostały zakwalifikowane jako tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej – w obrębie tych terenów tworzone są wyłącznie miejsca pracy, nie stanowią one bazy dla lokalizowania i rozwoju funkcji mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Kierunek zmian liczby ludności na podstawie prognozy demograficznej wskazuje na spadek liczby mieszkańców na terenie gminy Parczew. Przy uwzględnieniu analizowanych procesów demograficznych liczba mieszkańców na przestrzeni najbliższych 30 lat spadnie o ok. 1505 osób.

Zapotrzebowanie na nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową z uwzględnieniem prognozy demograficznej przedstawia się następująco:

Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych w mieście Parczew wynosi 320 133 m² przy liczbie mieszkańców 10 648 (dane z roku 2019).

W zasobach mieszkaniowych gminy znajduje się 4 210 mieszkań, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 76,0 m², na jedną osobę przypada 30,1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.

Do roku 2050 liczba gospodarstw domowych, uwzględniając zakładane trendy demograficzne (spadek liczby mieszkańców oraz zmniejszanie się wskaźnika liczby osób na jedno gospodarstwo domowe) może przedstawiać się następująco:

Liczba ludności / Wskaźnik osób na jedno gospodarstwo = Liczba gospodarstw domowych 9 143 osób / 2,1 = 4 354 gospodarstw domowych.

Na podstawie powyższych analiz można zauważyć, iż mimo prognozowanego spadku liczby ludności miasta o 1505 osób, liczba gospodarstw domowych do 2050 roku może się zwiększyć o 144 gospodarstw domowych. Zwiększenie liczby gospodarstw domowych wywołuje analogiczne zapotrzebowanie na nowe budynki mieszkalne. Do roku 2050 będzie zapotrzebowanie na około 144 nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – realizowanych zarówno w obrębie wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej jak i w obrębie terenów zabudowy zagrodowej (budynek mieszkalny na wsi stanowi jeden z elementów zabudowy zagrodowej). Podkreślić należy, iż zabudowa miejska różni się od wiejskiej tym, że w mieście powstaje znacznie więcej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych i jeden budynek wielorodzinny składa się z wielu mieszkań.

Przyjmując przeciętną powierzchnię nowo realizowanych budynków mieszkalnych – 135 m² na jedno gospodarstwo domowe otrzymamy **zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkaniowej** (budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, wielorodzinne oraz zagrodowe) w perspektywie 30 lat na poziomie 19 440 m² powierzchni użytkowej (**144 gospodarstw x 135 m²/gospodarstwo = 19 440 m²**).

Potwierdzenia prawidłowego trendu powyższej prognozy można dokonać analizując liczbę mieszkań oddanych do użytku w latach 2013-2019.

Mieszkania oddane do użytku w latach 2013-2019 w mieście Parczew

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba mieszkań	17	20	10	14	17	11	9
Średnia powierzchnia [m ²]	96,7	166,6	94,2	128,2	82,9	202,5	149,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Źródło: GUS, BDL

Przy utrzymaniu średniej z okresu uwzględnionego w tabeli na dotychczasowym poziomie (14 mieszkań oddanych do użytku w ciągu roku) w ciągu 30 najbliższych lat otrzymalibyśmy zapotrzebowanie na 420 mieszkań. Zapotrzebowanie wykazane drugą metodą jest znacznie bardziej optymistyczne niż zapotrzebowanie wykazane pierwszą metodą.

Wyników przedstawionych prognoz nie można interpretować jednoznacznie chociażby ze względu na zmieniające się uwarunkowania demograficzne i potencjalne możliwości rozwojowe miasta. Trudno w tej chwili oszacować jaki wpływ na dzietność mieszkańców gminy będzie miała pomoc socjalna Państwa w postaci programu „500+”. Założeniem jest wzrost populacji ludności kraju, czy tak się stanie nie można tego określić w tej chwili. Drugim czynnikiem, który może przyspieszyć rozwój miasta to istnienie ponadprzeciętnego potencjału gospodarczego Parczewa w formie planowanego utworzenia podstrefy ekonomicznej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (strefy usługowo – przemysłowej) w południowo – zachodniej części miasta. Jeśli te dwa zasadnicze czynniki okażą się korzystne zapotrzebowanie na nową zabudowę może być dużo większe niż prognozowane powyżej.

W zakresie zabudowy o funkcjach usługowych oraz innych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową w budynkach można oszacować w odniesieniu do liczby osób pracujących. Wskaźnik pracujących w mieście Parczew wynosi 313 osoby na 1000 mieszkańców (według danych GUS, 2019 r.) – ogółem liczba pracujących w Parczewie wynosi 3 331 osób. Stanowi to 31,3% ogólnej liczby mieszkańców. Jest to bardzo dobra wartość przewyższająca średnią dla województwa lubelskiego.

Przy założeniu utrzymania wskaźnika pracujących na 1000 mieszkańców szacunkowa liczba pracujących w Parczewie w kolejnych latach będzie się kształtowała następująco:

Rok	2019	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Liczba mieszkańców	10 648	10338	10087	9842	9603	9370	9143
Liczba pracujących	3 331	3 235	3 157	3 080	3 005	2 932	2 861

Źródło: opracowanie własne

Powierzchnia użytkowa zasobów zabudowy usługowej oraz związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej na rok 2020 wynosi 60 086,0 m² przy liczbie osób zatrudnionych na poziomie 3331 osób. Daje to średnio 18,0 m² powierzchni użytkowej na jedną osobę.

Przyjmując, że wskaźnik zatrudnienia w perspektywie do 2050 r. utrzyma się na podobnym poziomie i przyjmując, iż **powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej** przypadającej na 1 osobę wzrośnie do poziomu 120 m², to powierzchnia użytkowa do 2050 roku wyniesie:
2 861 osób x 120 m²/osobę = 343 320 m².

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową w obrębie terenów usługowych i związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w perspektywie 30 lat wyniesie **283 234 m²** i jest ono związane z polepszeniem warunków pracujących otrzymujących się na prognozowanym poziomie 2 861 osób.

3.1.2. Bilans terenów na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Podstawą dokonania bilansu terenów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są ustalenia sporządzanego studium miasta Parczew.

Na obszarze miasta Parczewa obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr VIII/49/2007 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 27 czerwca 2007 r. z późn. zm.

Dokument studium był zmieniany tak aby umożliwić samorządowi oraz mieszkańcom realizację zamierzeń inwestycyjnych.

W ślad za zmianami dotychczasowego dokumentu studium, sporządzane były również zmiany planów miejscowych.

W celu uporządkowania polityki przestrzennej miasta Rada Miejska w Parczewie podjęła uchwałę o Nr XXI/137/2020 z dnia 29 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Parczew.

Opracowywane zmiany studium zawierają ustalenia wszystkich obowiązujących dokumentów planistycznych na terenie miasta Parczew. Zmiany studium zaktualizowano i uzupełniono m.in. o wytyczne z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, nakreślono kierunki rozwoju miasta wynikające z polityki planistycznej

samorządu lokalnego, złożonych wniosków przez inwestorów, presji urbanistycznej i oczekiwani mieszkańców.

Oszacowanie chłonności terenów odnosi się do całego studium w rozbiciu na tereny zabudowy mieszkaniowej i na tereny przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej.

Wartość chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zawsze traktować należy jedynie orientacyjnie, ze świadomością, iż o rzeczywistym „obciążeniu” terenu decyduje przede wszystkim jego faktyczne zainwestowanie. Prawdopodobnie w okresie kierunkowym, jak i perspektywicznym nie dojdzie do sytuacji, w której wszystkie możliwe tereny zostaną zabudowane. Wpływ na to będą miały różne względy, chociażby powierzchnia i kształt działki nie koniecznie pozwalające na możliwość wyodrębnienia samodzielnej działki. Decydujące znaczenie będą miały również m.in. takie czynniki jak:

- chęć posiadania działki większej, aniżeli wskazuje minimalny „normatyw” powierzchniowy określony w planie miejscowym, w celu podniesienia standardu życia;
- moda na duże powierzchniowo nieruchomości – duży dom i duża działka;
- potrzeba, konieczność posiadania działki większej z uwagi na uwarunkowania rodzinne (rodzice, dzieci itp.), bądź z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą, np. w formie nieuciążliwych usług, które wymagają dodatkowej powierzchni pod zabudowę budynku usługowego, kolejnych miejsc parkingowych itp.;
- przywiązanie do ziemi („ojcowizna”) rozumiane jako sentymentalizm;
- nieuregulowane stany prawne, własnościowe.

Powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (w ha)

Lp.	Obręb ewidencyjny	MW	MN	RM,RU	Razem
1.	Parczew Miasto	53,68	252,44	2,79	308,91

Źródło: opracowanie własne

Oznaczenia:

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej;

RM,RU – tereny zabudowy zagrodowej, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

Powierzchnia terenów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (w ha)

Lp.	Obręb ewidencyjny	U	P; P,O	ZP,US	KS	ZD	Razem
1.	Parczew Miasto	55,74	184,53	11,27	7,51	24,35	283,40

Źródło: opracowanie własne

Oznaczenia:

U – tereny zabudowy usługowej (usługi publiczne i usługi komercyjne);

P – tereny rozwoju biznesu (aktywności gospodarczej);

P,O – tereny rozwoju biznesu (aktywności gospodarczej), tereny gospodarowania odpadami;

ZP,US – tereny zieleni z możliwością lokalizowania usług sportu rekreacji;

KS – tereny obsługi komunikacji;

ZD – tereny ogródków działkowych

Pozostałe tereny zurbanizowane, w tym tereny infrastruktury technicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (w ha)

Lp.	Obręb ewidencyjny	ZP	KK	ZC	KS	E	W	K,O	C; G	Razem
2.	Parczew Miasto	25,81	18,37	8,90	5,37	3,53	1,47	3,70	1,99	69,14

Źródło: opracowanie własne

Oznaczenia:

ZP – tereny zieleni urządzonej;

KK – tereny kolejowe (łącznie z KK,U; KK,P);

ZC – tereny cmentarzy;

KS – tereny obsługi komunikacji;

E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

W – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;

K,O – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, gospodarowanie odpadami;

G – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;

C– tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo

Bilans powierzchni wszystkich terenów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (w ha)

Lp.	Rodzaj terenów	Powierzchnia terenów
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej	308,91
2.	Tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	283,40
3.	Pozostałe tereny zurbanizowane, w tym tereny infrastruktury technicznej	69,14
4.	Razem	661,45 ha

Źródło: opracowanie własne

3.1.3. Chłonność terenów wyznaczonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na potrzeby studium dokonano wyliczeń aktualnej chłonności terenów budowlanych dla budownictwa mieszkaniowego w ujęciu rozumianym jako określenie liczby osób zamieszkujących bądź mogących zamieszkać, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych, jak i terenów do potencjalnej zabudowy.

W studium podobnie do obowiązującego mpzp miasta Parczewa najczęściej terenów wyznaczono pod MN – zabudowę mieszkaniową z usługami, (dominująca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), MW – zabudowę wielorodzinną z usługami. Zabudowa RM – zagrodowa w mieście jest praktycznie niezauważalna w stosunku do jej dominującego charakteru w krajobrazie wiejskim. Podstawą dokonania poniższej analizy jest rzeczywisty stopień zagospodarowania terenów w granicach miasta.

Tereny RM,RU przy założeniu przeciętnej powierzchni działki budowlanej wynoszącej 0,3 ha, umożliwią wydzielenie 2 działek budowlanych. W przypadku nowych terenów wyznaczonych w studium przyjmujemy wskaźnik 2,1 osoby na jedno mieszkanie.

Przyjmując założenie, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w mieście będzie powstawać na działkach o przeciętnej powierzchni 3000 m² (0,3 ha), wyznaczone nowe tereny MN dadzą możliwość wydzielenia około 84 działek budowlanych.

Przy założeniu przeciętnej powierzchni działki budowlanej 0,7 ha, wyznaczone tereny zabudowy wielorodzinnej MW dadzą możliwość wydzielenia 8 działek budowlanych. Przy

założeniu, że na jednej działce budowlanej zlokalizowany zostanie budynek wielorodzinny z 10 mieszkaniami i przy wskaźniku 2,1 osoby na jedno mieszkanie, chłonność terenów będzie wynosiła 378 osób.

Bilans chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w studium (miasto Parczew)

Lp.	Funkcja	Powierzchnia terenów wyznaczonych w studium [ha]	Udział terenów trwale zainwestowanych [%]	Powierzchnia terenów do potencjalnego zainwestowania [ha]	Liczba gospodarstw domowych [szt.]	Chłonność terenu [liczba osób]
1.	RM,RU	2,79	70%	0,84	2	4
2.	MN	252,44	90%	25,24	84	176
3.	MW	53,68	90%	5,37	80	168
4.	Razem	308,91		31,45	166	348

Źródło: opracowanie własne

Odnosząc liczbę gospodarstw domowych uzyskaną w bilansie chłonności terenów do wyliczonego wcześniej zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażoną powierzchnią użytkową budynków w m², otrzymujemy

Lp.	Tereny planowane do potencjalnej zabudowy	Liczba gospodarstw domowych [szt.]	Założona przeciętna powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego [m ²]	Chłonność niezainwestowanych terenów budowlanych wyrażona powierzchnią użytkową budynków [m ²]
1.	Miasto Parczew	166	135	22 410

Źródło: opracowanie własne

Łączna powierzchnia użytkowa zabudowy, którą można zlokalizować w terenach do potencjalnej zabudowy wynosi **22 410 m²** i przy uwzględnieniu prognozowanej liczby osób w 2050 roku zaspokaja ona zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową. Uwzględniając niepewność procesów rozwojowych gminy, zaplanowano w studium możliwość zrealizowania takiej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej, która przekracza zapotrzebowanie na nową zabudowę o **15,3 %**.

Wyznaczone w studium na terenie miasta Parczewa tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i tereny zurbanizowane, w tym tereny infrastruktury technicznej mają łączną powierzchnię 352,54 ha.

Podkreślić należy, iż nie wszystkie tereny są nowymi terenami przewidzianymi do zainwestowania, niektóre z nich są częściowo lub całkowicie zainwestowane.

Tereny ZP o pow. 25,81 ha (zieleni urządzonej, komponowanej) nie wiążą się z lokalizacją zabudowy związanej w prowadzeniem działalności gospodarczej.

Obszary o powierzchni 43,33 ha i funkcji KK, ZC, KS, E, W, K,O; G, C zaliczone do terenów zurbanizowanych i terenów infrastruktury technicznej w chwili obecnej są w 80% zainwestowane i użytkowane, w związku z tym 43,33 ha x 80% daje 3,45 ha do potencjalnej zabudowy.

Tereny ZD (istniejące ogródki działkowe) nie wiążą się z lokalizacją zabudowy związanej w prowadzeniem działalności gospodarczej.

Powyższe tereny zurbanizowane lub pod funkcje związane z prowadzeniem działalności gospodarczej są trwale zainwestowane od wielu. Studium sankcjonuje ich obszar, który pokrywa się z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dogęszczenie zabudowy w ich obrębie jest praktycznie niemożliwe, w związku z tym powyższe funkcje nie wpłyną w sposób odczuwalny na bilans miejsc pracy na terenie gminy.

W przypadku terenów obsługi komunikacji z dopuszczeniem usług KS oraz terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług sportu ZP,US o łącznej powierzchni 18,8 ha, przewiduje się ok. 30% powierzchni do zainwestowania, w związku z tym 18,8 ha x 30% daje 5,64 ha do potencjalnej zabudowy.

Największym potencjałem Parczewa w zakresie posiadanych terenów inwestycyjnych są tereny o funkcji U – tereny zabudowy usługowej (usługi publiczne i usługi komercyjne) oraz tereny P – tereny rozwoju biznesu (aktywności gospodarczej), P,O – tereny rozwoju biznesu (aktywności gospodarczej), tereny gospodarowania odpadami.

W południowo – zachodniej części miasta na terenach P planowane jest utworzenie podstrefy Specjalnej Strefy Ekonomicznej (strefy usługowo – przemysłowej), w celu wykorzystania potencjału naukowo – badawczego województwa lubelskiego. Potencjału opartego na bazie naukowo - badawczej uczelni wyższych, przede wszystkim w sferze nauk przyrodniczych, rolniczych, weterynaryjnych i medycznych, a także technicznych. Planowana jest lokalizacja obiektów usług nauki – inkubatora przedsiębiorczości (dydaktyki, audytoria, zakłady doświadczalne, laboratoria), obsługi turystyki (hotele, usługi gastronomii, rekreacji) a także park technologiczny, centrum logistyczne.

W terenach usługowych U, stopień ich trwałego zainwestowania jest wysoki, w niektórych zagęszczenie zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej możliwe jest w niewielkim stopniu.

Można zatem założyć, iż suma powierzchni wszystkich terenów U+P+P,O ma powierzchnię 236,74 ha z czego trwale zainwestowanych jest 40%, do zainwestowania pozostaje 142,04 ha.

Wyznaczone w studium tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej do potencjalnego zainwestowania w Parczewie wynoszą: 142,04 ha + 5,64 ha + 3,45 ha = 151,13 ha.

Przy założeniu wskaźnika intensywności zabudowy w obrębie tych terenów na poziomie 0,2 może powstać zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni użytkowej **302,26 m²**.

Umożliwi to powstanie nowych miejsc pracy na terenie miasta Parczewa. Uwzględniając niepewność procesów rozwojowych gminy, przyjęte wskaźniki oraz przeprowadzone analizy można stwierdzić, że chłonność terenów zabudowy usługowej oraz związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, wyrażona powierzchnią użytkową budynków przekracza zapotrzebowanie na tereny o takiej funkcji **6,8 %**.

3.2. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Miasto Parczew na bieżąco realizuje zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej. Funkcjonuje nowoczesna oczyszczalnia ścieków - oznacza to, iż 90,9% budynków mieszkalnych podłączonych jest do kanalizacji. Natomiast 92,6% budynków

mieszkalnych korzysta z wodociągu. Najgorzej przedstawia się sytuacja z siecią gazową, tylko 5,9% mieszkańców w mieście z niej korzysta, na terenie gminy tylko 0,2% mieszkańców ma dostęp do sieci gazowej. Przeprowadzona została sieć telefoniczna. Drogi (ulice miejskie), są w dobrym stanie technicznym, ciągle rozbudowywane są ich powiązania, służące obsłudze terenów zainwestowanych.

Tereny przeznaczone pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Parczew, wyznaczone zostały z uwzględnieniem istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Przy wyznaczaniu terenów pod zabudowę duży nacisk położono na to, aby były one wyznaczone przy istniejących ciągach komunikacyjnych. Dzięki temu nowe tereny inwestycyjne mają dostęp do dróg publicznych – (ulic miejskich). Drogi na terenie miasta mają nawierzchnię asfaltową lub co najmniej utwardzoną, co powoduje, że nie będą konieczne znaczące nakłady związane z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej wyznaczonych terenów. Położenie terenów przeznaczonych do zainwestowania przy drogach powoduje, że są one dodatkowo wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną lub można je wyposażać w infrastrukturę techniczną poprzez rozbudowę w niewielkim zakresie istniejących sieci.

Wydatki inwestycyjne w gminie Parczew corocznie utrzymują się na wysokim poziomie. Zestawienie wydatków inwestycyjnych w analizowanym przedziale czasowym (2014-2019) latach zawarte jest w tabeli.

Wydatki inwestycyjne z budżetu gminy łącznie z miastem na prawach powiatu – gmina Parczew (ogółem), lata 2014-2019

Lp.	Dział	2014 w zł	2015 w zł	2016 w zł	2017 w zł	2018 w zł	2019 w zł
1.	Dział 010 - Rolnictwo i łowiectwo	711 940,13	2 436 992,44	445 428,10	435 986,73	453 729,13	550 098,03
2.	Dział 600 - Transport i łączność	3 391 904,05	3 962 381,58	1 172 556,68	4 283 264,74	2 952 750,44	2 977 959,41
3.	Dział 700 - Gospodarka mieszkaniowa	342 916,71	490 284,73	251 435,48	447 536,78	4 156 066,55	181 156,67
4.	Dział 750 - Administracja publiczna	3 854 744,55	3 936 623,60	3 904 878,20	4 118 947,24	4 611 343,13	4 955 209,61
5.	Dział 754 - Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	192 067,70	140 990,28	160 186,63	184 026,58	232 782,62	210 242,91
6.	Dział 801 - Oświata i wychowanie	16 516 218,80	17 212 978,06	17 656 985,37	19 000 198,50	21 355 658,82	22 433 617,04
7.	Dział 851- Ochrona zdrowia	324 222,71	305 114,13	307 724,92	296 571,33	298 979,50	310 824,87
8.	Dział 852- Pomoc społeczna	9 688 525,67	9 804 553,49	18 672 718,46	5 407 630,32	5 419 870,06	5 537 583,62
9.	Dział 900 - Gospodarka komunalna i ochrona środo-						

	wiska						
	Ochrona powietrza atmosferycznego i klimatu	3 720 278,23	1 437 255,52	136 590,41	1 992 750,63	2 221 915,36	103 113,57
	Gospodarka ściekowa i ochrona wód	17 584,61	257 246,93	303 447,67	8 825,51	94 371,25	88,74
	Gospodarka odpadami komunalnymi	1 046 553,04	1 114 981,36	1 206 276,90	1 381 263,86	1 450 871,44	1 681 967,76
10.	Dział 921 - Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	1 144 162,55	1 429 797,62	1 052 391,76	1 242 453,79	1 205 316,69	1 353 719,09
11.	Dział 926 - Kultura fizyczna	676 454,86	587 622,40	615 435,42	771 894,78	1 346 873,48	863 816,64
12.	Wydatki inwestycyjne	7 703 282,68	8 125 932,40	1 747 953,90	6 773 212,48	10 258 062,51	7 706 587,53
13.	Wydatki z budżetu ogółem	45750558,35	46299147,46	48791244,66	58758227,19	64837329,78	67996836,50

Źródło: GUS, BDL

Zapotrzebowanie na nową zabudowę miasta określono w oparciu o sporządzony bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Kolejnym kryterium wyznaczenia nowej zabudowy mieszkaniowej i związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej była możliwość obsługi komunikacyjnej i wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną. Określono potrzebę realizacji inwestycji celu publicznego, czyli tych należących w znacznym stopniu do zadań własnych gminy, które mają kluczowe znaczenie dla warunków życia mieszkańców i ich funkcjonowania.

Obecny stan demograficzny miasta oraz położenie predysponują do rozwoju nowych funkcji głównie mieszkaniowych, przedsiębiorczości, turystyczno-usługowych. Wartość chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę zawsze traktować należy jedynie orientacyjnie, ze świadomością, iż o rzeczywistym „obciążeniu” terenu decyduje przede wszystkim jego faktyczne zainwestowanie. Prawdopodobnie w okresie kierunkowym, jak i perspektywnym nie dojdzie do sytuacji, w której wszystkie możliwe tereny zostaną zabudowane, przez co rozwój infrastruktury społecznej będzie rozłożony w czasie.

Potrzeby inwestycyjne związane z realizacją studium, wyrażone konkretnymi kwotami są bardzo trudne do określenia, z uwagi na zmieniające się czynniki ekonomiczne i gospodarcze, w szczególności zależne od koniunktury na rynku firm wykonawstwa budowlanego, dużą rozbieżność w zakresie oferowanych cen wykonania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Ponadto dokument studium jest dokumentem wyznaczającym politykę przestrzenną gminy na przyszłe lata.

Nowe tereny w studium uzupełniają istniejącą zabudowę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, odrzucono pojedyncze i rozproszone wnioski mogące rozpocząć urbanizowanie przypadkowych i wyrwykowych terenów doprowadzając do zablokowania przyszłych otwarć kierunkowych miasta.

Wydatki budżetowe

Suma wydatków z budżetu gminy Parczew wyniosła w 2016 roku 48,8 mln złotych, co daje 3,3 tys złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków ponad

1,0% w porównaniu do roku 2015. Dla porównania wydatki Parczewa w 2015 r. kształtowały się na poziomie 46,3 mln złotych, w przeliczeniu na jednego mieszkańca stanowiło to 3,1 tys złotych.

Największą część budżetu gminy w 2016 r. została przeznaczona na pomoc społeczną - 38%. Duża część wydatków przeznaczona została na oświatę i wychowanie (36,2%) oraz na administrację publiczną (8%). Wydatki inwestycyjne stanowiły 1,7 mln złotych, czyli 3,6% wydatków ogółem.

Suma wydatków z budżetu gminy Parczew wyniosła w 2019 roku 68,0 mln złotych, co daje 4,7 tys złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków ponad 1,4% w porównaniu do roku 2016. Udział wydatków inwestycyjnych (2019) w wydatkach ogółem wyniósł 11,3%

Największą część budżetu gminy w 2019 r. w przeliczeniu na jednego mieszkańca została przeznaczona w dziale oświata i wychowanie 1 556,81 zł (32,4% ogółu wydatków). Dział rodzina 26,5% wydatków, pomoc społeczna – 7,4%, transport i łączność 2,9%. 4,1 % stanowiły wydatki na drogi publiczne.

Najważniejszą kwestią w rozwoju gminy i zapotrzebowaniu na poszczególne czynniki jak: woda, gaz, energia, jest zabezpieczenie w możliwościach poboru, lub dostawy poszczególnych czynników. Aspekt dotyczący rozbudowy układów sieciowych wydaje się być tu elementem wtórnym dla wielkości nakładów na infrastrukturalne inwestycje gminy i nie stanowi problemu wywołującego potrzebę ograniczania przestrzeni urbanizowanej wyznaczonej w dokumencie studium.

Podsumowując należy stwierdzić, że „nowe otwarcia przestrzenne” w studium spełniają możliwości budżetowe gminy, a ich realizacja będzie rozłożona w czasie. i sterowane przez władzę, zgodnie z przyjętym w przyszłości wieloletnim programem inwestycyjnym.

Wieloletnia prognoza finansowa

Lokalne systemy infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej warunkują powstanie nowych terenów budowlanych (rozwojowych). Prowadzone inwestycje z zakresu drogowych, infrastruktury technicznej i społecznej, służące realizacji zadań własnych gminy uzależnione są od możliwości pozyskania, właściwego wykorzystania i przeznaczenia odpowiedniej wielkości nakładów finansowych niezbędnych do ich realizacji.

Zakres inwestycyjny, w tym drogi, uzbrojenie w media, wyposażenie w obiekty użyteczności publicznej warunkowany jest możliwością pozyskania i przeznaczenia odpowiedniej wielkości nakładów finansowych niezbędnych do ich realizacji. Otwarcie i funkcjonowanie nowych terenów rozwojowych warunkują lokalne systemy infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej. Środki pieniężne na realizację sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy pochodzić będą z budżetu gminy, zewnętrznych środków publicznych (dostępnych przede wszystkim w ramach programów finansowanych z Unii Europejskiej), a także ze środków z sektora prywatnego (np. w ramach projektów partnerstwa publiczno-prywatnego). Są to główne źródła finansowania potrzeb gminy. Budżetu nie obciążają drogi wewnętrzne, które finansują osoby fizyczne i zainteresowane podmioty gospodarcze.

Dochody gminy można podzielić na bieżące (podatki, w tym od nieruchomości i opłaty, subwencja ogólna, oraz dotacje i środki przeznaczone na cele bieżące) oraz majątkowe (ze sprzedaży majątków, z tytułu dotacji oraz środków przeznaczonych na inwestycje).

Z Wieloletniej Prognozy Finansowej gminy Parczew na lata 2020-2040 wynika, że do roku 2040 dochody gminy będą sukcesywnie wzrastać. W roku 2032 dochody gminy osiągną 82 mln złotych i w kolejnych latach prawdopodobnie utrzymają się na podobnym poziomie. Jednocześnie przewiduje się zwiększony poziom wydatków inwestycyjnych. Można zakładać, iż zaplanowane przedsięwzięcia ujęte w WPF mieszczą się w planowanych kwotach wydatków bieżących i majątkowych dla lat objętych dokumentem.

Planowane inwestycje z zakresu sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy odbywać się będą

przede wszystkim w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, czyli m.in. prawa budowlanego, prawa zamówień publicznych oraz o finansach publicznych. Inwestycje infrastrukturalne, a zwłaszcza ich sposób i kolejność realizacji określają inne dokumenty, takie jak: plany i programy m.in. wieloletnie finansowe oraz strategie. Są to nakłady ponoszone przez jednostkę samorządu terytorialnego, w tym przypadku gminę Parczew i gminie będą służyć. Sporządzenie w przyszłości planu miejscowego na podstawie opracowanego studium, przyniesie gminie korzyści długoterminowe w postaci wzrostu podatków od nieruchomości. Z korzyści krótkoterminowych można wymienić możliwość pobrania opłaty planistycznej w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat po uchwaleniu planu.

Nakłady finansowe dla potrzeb realizacji infrastruktury komunikacyjnej i technicznej mogą być zrównoważone częściowo przez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji ustalonych planów miejscowych. Ww. inwestycje, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane w miarę możliwości i zdolności finansowych gminy, określonych poprzez uchwały budżetowe.

4. STRUKTURA TERENU

~~Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego określa — stosownie do prognozy demograficznej, miasto Parczew jako ośrodek miejski IV grupy (miasta małe 10 — 20 tys. mieszkańców) o randze ośrodka ponadlokalnego, wspierającego miasta regionalne. Przewiduje się utrzymanie istniejącej funkcji, odrębności i znaczenia oraz modernizację i rozbudowę infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej w wyniku czego nastąpi znaczna poprawa standardu życia mieszkańców.~~

W ramach policentrycznej struktury systemu osadniczego, zgodnie z KPZK 2030 podstawowe elementy miejskiej struktury osadniczej województwa stanowią:

- ośrodek metropolitalny wskazany do wzmocnienia funkcji międzynarodowych i krajowych: Lublin,
- ośrodki subregionalne: Biała Podlaska, Chełm, Puławy i Zamość,
- ośrodki lokalne:
 - x współuczestniczący w rozwoju funkcji metropolitalnych: Świdnik,
 - x pełniące ważną rolę w zakresie funkcji sektora publicznego: Biłgoraj, Hrubieszów, Janów Lubelski, Krasnystaw, Kraśnik, Lubartów, Łęczna, Łuków, Międzyrzec Podlaski, Opole Lubelskie, **Parczew**, Radzyń Podlaski, Ryki, Tomaszów Lubelski, Włodawa,
- pozostałe miasta
 - x wspomagające dyfuzję potencjału metropolitalnego: Piaski, Bychawa, Bełżyce,
 - x wskazane do wzmocnienia krajowych i regionalnych funkcji specjalistycznych: Kazimierz Dolny, Zwierzyniec, Nałęczów, Krasnobród, Dęblin, Szczebrzeszyn, Terespol, Poniatowa, Rejowiec Fabryczny,
 - x koncentracji funkcji podstawowych i rozwoju ponadlokalnych funkcji specjalistycznych: Annopol, Józefów nad Wisłą, Kock, Modliborzyce, Ostrów Lubelski, Stoczek Łukowski, Łaszczów, Tyszowce, Tarnogród, Frampol.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego za ośrodki predysponowane do rozwoju infrastruktury wspomagania gospodarki opartej na wiedzy i rozwoju inteligentnych specjalizacji regionu uznaje aglomerację lubelską, ośrodki subregionalne, ośrodki lokalne wskazane do rozwoju funkcji subregionalnych.

Jako główne ośrodki koncentracji przemysłu w obszarze województwa wskazuje się: aglomerację lubelską i miasta: Biała Podlaska, Chełm, Puławy, Zamość, Biłgoraj, Kraśnik, Łuków, Lubartów, Łęczna, Ryki, Janów Lubelski, Radzyń Podlaski, Krasnystaw, Tomaszów Lubelski, Parczew, Międzyrzec Podlaski, Stoczek Łukowski, Rejowiec Fabryczny, Bychawa, Bełżyce, Dęblin, Poniatowa.

Za główne ogniwa organizacji przestrzeni gospodarczej PZWL uznaje strefy o specjalnych warunkach inwestowania. Na terenie miasta planowana jest podstrefa Specjalna Strefa Ekonomiczna.

4.1. Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz przeznaczenia terenów

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego ustala dominujące kierunkowe funkcje rozwojowe dla **Parczewa** (poza-mieszkalnictwem):

- ośrodek lokalny pełniący ważną rolę w zakresie funkcji sektora publicznego;
- rewaloryzacja zdegradowanych dolin rzecznych;
- ośrodek koncentracji obiektów zabytkowych (powyżej 5 wpisów do rejestru zabytków);
- rewaloryzacja oraz rewitalizacja układów i zespołów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych;
- eksponowanie sanktuariów i miejsc pielgrzymkowych;
- ośrodek koncentracji przemysłu w obszarze województwa;
- ogniwa organizacji przestrzeni gospodarczej: strefa o specjalnych warunkach inwestowania
 - planowana podstrefa Specjalnych Stref Ekonomicznych, główna strefa przedsiębiorczości o pow. przekraczającej 100 ha;
- restrukturyzacja ośrodka gospodarczego poprzez wspieranie rozwoju przemysłów wysokiej techniki w miastach;
- ośrodek położony na kierunkach szlaków kulturowych:
 - o zasięgu europejskim: Via Jagiellonica – Szlak Jagielloński Kraków – Lublin – Wilno (jedna trasa: Annopol, Kraśnik, Bełżyce, Lublin, Kock, Radzyń Podlaski, Międzyrzec Podlaski; druga trasa: Ostrów Lubelski, Parczew, Piszczac, Terespol),
 - o zasięgu regionalnym: Szlak Architektury Sakralnej;
- element systemu powiązań kolejowych: linie kolejowe o znaczeniu regionalnym;
- adaptacja wraz z zapewnieniem możliwości rozwoju funkcjonalnego i przestrzennego w odniesieniu do lądowiska dla śmigłowców (sanitarnych);
- międzygałęziowy węzeł o znaczeniu ponadlokalnym integrujący transport kolejowy i drogowy;
- zapewnienie warunków przestrzennych dla perspektywicznej realizacji gazociągu DN 600 – 300;
- jako główne elementy struktury regionalnej sieci szerokopasmowej:
 - węzły szkieletowe: Łuków, Biała Podlaska, Parczew,
 - sieć szkieletową wojewódzką na kierunkach: Siemiatycze (woj. podlaskie) – Biała Podlaska – Włodawa – Chełm – Krasnystaw, Biała Podlaska – Łuków – Parczew – Lubartów – Lublin,
 - instalacja przewidziana do zastępczej obsługi przetwarzania odpadami komunalnymi,
 - uwzględnianie uciążliwości oddziaływania istniejących i planowanych obiektów składowania, zbierania i utylizacji materiałów niebezpiecznych.

- Ośrodek restrukturyzacji przemysłu i koncentracji przemysłu spożywczego;
- Ośrodek obsługi turystyki;
- Inkubator przedsiębiorczości;
- Projektowany ośrodek rynku hurtowego produkcji rolno – ogrodniczej;

Rozwiązania przestrzenne przyjęte w studium stanowią akceptację istniejącego obrazu przestrzennego miasta i przewidują kontynuację **dalszego rozwoju struktury przestrzennej**

miasta. zastanych rozwiązań. Dominującym wskazaniem jest wzmocnieniem funkcji miejskich i gospodarczych.

- Adaptacja ukształtowanego historycznie układu miejskiego, t.j. centrum i dawnych „przedmieść” wraz z jego ustabilizowanymi funkcjami (głównie mieszkalno – usługowymi oraz administracyjnymi) z rewaloryzacją tkanki architektonicznej;
- Adaptacja istniejących terenów mieszkaniowych z podniesieniem standardu jakości życia;
- Adaptacja zainwestowanych przemysłowo terenów do funkcji związanych z rozwojem aktywności gospodarczej;
- Akceptacja potrzeb inwestycji mieszkaniowych (MW) – jako kontynuacja istniejących osiedli mieszkaniowych u zbiegu ulic Al. Jana Pawła II i Polnej oraz (MN) na terenach pomiędzy doliną rzeki Konotopy i obwodnicą śródmiejską ul. Jana Pawła II (na południe do niej). Jednak wyznaczone w tym rejonie tereny rozwojowe należy uznać za docelowe, ze względu na uwarunkowania wynikające z formowanej strefy zielonego pierścienia dla miasta. Ponadto – uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej w rejonie ulicy Dworcowej (do granicy miasta).
- Wzmocnienie funkcji przyrodniczej (zwłaszcza dolin rzecznych) poprzez proponowane wprowadzenie terenów zieleni wysokiej urządzonej (komponowanej) oraz terenów łąk i łągów.

Studium proponuje utworzenie terenów rozwojowych:

- ośrodka przemysłowego w dogodnie skomunikowanym rejonie pomiędzy terenami kolejowymi i drogą wojewódzką nr 813. Jest to obszar predysponowany do lokalizacji ustalonego Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego ośrodka rynku hurtowego produkcji rolno – ogrodniczej a także koncentracji przemysłu spożywczego; obszaru - planowanej podstrefy Specjalnych Stref Ekonomicznych. Stanowi to szanse rozwoju gospodarczego poprzez zorganizowane struktury przestrzenne stanowiące ofertę dla inwestorów.
- otwarcie nowych terenów inwestycji specjalnych, związanych z funkcjami rozwojowymi miasta – np.: park technologiczny, centrum logistyczne, inkubator przedsiębiorczości, ośrodek obsługi turystyki lub inne – na obszarze w rejonie wjazdu do miasta od strony Lubartowa. Jest to generalnie rejon przypuszczalnej historycznej lokalizacji stacji przystankowej dworu królewskiego na trasie z Krakowa na Litwę – zwane do dzisiaj Królewski Dwór. Była to pierwsza przesłanka powstania najpierw wsi służebnej dworowi a następnie miasta (patrz rozdz. 2. Środowisko kulturowe części Uwarunkowania niniejszego studium). Lokalizując obecnie w tym miejscu nowe funkcje miastotwórcze (dynamizujące rozwój miasta) możemy powtórzyć proces sprzed wieków.

Główne kierunki działań na terenie miasta powinny być skierowane na poprawę ładu przestrzennego oraz ochronę przed degradacją przestrzeni.

Za korzystne proponowane zmiany w strukturze przestrzennej miasta należy uznać znaczący przyrost terenów zieleni urządzonej (ogólnodostępnej), która sprzyja rozwojowi i jakości życia mieszkańców.

Zewnętrzny, poza granicami administracyjnymi miasta, elementem stabilizującym wpływ na środowiskowe warunki życia w mieście jest projektowany „zielony pierścień” (green belt). Ma on również m. in. (poza funkcjami ekologiczno – ochronnymi):

- funkcję buforową, osłabiającą presję miasta na tereny wiejskie,
- funkcję wypoczynku codziennego i weekendowego dla mieszkańców miasta.

Jest to strefa czynnej ochrony fizjonomii krajobrazu z koniecznością wzbogacania przyrodniczego tych terenów. Doliny rzek Pivonii i Konotopy są elementami kontynuującymi zielony pierścień na terenie miasta.

4.2. Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Naczelną zasadą przyjętą w studium jest zasada ochrony ładu przestrzennego, usankcjonowana również ustaleniami Planu Województwa Lubelskiego. Zasada ta ma być realizowana poprzez stymulowanie zabudowy tj.:

- bardziej efektywne wykorzystanie terenów zainwestowanych,
- zapewnienie odpowiednich walorów architektonicznych nowej i przekształconej zabudowy,
- kształtowanie optymalnej sieci osadniczej o wielofunkcyjnym modelu.

Generalną zasadą przyjętą przy opracowywaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa było wyłonienie trzech zasadniczych grup obszarowych:

- terenów zainwestowanych
- terenów rozwojowych, przeznaczonych do zainwestowania
- terenów wyłączonych z zainwestowania, w tym terenów objętych całkowitym zakazem zabudowy.

Wobec terenów zainwestowanych oraz terenów przeznaczonych do zainwestowania wyznaczono w projekcie studium przewidywany sposób ich użytkowania. Zasadą generalną jest niedopuszczanie do powstawania obiektów uciążliwych (uciążliwych usług, uciążliwej działalności gospodarczej) wewnątrz lub w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych oraz chronienie przed zainwestowaniem terenów pozostających poza obszarem zainwestowanym i obszarami wyznaczonymi jako rozwojowe (omówionych w rozdz.3.1.).

Przyjęta zasada jest w pełni zgodna z ideą kształtowania modelu optymalnego miasta wielofunkcyjnego oraz przyjętą w Planie Wojewódzkim zasadą elastyczności polityki przestrzennej wobec możliwości lokalizowania nowych funkcji. Również uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego wskazały na konieczność zastosowania w mieście rozwiązań ułatwiających warunki inwestowania nie tylko poprzez wskazanie terenów odpowiednich dla różnego rodzaju inwestycji, ale i ograniczenie barier i obwarowań przestrzennych jedynie do niezbędnych, oraz przeciwdziałających degradacji tych obszarów. Wobec terenów wskazanych w Studium jako zainwestowane lub rozwojowe i w ramach określono dla nich zasady ich zabudowy. Ogólne – inne ograniczenia inwestowania mogą dotyczyć jedynie obostrzeń zawartych w obowiązujących przepisach prawnych i jedynie one mają obowiązek być stosowane.

Na etapie sporządzania planu miejscowego lub jego zmiany, dopuszcza się modyfikację granic obszarów struktury funkcjonalno - przestrzennej wyznaczonych w studium, jednak nie większą niż 30,0 m od linii rozgraniczających obszarów (terenów), określonych na rysunku studium.

W wyznaczonych terenach realizowane będą funkcje zapewniające obsługę podstawowych potrzeb mieszkańców miasta, w tym urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. O konkretnym rozmieszczeniu funkcji w obrębie terenów wyznaczonych w studium, przesądzi plan miejscowy lub jego zmiana. Dopuszcza się wymiennosc funkcji w wyznaczonych terenach.

Istniejące i projektowane zagospodarowanie terenów nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Tereny rolne (R) wyznaczone w studium należy rozumieć jako zasadniczo wykluczone z zabudowy. Możliwa jest tu jedynie kontynuacja zachowawczej formy realizacji funkcji mieszkalnych w obrębie istniejących siedlisk rolniczych. Oznacza to możliwość remontów,

budowy i rozbudowy jedynie w obrębie ukształtowanego siedliska (zgodnie z granicami na mapach ewidencyjnych i bez możliwości powiększenia jego pierwotnego obszaru):

Tereny objęte zakazem zabudowy to:

- łąki, pastwiska, łągi, zadrzewienia (możliwa realizacja form małej architektury, urządzenia terenowe niekubaturowe takie jak boiska, ciągi piesze, ścieżki rowerowe i t. p.);
- tereny zalewowe w obszarze wody 1% oraz
- tereny znajdujące się wewnątrz Przyrodniczego Systemu Miasta Parczew — zakaz zabudowy przerywającej drożność sięgaczy

Przyrodniczy System Miasta Parczew

wyznaczono w oparciu o opracowanie ekofizjograficzne dla całego obszaru gminy i powiązano go z otwartymi obszarami zewnętrznymi oraz z krajowym i europejskim systemem ekologicznym. Przestrzeganie zakazu zabudowy tego systemu we wszelkich formach, dbałość o jego drożność oraz stałą poprawę realizacji funkcji przyrodniczych wewnątrz niego stanowi gwarancję utrzymania i podnoszenia walorów przyrodniczych i zdrowotnych całego obszaru. System został wyznaczony precyzyjnie i granice jego muszą być traktowane sztywno i rygorystycznie. Muszą też być wprowadzone do planów miejscowych bez korekt i zawężeń, wraz z zasadami zagospodarowania obowiązującymi wewnątrz systemu, z zakazem zabudowy na czele.

Wprowadzenie zmian dotyczących tylko granic bądź zasad zagospodarowania Przyrodniczego Systemu Gminy skutkuje nieważnością Studium, a co za tym idzie nieważnością wykonywanych na jego podstawie planów. W takim wypadku całą strukturę miejską należałoby zbudować od nowa, czyli wykonać nowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Rolnicza przestrzeń miasta **R** i **RZ** (z wyjątkiem obszarów urbanizowanych, stref rekreacyjno - wypoczynkowych) obejmująca dotychczasowe grunty orne, łąki, pastwiska podlega ochronie i powinna trwale pozostać obszarem otwartym ze względów produkcyjnych, ekologicznych i krajobrazowych.

R – tereny rolne wyznaczone w studium należy rozumieć jako zasadniczo wykluczone z zabudowy. Możliwa jest rozbudowa, przebudowa, wymiana, adaptacja budynków w obrębie istniejącej zabudowy rolniczej. Dopuszcza się zmianę funkcji zabudowy siedliskowej na cele zabudowy mieszkaniowej.

RZ – tereny łąk, łągi

Poniższe ustalenia odnoszą się również do terenów opisanych na rysunku studium w legendzie do uchwały:

Nr VIII/49/2007 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 27 czerwca 2007 roku - „łąki, łągi”,
RZ - to tereny zlokalizowane najczęściej w pobliżu cieków wodnych, wyłączone z zabudowy. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów poprzez realizację obiektów małej architektury, boisk, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych itp. Realizacja zbiorników wodnych.

Tereny zabudowy wielorodzinnej (MW)

— zabudowa o średniej intensywności, służąca głównie funkcjom mieszkaniowym.

Użytkowanie dominujące: domy wielorodzinne, (tu preferowane budynki typu stadtwilla oraz tzw. małe domy mieszkalne do 5 mieszkań i 3-4 kondygnacji.), ewentualnie też jednorodzinne oraz obiekty obsługujące mieszkańców (szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia, obiekty kultury, świątynie, urzędy pocztowe, obiekty administracji, handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu itp.)

~~Użytkowanie uzupełniające: hotele, usługi ponadpodstawowe, niekolizyjne (nieuciążliwe) miejsca pracy urzędy, obiekty instytucji naukowych, społecznych itp., nieuciążliwy przemysł, zakłady rzemieślnicze i składy, ponadpodstawowe tereny rekreacyjne, obiekty sportowe, ogrody, parki a także parkingi i garaże zbiorowe, stacje paliw wyłącznie do obsługi tej strefy oraz dojazd.~~

~~Użytkowanie niedozwolone: uciążliwe i terenochłonne obiekty przemysłowe, rzemieślnicze, składowe, transportowe (np. bazy, miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych i autobusów), obiekty hodowlane, zakłady produkcji rolnej, zabudowa zagrodowa itp.~~

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Dopuszcza się adaptację i realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach, której istnieje możliwość lokalizacji funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej wydzieleni stanowiących tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako formę wzbogacającą przeznaczenia tych terenów:

- dopuszcza się wydzielenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- dopuszcza się wydzielenie terenów usług publicznych, komercyjnych i rzemiosła, służących obsłudze mieszkańców np.: (szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia, obiekty kultury, świątynie, urzędy, obiekty administracji, handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu itp.), a także hotele, usługi ponadpodstawowe, obiekty instytucji naukowych, społecznych;
- dopuszcza się wydzielenie terenów rekreacyjnych, obiektów sportowych, ogrodów, parków, zieleńców itp.;
- obowiązuje realizacja miejsc do parkowania zaspakajających potrzeby projektowanego przeznaczenia, ustalona na etapie sporządzania planu miejscowego;
- ponadto dopuszcza się wydzielenie terenów związanych z realizacją obiektów obsługi komunikacji w tym np.: myjnie samochodowe, stacje paliw, dojazdy itp.;
- zakazuje się lokalizacji funkcji produkcyjnych.

Na obszarze układu urbanistycznego miasta Parczewa objętego wpisem do rejestru zabytków, wyklucza się lokalizację myjni samochodowych i stacji paliw oraz na tym terenie w obszarze rynku i kwartałów, w których zabudowa kształtowana jest jako zwarta zabudowa mieszkaniowa należy utrzymać ten typ zabudowy.

Tereny zabudowy jednorodzinnej (MN)

— zabudowa o niskiej intensywności, służąca głównie funkcjom mieszkaniowym.

~~Użytkowanie dominujące: domy jednorodzinne (wolnostojące, bliźniacze, szeregowe) z towarzyszącymi im ogrodami, ewentualnie też budynki wielorodzinne (typu stadtwilla oraz małe domy mieszkalne) z towarzyszącą im zielenią oraz obiekty obsługi mieszkańców (szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia, obiekty kultury, świątynie, poczty, podstawowe obiekty handlu, gastronomii, rzemiosła, usług, sportu i rekreacji).~~

~~Użytkowanie uzupełniające: usługi ponadpodstawowe, hotele, niekolizyjne miejsca pracy — biura, obiekty organizacji społecznych, instytucji naukowych itp.; ponadpodstawowe tereny rekreacyjne, ośrodki sportu, parki itp.; nieuciążliwy przemysł, zakłady rzemieślnicze, zakłady ogrodnicze itp. a także parkingi, garaże zbiorowe, stacje paliw służące do obsługi tej strefy oraz dojazdy.~~

~~Użytkowanie niedozwolone: uciążliwe obiekty przemysłowe, rzemieślnicze, składowe, transportowe, hodowlane itp.~~

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej

Dopuszcza się adaptację i realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach, której istnieje możliwość lokalizacji funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej wydzieleni stanowiących tereny zabudowy mieszkaniowej jako formę wzbogacającą przeznaczenia tych terenów:

- dopuszcza się wydzielenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej;
- dopuszcza się wydzielenie terenów usług publicznych, komercyjnych i rzemiosła, służących obsłudze mieszkańców np.: (szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia, obiekty kultury, świątynie, urzędy, obiekty administracji, handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu itp.);
- obowiązuje realizacja miejsc do parkowania zaspakajających potrzeby projektowanego przeznaczenia, ustalona na etapie sporządzania planu miejscowego;
- ponadto dopuszcza się wydzielenie terenów związanych z realizacją obiektów obsługi komunikacji w tym np.: myjnie samochodowe, stacje paliw, dojazdy itp.;
- zakazuje się lokalizacji funkcji produkcyjnych.

Na obszarze układu urbanistycznego miasta Parczewa objętego wpisem do rejestru zabytków, wyklucza się zabudowę zagrodową, lokalizację myjni samochodowych i stacji paliw oraz na tym terenie w obszarze rynku i kwartałów, w których zabudowa kształtowana jest jako zwarta zabudowa mieszkaniowa należy utrzymać ten typ zabudowy.

~~Tereny zabudowy zagrodowej w gosp. rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM)~~

~~– zabudowa służąca głównie funkcjom mieszkaniowym i rolniczo – hodowlanym.~~

~~Użytkowanie dominujące: mieszkania z towarzyszącymi im użytkowymi ogrodami oraz obiektami służącymi produkcji rolnej, ogrodniczej, hodowlanej; zakłady przetwórcze – hodowlane, ogrodnicze, rolnicze; obiekty obsługi mieszkańców i produkcji rolnej.~~

~~Użytkowanie niedozwolone: uciążliwe obiekty przemysłowe, rzemieślnicze, transportowe itp. kolidujące z funkcją mieszkaniową lub rolniczo – hodowlaną.~~

RM, RU – tereny zabudowy zagrodowej, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

Realizacja zabudowy zagrodowej, w ramach, której dopuszcza się usługi na rzecz rolnictwa związane z produkcją rolną, hodowlaną, ogrodniczą.

Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Tereny usług i administracji (U,A)

– zabudowa służąca funkcjom usług, administracji

Użytkowanie dominujące: obiekty obsługujące mieszkańców (szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia, obiekty kultury, świątynie, urzędy pocztowe, obiekty administracji, urzędy, banki, obiekty instytucji naukowych, społecznych itp., handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu itp.)

Użytkowanie uzupełniające: hotele, nieuciążliwy przemysł, zakłady rzemieślnicze i składy, ponadpodstawowe tereny rekreacyjne, obiekty sportowe, ogrody, parki a także parkingi i garaże zbiorowe, stacje paliw wyłącznie do obsługi tej strefy oraz dojazdy.

Użytkowanie niedozwolone: uciążliwe i terenochłonne obiekty przemysłowe, rzemieślnicze, składowe, transportowe (np. bazy, miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych i autobusów), obiekty hodowlane, zakłady produkcji rolnej, zabudowa zagrodowa itp.

U – tereny zabudowy usługowej

Poniższe ustalenia odnoszą się również do terenów opisanych na rysunku studium w legendzie do uchwały:

- Nr VIII/49/2007 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 27 czerwca 2007 roku - „tereny usług”,
- Nr XLVIII/298/2010 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 03 września 2010 roku - „tereny usług lub administracji”.

Dopuszcza się adaptację i realizację zabudowy usługowej w ramach, której istnieje możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych.

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej wydzieleni stanowiących tereny zabudowy usługowej dopuszcza się realizację usług: publicznych, komercyjnych, rzemiosła, usług

sportu i rekreacji, turystyki, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji, dojeżdż, dojazdów, parkingów, terenów zieleni, itp.

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej wydzielen stanowiących tereny zabudowy usługowej jako formę wzbogacającą przeznaczenia tych terenów dopuszcza się wydzielenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dopuszcza się adaptację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach wydzielonych terenów U.

Na obszarze układu urbanistycznego miasta Parczewa objętego wpisem do rejestru zabytków, wyklucza się lokalizację myjni samochodowych i stacji paliw.

~~Tereny przemysłu, składów, usług i rzemiosła uciążliwego, handlu hurtowego (P, S, PU)~~

~~Wskazane zlokalizowanie dominanty przestrzennej sygnalizującej dzielnicę „biznesową” – zainwestowanie związane z funkcjami biznesowymi z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczalna wysokość zabudowy 3 – 4 kondygnacje. Wskazane zlokalizowanie dominanty przestrzennej sygnalizującej dzielnicę „biznesową” –~~

~~Użytkowanie dominujące: obiekty przemysłowe, składowe, magazynowe, rzemiosła produkcyjnego, hurtownie oraz towarzyszące im tereny składowe, komunikacji (dojazdy, parkingi (w tym parkingi samochodów ciężarowych), stacje paliw, urządzenia infrastruktury technicznej, zielen izolacyjna i rekreacyjna na terenie działki zakładu.~~

~~Użytkowanie uzupełniające (dozwolone): usługi towarzyszące np. ochrony zdrowia, bezpieczeństwa (straż pożarna), ew. mieszkalnictwo zbiorowe (hotele), specjalistyczne usługi oświaty (warsztaty szkół zawodowych), obiekty zamknięte upraw ogrodniczych.~~

~~Użytkowanie niedozwolone: zabudowa mieszkaniowa, obiekty usługowe obsługi mieszkańców, obiekty sportu, rekreacji i turystyki, tereny upraw rolnych i ogrodniczych.~~

P – tereny rozwoju biznesu (aktywności gospodarczej),

P,O – tereny rozwoju biznesu (aktywności gospodarczej), tereny gospodarowania odpadami

Poniższe ustalenia odnoszą się również do terenów opisanych na rysunku studium w legendzie do uchwały:

– Nr VIII/49/2007 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 27 czerwca 2007 roku - „tereny aktywności gospodarczej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów”,

– Nr XLVIII/298/2010 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 03 września 2010 roku - „tereny aktywności gospodarczej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów” oraz „tereny rozwojowe o szczególnych predyspozycjach do rozwoju różnych form aktywności gospodarczej”.

Dopuszcza się adaptację zabudowy mieszkaniowej w ramach wydzielonych terenów P oraz P,O.

Kierunkowe zagospodarowanie to realizacja obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych, rzemiosła produkcyjnego, hurtowni oraz towarzyszącego im zaplecza, realizacja usług publicznych i komercyjnych, ponadto dopuszcza się lokalizowanie obiektów obsługi komunikacji np.: (garaże, dojazdy, parkingi w tym parkingi dla samochodów ciężarowych, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe), stacji paliw, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjnej itp.

W celu zmniejszenia antropopresji terenów aktywności gospodarczej zlokalizowanych w południowo-zachodniej części miasta i podniesienia ich walorów krajobrazowych, wskazane jest w planie miejscowym wprowadzenie zieleni osłaniającej architekturę przemysłową i usługową.

W terenach P,O – dodatkowo dopuszcza się Punkty Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej wydzieleni oznaczonych na rysunku studium symbolem **P i P,O** dopuszcza się rozwój energetyki odnawialnej z wykorzystaniem instalacji fotowoltaicznych. Są to obszary potencjalnie predysponowane do lokalizacji obiektów i urządzeń do wytwarzania energii o mocy przekraczającej 100 kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych. Plan miejscowy rozstrzygnie o konkretnych lokalizacjach inwestycji.

Granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, określi plan miejscowy dla konkretnej inwestycji. Nie może ona wykroczyć poza obszary wskazane w studium na ten cel.

Na obszarze układu urbanistycznego miasta Parczewa objętego wpisem do rejestru zabytków, wyklucza się lokalizację myjni samochodowych i stacji paliw oraz wyklucza się lokalizację obiektów i urządzeń do wytwarzania energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Tereny usług nauki, obsługi turystyki (UN, UT)

~~– zainwestowanie związane z funkcjami rozwoju biznesu i usług. Dopuszczalna wysokość zabudowy 3 – 4 kondygnacje.~~

~~Użytkowanie dominujące: obiekty usług nauki – inkubatora przedsiębiorczości (dydaktyki, audytoria, zakłady doświadczalne, laboratoria), obsługi turystyki (hotele, usługi gastronomii, rekreacji) a także park technologiczny, centrum logistyczne.~~

~~Użytkowanie uzupełniające: ośrodek obsługi turystyki, mieszkania związane z funkcją dominującą, usługi podstawowe handlu, urządzenia sportowe i rekreacyjne, zieleni rekreacyjna.~~

~~Użytkowanie niedozwolone: zabudowa mieszkaniowa niezwiązana z funkcją dominującą, uciążliwe obiekty przemysłowe, rzemieślnicze, składowe, transportowe, hodowlane itp.~~

Tereny infrastruktury technicznej

W skład terenów wchodzi obiekty, urządzenia i sieci: elektroenergetyczne, gazownicze, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, gospodarowania odpadami w tym Punkty Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

Dopuszcza się wymiennosc funkcji w wyznaczonych terenach oraz uzupełnienie terenów infrastruktury technicznej o funkcję usługową - jako formę wzbogacającą przeznaczenie tych terenów.

KS – tereny obsługi komunikacji

Poniższe ustalenia odnoszą się również do terenów opisanych na rysunku studium w legendzie do uchwały:

– Nr VIII/49/2007 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 27 czerwca 2007 roku - „tereny komunikacji (przystanki, parkingi, dworce)”.

Dopuszcza się adaptację i realizację urządzeń i obiektów obsługi komunikacji w tym np.: stacji paliw, garaży, dojazdów, parkingów, warsztatów samochodowych, myjni samochodowych itp.

Dopuszcza się wydzielenie terenów pod lokalizację usług jako formę wzbogacającą przeznaczenie tych terenów. Ponadto przewiduje się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjnej itp.

ZD – tereny ogrodów działkowych

Produkcja ogrodnicza oraz funkcja rekreacyjna.

Dopuszcza się realizację altan ogrodowych.

Jako forma wzbogacająca przeznaczenie terenów możliwa funkcja rekreacyjna np.: małe boiska sportowe, place zabaw itp.

ZP,US – tereny zieleni urządzonej (komponowanej) z możliwością lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji

Teren ZP,US w otoczeniu zbiornika wodnego (zalewu „Relaks”), proponowane przeznaczenie - rozwój bazy turystyczno – rekreacyjnej i noclegowej powiązanej z wykorzystaniem zbiornika wodnego. Realizacja miejsc do parkowania zaspakajających potrzeby projektowanego przeznaczenia, ustalona na etapie sporządzania planu miejscowego.

Zagospodarowanie terenu obiektami kubaturowymi, trwale związanymi z gruntem dopuszczalne poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%) wyznaczonym na rysunku studium.

Dla terenu **ZP,US**; jak również dla pozostałych terenów **ZP – zieleni urządzonej (komponowanej)** oraz terenów opisanych na rysunku studium w legendzie do uchwały:

– Nr VIII/49/2007 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 27 czerwca 2007 roku - „parki, tereny zieleni urządzonej (wysokiej, niskiej, izolacyjnej)”, możliwa jest lokalizacja np. plaży miejskiej, placu zabaw, amfiteatru lub muszli koncertowej z miejscami dla widowni, ławek, altan, szaleków miejskich. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń do aktywności fizycznej na świeżym powietrzu m. in. siłowni, placu do street workoutu, skateparku, obiektów małej architektury itp.

Ponadto: realizacja bulwarów miejskich, placów miejskich, infrastruktury technicznej – chodniki, ścieżki rowerowe, alejki, oświetlenie terenu itp. oraz realizacja miejsc do parkowania zaspakajających potrzeby projektowanego przeznaczenia, ustalona na etapie sporządzania planu miejscowego.

KK – tereny kolejowe; KK,U – tereny kolejowe, tereny zabudowy usługowej; KK,P – tereny kolejowe, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów

W skład terenów wchodzi obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej. Dopuszcza się adaptację i realizację obiektów i urządzeń infrastruktury kolejowej.

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej wydzieleni oznaczonych symbolem **KK,U** stanowiących tereny kolejowe, umożliwia się wydzielenie terenów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – funkcja usługowa.

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej wydzieleni oznaczonych symbolem **KK,P** stanowiących tereny kolejowe, umożliwia się wydzielenie terenów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – funkcja produkcyjna, w tym obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

ZC – tereny cmentarzy, utrzymanie istniejących i realizacja nowych cmentarzy, dopuszcza się infrastrukturę techniczną, zachowanie cennej zieleni.

WS – tereny wód powierzchniowych

Poniższe ustalenia odnoszą się również do terenów opisanych na rysunku studium w legendzie do uchwały:

– Nr VIII/49/2007 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 27 czerwca 2007 roku - „zbiorniki naturalne i sztuczne”.

Zbiorniki wodne o funkcji retencyjnej, rekreacyjnej dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej.

~~**Wyznaczenie Przyrodniczego Systemu Miasta Parczew** wykazało możliwość uwolnienia tego terenu dla inwestycji, jednak jedynie na warunkach specjalnych. Najwłaściwszym przeznaczeniem tego terenu byłoby pozostawienie go w dotychczasowym użytkowaniu łąkowym, jednak jest to użytkowanie jedynie teoretyczne, ze względu na występujące tu~~

zainteresowanie inwestycyjne wywołujące konflikty przestrzenne. Dlatego konieczne jest określenie kilku zasad dla inwestycji w tym rejonie:

- Minimalna powierzchnia działki na terenach PSM powinna wynosić 1500 m²
- Minimalną powierzchnią biologicznie czynną działek (w rozumieniu ustawy Prawo budowlane) w stosunku do tych terenów powinna wynosić 75-80%
- Minimalna odległość od brzegu wszystkich cieków i rowów występujących na tym terenie do zabudowy kubaturowej wynosi 15 m.
- Przed opracowaniem projektu architektonicznego obowiązuje wykonanie badań geologicznych i sprawdzenie możliwości technicznych gruntu dla posadowienia obiektów budowlanych. Wykonanie tych zaleceń podlega sprawdzeniu przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Występuje tu wysoki poziom wód gruntowych oraz istnieje możliwość znacznej głębokości występowania gruntów przydatnych do posadowienia budynków. W planie należy bezwzględnie zawrzeć ostrzeżenie, że budowanie na tym terenie może wymagać zastosowania specjalnych rozwiązań budowlanych (budowle na palach, konieczność zastosowania tzw. ciężkich izolacji przeciwwilgociowych, itp.), które wielokrotnie podnoszą koszty inwestycji i wymagają zatrudnienia wyspecjalizowanych firm budowlanych (wykluczone jest realizowanie budynków na tym terenie tzw. sposobem gospodarczym).

- Konieczne jest sprawdzenie możliwości technicznych poprowadzenia instalacji kanalizacji sanitarnej (wykluczone stosowanie zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków). Również w tym względzie rozwiązania mogą okazać się skomplikowane technicznie i bardzo kosztowne.
- Obowiązuje konieczność zapewnienia miejsc parkingowych wewnątrz działek budowlanych w ilości koniecznej dla każdej działki. Już na etapie otrzymywania wypisu z planu inwestor musi mieć świadomość spoczywającego na nim obowiązku zapewnienia koniecznych miejsc parkingowych, wraz z zakazem parkowania w obrębie dróg dojazdowych.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne

W terenach inwestycyjnych, w planie miejscowym dla nowo projektowanej zabudowy zaleca się przyjmowanie poniższych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Zalecenia, należy rozumieć jako sugestię do zastosowania przy tworzeniu ustaleń planu, które uwarunkowane są względami funkcjonalnymi, estetycznymi lub ochronnymi.

Zalecenie - to możliwość optymalnego wyboru rozwiązania, nie ma charakteru obligatoryjnego.

Dla nowych budynków mieszkalnych zaleca się następujące gabaryty:

Na terenie układu urbanistycznego miasta Parczewa, objętego wpisem do rejestru zabytków wysokość zabudowy maksymalnie do 12 m, kąt nachylenia połaci dachu od 25° do 45°.

Dla pozostałych budynków poza układem urbanistycznym miasta zaleca się:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej budynki o wysokości do 20,0 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej), budynki o wysokości do 12,0 m,
- dla zabudowy zagrodowej budynki o wysokości do 12,0 m,
- dachy o kątach nachylenia połaci do 45°.

Dla wszystkich terenów w mieście:

- dla zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się zabudowanie obiektami kubaturowymi do 50% powierzchni działki, w przypadku zabudowy usługowej, produkcyjnej do 70% powierzchni działki,
- zaleca się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy zagrodowej 20%, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 40%, usługowej, produkcyjnej 20%.

Zaleca się minimalną powierzchnię dla działek nowo wydzielanych w zabudowie:

- mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 500 m²
- usługowej - 500 m²
- produkcyjnej – 1000 m²

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można dopuścić odstępstwa od wyżej wymienionych zasad zabudowy oraz parametrów zabudowy, jeśli wynika to z istniejącego zagospodarowania, zabudowy na terenach sąsiednich lub specyfiki prowadzonej działalności. Każda działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Dla działek przeznaczanych pod działalność usługową, produkcyjną, składy, magazyny oraz obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, parametry i wskaźniki zabudowy uzależnione są od funkcji obiektu i należy ustalać każdorazowo, zgodnie z potrzebami w planach miejscowych w zależności od specyfiki przewidywanych przedsięwzięć.

Dla terenów przeznaczonych pod usługi turystyczne, sportu i rekreacji, parametry i wskaźniki zabudowy należy ustalać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w zależności od przewidywanego zakresu inwestycji oraz planowanych obiektów wypoczynku, sportu i rekreacji z towarzyszącym zapleczem administracyjno - gospodarczym.

Zagospodarowanie terenów winno następować w jak najwyższych standardach architektonicznych, z poszanowaniem podstawowych zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a w szczególności ochrony krajobrazu oraz ochrony środowiska. Zmiany funkcji terenów określone w niniejszym studium nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiska.

~~W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miara (norma) budowlanego użytkowania terenu może być ustalona przez podanie:~~

- ~~– powierzchni zabudowanej lub powierzchni parteru budowli, w stosunku do powierzchni terenu (działki);~~
- ~~– intensywności zabudowy, tj. powierzchni wszystkich kondygnacji w stosunku do powierzchni terenu (działki);~~
- ~~– wskaźnika kubatury lub całkowitej kubatury;~~
- ~~– liczby pełnych kondygnacji (kondygnacji powyżej poziomu ulicy, bez poddasza);~~
- ~~– wysokości budowli.~~

~~W trzech pierwszych rodzajach wskaźników mogą być ustalane ich górne i dolne granice (od do). Liczba kondygnacji i wysokość budowli mogą być ustalane jako nieprzekraczalne lub obowiązujące. Miara budowlanego użytkowania terenu może być ustalana w różny sposób dla różnych części terenu objętego planem miejscowym, dla pojedynczych działek lub ich części, a także dla części budowli.~~

~~W miejscowych planach zagospodarowania terenu należy zawsze ustalić:~~

- ~~– intensywność zabudowy netto,~~
- ~~– powierzchnię zabudowaną działki lub powierzchnię parteru budowli,~~
- ~~– liczbę pełnych kondygnacji lub wysokość budowli~~

~~jeżeli bez tych ustaleń mogą doznać uszczerbku walory krajobrazowe lub inne.~~

~~Wskaźnik intensywności zabudowy netto wyraża stosunek powierzchni ogólnej budynków do powierzchni terenu zabudowy netto. Powierzchnia ogólna budynków to suma powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji budynków usytuowanych na danym terenie, liczona w zewnętrznym obrysie murów. Tereny zabudowy netto obejmują powierzchnię danego~~

terenu budowlanego (działki) w jego granicach oraz powierzchnie pasm ulic okalających do krawędzi jezdni. Przy ustalaniu wskaźnika zabudowanej powierzchni terenu/ działki włącza się do tej powierzchni miejsca postojowe i garaże wraz z dojazdami.

Proponowane graniczne wartości budowlanego użytkowania terenów netto:

Wg.: „Standardy urbanistyczne – zalecane – poradnik”, R. Dylewski, M. Nowakowski TUP O/W, W-wa, 2002

Rodzaj zabudowy	Intensywność zabudowy		Max.% zabudowanej powierzchni działki	Min. % biologicznie czynnej pow. działki
	Min.	Max.		
Zabudowa wielorodzinna (do 4 kondygnacji) MW	0,5	1,4	40	40
Zabudowa jednorodzinna MN	0,2	0,8	45	40
Zabudowa zagrodowa MR	0,1	0,3	30	60
Zabudowa centrum U/M	0,8	2,0	75	15
Zabudowa na terenie PSM		0,1	15	80
Zabudowa usług i przemysłu UP		2,0	80	10
Zab.usł. nauki i turystyki UN, UT	-	1,2	50	30

Na obszarze miasta Parczew nie wyznacza się terenów do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m².

4.3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów

Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie miasta nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Zasady, mające na celu ochronę wód podziemnych i powierzchniowych obowiązują na całym obszarze miasta Parczewa:

- zakaz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;
- podejmowanie działań zmierzających do zwiększania naturalnej retencyjności terenów
- ochrona dolin rzecznych przed odwodnieniem;
- uporządkowanie gospodarki wodno ściekowej (b. zaawansowane na terenie miasta);
- eliminacja ognisk zanieczyszczeń wód podziemnych;
- wykluczenie lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska – ewentualne zjawiska uciążliwe na obszarach aktywności gospodarczej powinny zawierać się w granicy władania terenem, a ich uciążliwość w żadnym razie nie może oznaczać zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych;
- racjonalne stosowanie nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin – należy prowadzić monitoring zanieczyszczeń wód pochodzących z chemizacji rolnictwa oraz egzekwować przewidziane prawem sankcje wobec rolników podejmujących nieprawidłowe działania w tym zakresie.

Udokumentowane złoża surowców mineralnych nie występują na obszarze miasta Parczewa.

Zasady ochrony w Przyrodniczym Systemie Miasta i Gminy

W „Ekofizjografii podstawowej miasta Parczew” wyznaczono Przyrodniczy System Miasta. System ten, jako formę ochrony planistycznej wprowadzono do Studium uwarunkowań i kierunków gminy Parczew. Główne zasady obowiązujące w Przyrodniczym Systemie Miasta, oprócz nakazu respektowania jego granic to:

Zachowanie walorów i poprawa funkcjonowania przyrody w PSMiG Parczew jest konieczne i możliwe. Wymaga to szeregu zaproponowanych w niniejszym opracowaniu działań, w tym m. in.:

- odtworzenie w miarę naturalnego krążenia wody w dolinie Piwonii (korytarza ekologicznego systemu przyrodniczego), realizacja projektu renaturalizacji doliny;
 - poprawa krążenia wody w obrębie pozostałych korytarzy ekologicznych, gdyż funkcję łącznikową zapewnia w pierwszym rzędzie podsystem hydrograficzny;
 - specjalnego potraktowania w planach miejscowych wymagają sięgacze ekologiczne, które obecnie mają ograniczoną zdolność łącznikową, ale duże potencjalne możliwości komunikacji ekologicznej; we wszystkich przypadkach oznacza to dążenie do wzbogacenia biologicznego stref sięgaczy i odbudowę odpływu powierzchniowego;
 - zwiększenie zasobów wodnych będących podstawą unikatowych warunków przyrodniczo-krajobrazowych powinno być zasadniczą wytyczną: gospodarki wodnej, rozważenia retencji powierzchniowej w dolinie Piwonii;
 - poprawa stanu jakościowego hydrosfery: rzek i wód gruntowych pierwszego poziomu wodonośnego jest wytyczną i postulatem bezwzględnie wdrożonym w sferze infrastrukturalnej gminy Parczew;
 - strefy wzmocnienia ekologicznego w rejonach przydolinnych i przykorytowych niezbędne są w dolinach Piwonii i jej dopływów: Konotopy, Kłodzianki oraz ciekę spod Łasek
 - poprawa gospodarki leśnej i ochrona lasów w zasobach prywatnych, zachowanie łączności zbiorowisk leśnych z kompleksami położonymi w sąsiednich gminach;
- Uwzględnienie w zagospodarowaniu przestrzennym miasta szczególnej roli przyrodniczej, ekologicznej i krajobrazowej doliny Piwonii: podniesienie zasobów wodnych, wzbogacenie szaty roślinnej, zaniechanie nowej zabudowy w strefie przyzboczowej i na terasie wyższej.

„Aneks do Opracowania ekofizjograficznego na potrzeby sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Parczew”, wskazuje ochronę przestrzeni planistycznej znajdującej się w Przyrodniczym Systemie Miasta i Gminy na zasadach ogólnych.

Zaleca się chronić doliny rzeczne poprzez ograniczanie lokalizowania nowej zabudowy, dotyczy to w szczególności zakładów przemysłowych, dużych ferm hodowlanych a także zwartych monolitycznych form zabudowy kubaturowej, które to mogą zachwiać równowagę ekologiczną i zdysharmonizować krajobraz:

- tworzenia nasypów ziemnych poprzecznie do osi dolin rzecznych,
- składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i niebezpiecznych,
- odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do gruntu.

Na Obszar korytarzy ekologicznych obowiązuje podlega ochronie planistycznej poprzez wymóg zachowanie i kształtowanie ich drożności ekologiczno – przestrzennej.

Projektowany Green Belt Parczewa wprowadza się do treści Studium. Ustalono następujące zasady zagospodarowania:

- ograniczenie zabudowy do wyznaczonych terenów
- urbanizacja poza wyodrębnionymi terenami jest możliwa pod warunkiem braku innych możliwości lokalizacji funkcji lub zabudowy

- dotychczasowe użytkowanie rolnicze może być zmieniane jedynie na leśne
- naczelną zasadą zagospodarowania i użytkowania zielonego pierścienia jest jego wzmocnienie biologiczne.

Informacje szczegółowe dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, określone wobec wszystkich wyodrębnionych przyrodniczo terenów zawarto w rozdziale 1. Środowisko przyrodnicze. Przedstawione kierunki zabudowy i zagospodarowania terenu nie ograniczają wymaganych ustawą Prawo Wodne obowiązków administratora rzek i cieków, w zakresie utrzymania ich w należyłym stanie technicznym.

Podstawowe wytyczne **zalecenia** związane z formułowaniem zasad kształtowania przestrzeni przyrodniczej dla potrzeb zagospodarowania przestrzennego wynikają z przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska, szczególnie z art. 72. Wytyczne te odnoszą się do obowiązku utrzymania równowagi przyrodniczej i prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. Obejmują one przede wszystkim:

- zachowania i ochrony walorów przyrodniczych miasta,
- określeni działań mających na celu poprawę stanu środowiska przyrodniczego,
- przedstawienie form ochrony planistycznej,
- określenie przyrodniczych powiązań obszaru miasta z terenami otaczającymi,
- ustalenie optymalnych uwarunkowań dla rozwoju różnorodnych form działalności gospodarczej,
- określenie kierunków wzbogacenia ekologicznego miasta.

Wymienione wytyczne **zalecenia** powinny zostać określone podczas opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4.4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego

Główne kierunki i priorytety działań w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego to:

1. ochrona i pomnażanie dziedzictwa kulturowego oraz jego wykorzystanie dla harmonijnego rozwoju społecznego i gospodarczego;
2. zagospodarowanie terenów otaczających obiekty zabytkowe w sposób zgodny z ich charakterem;
3. ochrona zabytkowych założeń sakralnych – zespołu z rzymskokatolickim kościołem parafialnym p.w. św. Jana Chrzciciela przy ul. Kościelnej;
4. rewaloryzacja zespołu obiektów kultowych religii żydowskiej;
5. uczytelnienie i zagospodarowanie szlaków historycznych oraz szlaków kulturowych (wskazanych na mapie kierunków);
6. utrzymanie ciągłości tradycji i tożsamości poprzez identyfikację z miejscem zamieszkania,

Kształtowanie harmonijnego krajobrazu kulturowego poprzez:

1. powołanie nowych form ochrony krajobrazu – parku kulturowego dla obszaru miasta i gminy razem (po ustaleniu przez aktualizacją PZP Woj. Lubelskiego o zasadności jego powołania)
2. opracowanie planu ochrony parku kulturowego (pod warunkiem j. w.);
 1. kontynuowanie tradycyjnych form osadnictwa;
 2. utrzymanie regionalno – historycznej skali i struktury jednostek urbanistycznych;
 3. skupianie zabudowy na zasadzie dogęszczania istniejącej struktury jednostek urbanistycznych przy kontynuowaniu historycznego układu i charakteru;
 4. otaczanie wysoką zielenią obiektów dysharmonijnych;
 5. ograniczanie napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych na rzecz sieci podziemnych w otoczeniu obiektów i zespołów zabytkowych;
 6. kształtowanie form zabudowy nawiązujących do tradycyjnego budownictwa;
 7. utrzymanie obiektów małej architektury współtworzących walory krajobrazu kulturowego.

W rozdziale 2 „Środowisko kulturowe” określono:

- ~~obiekty i strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,~~
- ~~obiekty i strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, strefy obserwacji i ochrony archeologicznej,~~
- dominanty, akcenty,
- strefy ekspozycji, punkty widokowe,
- strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
- obszary dopuszczalnych przekształceń.

Każdemu z tych elementów przypisano generalne zasady kształtowania przestrzeni. ~~Wszystkie wymienione wyżej strefy i obszary umieszczono na Kierunkowej mapie Studium.~~ Wykonywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego (według potrzeb bieżących) obszaru, wymaga sprawdzenia jego położenia i relacji w stosunku do wyznaczonych stref oraz zastosowania odpowiednich zasad do nich przypisanych.

~~Zasady te obowiązują każdorazowo przy sporządzaniu planów miejscowych lub wydawaniu decyzji administracyjnych.~~

5. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PUBLICZNEGO

5.1. Infrastruktura techniczna

Polityka przestrzenna w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji uwzględnia dwie grupy uwarunkowań:

- zewnętrzne, wynikające z planu zagospodarowania województwa lubelskiego i wniosków użytkowników przestrzeni planistycznej (np.: ~~drogowców, energetyków~~),
- wewnętrzne, które są pochodną projektowanych kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa.

Uwzględnienie tych dwóch grup uwarunkowań jako obligatoryjny warunek opracowywanego Studium jest ponadto wsparte ustaleniami ekofizjografii i wymogami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska.

Przesłanki ekofizjograficzne stanowią czynnik poważnie modyfikujący szereg dotychczasowych kierunków polityki przestrzennej, która opiera się na maksymalnie dopuszczalnym wykorzystaniu walorów i zasobów przestrzeni bez szkód i zubożenia środowiska przyrodniczego. Projektowana urbanizacja w niewielkim stopniu rozszerza funkcjonalno – przestrzenny aspekt zagospodarowania, natomiast w obrębie istniejących dotychczas form użytkowania zwiększa ich ilościowe obciążenie środowiskowe. Ponadto w znacznym zakresie ma spowodować szeroko rozumianą poprawę warunków życia ludności i zdrowia publicznego. Zadaniem bowiem zasadniczym obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej miasta jest podniesienie standardów cywilizacyjnych i inżynierjno – technicznych istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego.

Kierunki urbanizacji miasta Parczewa są w znacznym stopniu kontynuacją dotychczasowych tendencji w zakresie zabudowy i ochrony środowiska. Tak więc w omawianym obszarze realizowane są dwie przeciwstawne tendencje: wykorzystanie zasobów i walorów – czynna ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Z tych relacji wynikają również niektóre elementy infrastruktury technicznej, szczególnie w zakresie wyposażenia gminy w urządzenia ochrony hydrosfery, atmosfery i biosfery. W takim ujęciu infrastruktura techniczna oprócz funkcji podnoszących standard zamieszkiwania jest czynnikiem wzbogacającym metody i techniki ochrony przyrodniczej, np.: w zakresie ochrony hydrosfery.

UKŁAD DROGOWY

Drogi publiczne w Parczewie liczą ponad 43,0 km. Na terenie miasta drogi publiczne dzielą się na: wojewódzkie, powiatowe i gminne.

Drogi wojewódzkie

W obszarze miasta znajdują się trzy odcinki dróg wojewódzkich o łącznej długości 10,345 km:

- Nr 813 relacji Międzyrzec Podl. – Parczew – Ostrów Lub. – Łęczna;
o dł. 4.226 km, (ulice: 1 Maja – 11 Listopada – Warszawska – Wojska Polskiego – Laskowska);
- Nr 815 relacji Wisznice – Parczew – Siemień – Lubartów,
o długości 2.500 km, (ulice: 11 listopada – Lubartowska);
- Nr 819 relacji Parczew – Kołacze – Łowcza – Wola Uhruska,
o długości 3.619 km, (ulica Kościelna).

~~Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego wskazuje drogi wojewódzkie są do modernizacji oraz określa budowę obwodnic Parczewa na drogach wojewódzkich nr 813 i 815 jako zadania samorządowe.~~

Dla dróg wojewódzkich należy zapewnić parametry techniczne i użytkowe jak dla dróg klasy G (główne), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

~~Drogi powiatowe miejskie (ulice) w mieście Parczew liczą ogółem 15,882 km, wszystkie drogi o nawierzchni twardej:~~

- ~~– Nr 1636L – Aleja Zwycięstwa – o długości 1,200 km, w całości o nawierzchni twardej, klasa drogi „G”;~~
- ~~– Nr 1628L – ul. Strażacka – o długości 0,340 km, w całości o nawierzchni twardej, droga klasy „Z”;~~
- ~~– Nr 1629L – ul. Bema – o długości 0,296 km, w całości o nawierzchni twardej, droga klasy „Z”;~~
- ~~– Nr 1635L – Al. Jana Pawła II – o długości 2,560 km, w całości o nawierzchni twardej, droga klasy „G”;~~
- ~~– Nr 1630L – ul. Polna – o długości 2,800 km, w całości o nawierzchni twardej, droga klasy „Z”;~~
- ~~– Nr 16237L – ul. Ogrodowa – o długości 0,500 km, w całości o nawierzchni twardej, droga klasy „Z”;~~
- ~~– Nr 1608L – ul. Mickiewicza – o długości 1,150 km, w całości o nawierzchni twardej, droga klasy „L”;~~
- ~~– Nr 1608L – ul. Witosa – o długości 1,304 km, w całości o nawierzchni twardej, droga klasy „L”;~~
- ~~– Nr 1632L – ul. Kolejowa – o długości 2,600 km, w całości o nawierzchni twardej, droga klasy „Z”;~~
- ~~– Nr 1631L – ul. Piwonia – o długości 0,750 km, w całości o nawierzchni twardej, droga klasy „L”;~~
- ~~– Nr 1633L – ul. Składnicowa – o długości 0,408 km, w całości o nawierzchni twardej, droga klasy „L”;~~
- ~~– Nr 1634L – ul. Tartaczna – o długości 0,542 km, w całości o nawierzchni twardej, droga klasy „L”;~~
- ~~– Nr 1601L – ul. Lipowa – o długości 1,432 km, w całości o nawierzchni twardej, droga klasy „Z”;~~

Wykaz dróg powiatowych miejskich (ulice)

Lp.	Nr drogi	Nazwa drogi (ulicy)	Klasa techniczna
1.	1250 L	ul. Siemieńska	Z
2.	1601 L	ul. Lipowa	Z
3.	1608 L	ul. Mickiewicza	L
4.	1608 L	ul. Witosa	L
5.	1629 L	ul. Bema	Z
6.	1628 L	ul. Strażacka	Z
7.	1630 L	ul. Polna	Z
8.	1250 L	ul. Kolejowa	Z
9.	1635 L	Aleje Jana Pawła II	Z
10.	1636 L	Aleje Zwycięstwa	Z
11.	1637 L	ul. Ogrodowa	Z

Dla dróg powiatowych - miejskich (ulice), zakłada się pozostawienie dotychczasowego przebiegu dróg na terenie miasta, wraz z utrzymaniem rezerwacji terenu pod pas drogowy, o parametrach technicznych i użytkowych odpowiadających klasie drogi Z lub L, zgodnie z wykazem.

Drogi gminne – o łącznej długości 17,0 km – to pozostałe ulice miejskie. Zapewniają obsługę komunikacyjną wszystkich obszarów funkcjonalnych miasta oraz łączność pomiędzy nimi. 12,6 km to ulice o nawierzchni twardej, a 4,4 km – to drogi gruntowe.

Wykaz dróg gminnych (ulice)

Lp.	Nr drogi	Nazwa drogi	Klasa techniczna
1.	103830 L	Parczew (ul. Wojska Polskiego) – Makoszka ul. Wojska Polskiego	L L
2.	103847 L	Parczew (ul. Włodawska) – dr. pow.1607L ul. Włodawska	L L
3.	103848 L	Parczew (ul. Władysława Jagiełły) – dr. woj.815 ul. Władysława Jagiełły	L L
4.	103872 L	Parczew ul. Krańcowa	L
5.	103873 L	Parczew ul. Działkowa	L
6.	103874 L	Parczew ul. Zielona	L
7.	103875 L	Parczew ul. Łąkowa	L
8.	103876 L	Parczew ul. Wodociągowa (do ul. Władysława Jagiełły) ul. Wodociągowa (do ul. Władysława Jagiełły)	L L
9.	103877 L	Parczew ul. Parkowa	L
10.	103879 L	Parczew ul. Nowowiejska	L
11.	103880 L	Parczew ul. Plac Wolności I	L
12.	103881 L	Parczew ul. Plac Wolności II	L
13.	103882 L	Parczew ul. Szeroka	L
14.	103883 L	Parczew ul. Żabia	L
15.	103884 L	Parczew ul. Nadwalna I	L
16.	103885 L	Parczew ul. Nadwalna II	L

17.	103886 L	Parczew ul. Nowa	L
18.	103887 L	Parczew ul. Krótka	L
19.	103888 L	Parczew ul. PCK	L
20.	103889 L	Parczew ul. Kardynała Wyszyńskiego	L
21.	103890 L	Parczew ul. Sportowa	L
22.	103891 L	Parczew ul. Spółdzielcza	L
23.	103892 L	Parczew ul. Krzywa	L
24.	103893 L	Parczew ul. Cicha	L
25.	103894 L	Parczew ul. Pogodna	L
26.	103895 L	Parczew ul. Harcerska	L
27.	103896 L	Parczew ul. Dworcowa	L
28.	103897 L	Parczew ul. Spokojna	L
29.	103898 L	Parczew ul. Prosta	L
30.	103899 L	Parczew ul. Zgodna	L
31.	103900 L	Parczew ul. Poprzeczna	L
32.	103901 L	Parczew ul. Przemysłowa	L
33.	103902 L	Parczew ul. Zbożowa	L
34.	103911 L	Parczew ul. Sienkiewicza	L
35.	103912 L	Parczew ul. Norwida	L
36.	103913 L	Parczew ul. Kraszewskiego	L
37.	103914 L	Parczew ul. Nałkowskiej	L
38.	103915 L	Parczew ul. Żeromskiego	L
39.	103916 L	Parczew ul. Słowackiego	L
40.	103917 L	Parczew ul. Orzeszkowej	L
41.	103918 L	Parczew ul. Konopnickiej	L
42.	103919 L	Parczew ul. Prusa	L
43.	103920 L	Parczew ul. Reymonta	L
44.	103921 L	Parczew ul. Szpitalna	L
45.	103922 L	Parczew ul. T. Chałubińskiego	L
46.	103923 L	Parczew ul. Marii Curie - Skłodowskiej	L
47.	103924 L	Parczew ul. Biernackiego	L
48.	103925 L	Parczew ul. Pasteura	L
49.	103926 L	Parczew ul. Broniewskiego	L
50.	103927 L	Parczew ul. Fryderyka Chopina	L
51.	103928 L	Parczew ul. Baczyńskiego	L
52.	103929 L	Parczew ul. Tuwima	L
53.	103930 L	Parczew ul. Tęczowa	L
54.	103931 L	Parczew ul. Miodowa	L
55.	103934 L	Parczew ul. Kwiatowa	L
56.	103935 L	Parczew ul. Szkolna	L
57.	103936 L	Parczew ul. Zofii Walencow	L

58.	103937 L	Parczew ul. Słoneczna	L
59.	103938 L	Parczew ul. M. Kopernika	L
60.	103939 L	Parczew ul. Kosmonautów	L
61.	103940 L	Parczew ul. Ciołkowskiego	L
62.	103941 L	Parczew ul. Gen. Fr. Kleeberga	L
63.	103943 L	Parczew ul. Leśnych	L
64.	103944 L	Parczew ul. Brzozowa	L
65.	103945 L	Parczew ul. Sosnowa	L
66.	103946 L	Parczew ul. Akacjowa	L
67.	103947 L	Parczew ul. Partyzantów	L
68.	103948 L	Parczew ul. Batalionów Chłopskich	L
69.	103949 L	Parczew ul. Świerkowa	L
70.	103950 L	Parczew ul. Bukowa	L
71.	103951 L	Parczew ul. Dębowa	L
72.	103952 L	Parczew ul. Jodłowa	L
73.	103953 L	Parczew ul. Jaworowa	L
74.	103954 L	Parczew ul. Armii Krajowej	L
75.	104029 L	Parczew ul. Kolejowa	L
76.	104032 L	Parczew ul. Deszczowa	L
77.	104034 L	Parczew ul. Dr. Zygmunta Tomaszunasa	L
78.	104035 L	Parczew ul. Piwonia	L
79.	104036 L	Parczew ul. Polna	L
80.	104037 L	Parczew ul. Zbigniewa Herberta	L
81.	104038 L	Parczew ul. Składnicowa	L
82.	104039 L	Parczew ul. Tartaczna	L

Zakłada się utrzymanie dróg gminnych w dotychczasowych przebiegach i pasach drogowych z możliwością ich poszerzenia.

Dopuszcza się korektę przebiegu dróg lub rozbudowę układu dróg gminnych (ulic), wynikającą z potrzeb rozwoju przestrzennego, w związku z tym w planie miejscowym możliwe jest wyznaczanie nie wskazanych na rysunku studium dróg gminnych dojazdowych i lokalnych oraz wewnętrznych lub korektę przebiegu wyznaczonych dróg. Zakłada się sukcesywną poprawę techniczną i funkcjonalną układu dróg gminnych w mieście w obszarze terenów już zainwestowanych.

Uzupełniającą rolę w obsłudze gminy w relacjach wewnętrznych pełnić będą drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku studium oraz podsystem rowerowy.

Prognozy ruchu.

Prognozy ruchu wskazują na dalszy wzrost ruchu samochodowego, zwłaszcza tam gdzie pozostały rezerwy przepustowości. Na szacowane wartości natężeń ruchu wpływ będą miały takie czynniki jak wskaźnik motoryzacji, mobilność mieszkańców, struktura podróży samochodem osobowym, transportem zbiorowym, rowerem i pieszo oraz rozwój sieci ulicznej.

Docelowo parametry dróg gminnych powinny odpowiadać klasom technicznym określonym przez zarządcę tych dróg, ze szczególnym uwzględnieniem:

- doprowadzenia stanu dróg i mostów do wymaganych standardów;
- poprawy bezpieczeństwa ruchu;
- stwarzania możliwości finansowych zwiększenia gęstości dróg twardych i utwardzonych.

Drogi rowerowe – projektuje proponuje się poprowadzenie turystyczno – rekreacyjnych dróg rowerowych łączących miasto Parczew z kompleksem Lasów Parczewskich:

- wzdłuż ul. Laskowskiej (dalej terenem gminy przez wieś Laski w kierunku Stawów Laskowskich),
- wzdłuż ul. Lubelskiej (dalej terenem gminy wzdłuż drogi wojewódzkiej 815),
- z ul. Kolejowej przez mostek most na rzece Piwonii (dalej terenem gminy drogami polnymi przez Królewski Dwór wzdłuż linii kolejowej do drogi wojewódzkiej nr 815).

UKŁAD KOLEJOWY

W zachodniej części miasta przebiega linia kolejowa nr 30 relacji Łuków – Lublin Północny. Obsługuje ona dzielnicę przemysłowo – składową. Nie funkcjonuje obecnie istniejący przystanek ruchu pasażerskiego. Należy rozważyć docelowe przywrócenie relacji pasażerskiej, co może być jednym z czynników miastotwórczych a także ułatwić dojazd do potencjalnych miejsc pracy zlokalizowanych głównie w rejonie dworca kolejowego.

Linia kolejowa nr 30 relacji Łuków – Lublin Północny obsługuje również ruch pasażerski. Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego do najważniejszych cech charakteryzujących LOM (Lubelski Obszar Metropolitalny) w aspekcie funkcjonalnym należą m.in. infrastruktura kolejowa i układ linii kolejowych umożliwiające organizację kolei aglomeracyjnej, wspomagającej powiązania komunikacyjne. W tym zakresie zrealizowano: połączenie kolejowe regionalnego lotniska w Świdniku z Lublinem, uruchomienie komunikacji szynobusowej (Lublin – Lubartów – Parczew, Lublin – Kraśnik – Stalowa Wola – Rozwadów, Lublin – Rejowiec – Zamość).

Zabrania się odprowadzania wód opadowych na obszar kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na bytowych na obszar kolejowy.

W planowanych ciągach komunikacyjnych krzyżujących się z linią kolejową należy, co do zasady stosować skrzyżowania bezkolizyjne.

Dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenów z funkcji kolejowych na tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, obecnie użytkowanych przez spółki kolejowe lub prywatnych najemców wewnątrz terenu zamkniętego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wskazana na rysunku studium, funkcja w granicy terenu zamkniętego, jest szansą aby atrakcyjnie zagospodarować przestrzeń, stanowiącą obecnie nieatrakcyjne i niezagospodarowane użytki. Proponowane przeznaczenie pozwoli na zwiększenie możliwości inwestowania na tym terenie, co w konsekwencji wpłynie pozytywnie na rozwój okolicy i przyniesie korzyści mieszkańcom oraz dodatkowe wpływy z tytułu podatków do budżetu miasta.

Na terenie miasta Parczewa występują tereny zamknięte, tereny te nie mają ustanowionych stref ochronnych.

INFRASTRUKTURA KOMUNALNA

Rozwój infrastruktury komunalnej jest priorytetem warunkującym osiągnięcie celu generalnego tj. wszechstronnej poprawy warunków życia człowieka w środowisku jego zamieszkiwania i wzrost poziomu cywilizacyjnego społeczeństwa.

Gospodarka wodno – ściekowa

Zasoby wodne w omawianym obszarze zabezpieczają potrzeby komunalne w mieście. Urządzenia do poboru i rozrządu wody na cele konsumpcyjne i produkcyjne zapewniają pełne pokrycie. Projektowane tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej mieszkaniowej będą wymagały rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej sanitarnej.

Zakłada się zaopatrzenie terenów budowlanych w wodę z grupowego systemu wodociągowego, w tym również do celów przeciwpożarowych. Zaopatrzenie w wodę dla zabudowy położonej poza strefą zasięgu sieci wodociągowej odbywać się będzie z lokalnych ujęć wód.

Rozwój infrastruktury wodociągowej będzie następować poprzez:

- unowocześnianie infrastruktury zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
- rozbudowę sieci wodociągowych miejskich i zakładowych.

Należy dążyć do zapewnienia ochrony zasobów wodnych dla ujęć wód podziemnych, poprzez nielocalizowanie inwestycji oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych.

W odniesieniu do stref ochrony sanitarnej ujęć wód funkcjonujących na terenie miasta obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne oraz ustalenia wynikające z decyzji ustanawiających strefy ochronne ujęć wód.

Systemy kanalizacyjne należy utworzyć z zachowaniem uwarunkowań ekofizjograficznych. Na terenie miasta Parczewa działa jeden system kanalizacji zakończony oczyszczalnią zlokalizowaną w zachodniej północno-wschodniej części miasta w dolinie rzeki Piwonii.

W zakresie odprowadzania ścieków zakłada się rozbudowę i modernizację zbiorowych systemów oczyszczania ścieków oraz rozwój sieci kanalizacyjnej małych zakładów.

Dopuszcza się realizację indywidualnych systemów oczyszczania ścieków komunalnych na obszarach nie objętych systemem zbiorczego odprowadzania ścieków komunalnych.

Należy dążyć do rozbudowy kanalizacji deszczowej i urządzeń podczyszczających wody opadowe na obszarach zurbanizowanych.

Generalną wytyczną polityki przestrzennej odnośnie zabezpieczenia potrzeb wodnych jest systemowa gospodarka wodna. Należy stosować następujące jej zasady:

- równorzędnie traktować wszystkich użytkowników zasobów;
- niezbędne jest łączne traktowanie zasobów wodnych na które składają się zarówno wody powierzchniowe, jak i podziemne; zasoby całej hydrosfery rejonu uwzględnione w bilansie wodnym umożliwiają zaspokojenie potrzeb komunalnych, rolnictwa, przemysłu a ponadto zmuszają do podniesienia i ochrony stanu jakościowego wód powierzchniowych,
- zwiększenie zasobów wód m. in. poprzez: retencję wód powierzchniowych, spowalnianie odpływu rzeczno, zahamowanie odpływu z terenów odwadnianych, dostosowanie użytkowania terenu do warunków hydrograficznych
- dynamiczne podejście do bilansu wodnego w granicach miasta czyli stałą kontrolę zużycia wody, weryfikowanie potrzeb wodnych użytkowników zasobów, uwzględnienie poprawy obiegu wody (zwiększenie zasobów).

Gospodarka odpadami

Zgodnie z powiatowym i wojewódzkim programem gospodarki odpadami bytowo-produkcyjnymi w mieście i gminie Parczew należy stosować dotychczasowy model

~~gospodarki odpadami. Jego istotą jest wspólne z gminą rozwiązywanie problemu ochrony miasta przed odpadami.~~

~~Postulowana sortownię odpadów komunalnych proponuje się zlokalizować na terenie sąsiadującym z oczyszczalnią ścieków.~~

Zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Lubelskiego 2017-20, Parczew zaliczony został do Regionu Biała Podlaska gospodarowania odpadami komunalnymi.

Ograniczanie ilości odpadów podlegających składowaniu ma być realizowane przez rozwój infrastruktury odzysku i recyklingu odpadów komunalnych, rozwój instalacji termicznego i biologicznego unieszkodliwiania odpadów. Likwidacja nielegalnych składowisk odpadów i utrzymywanie składowisk odpadów komunalnych, zgodnie ze standardami ochrony środowiska zminimalizuje to negatywne oddziaływanie składowisk odpadów na środowisko.

Energetyka

Elektroenergetyka

1. Zagospodarowanie terenu należy wykonać z sposób nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi.
2. Usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy.
3. Wykonanie potrzebnych obostrzeń oraz ochrony przeciwporażeniowej na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, powstałych w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy.
4. Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości) lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących, nastąpi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia oraz dostarczania energii elektrycznej.
5. Dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, modernizacji istniejących sieci elektroenergetycznych dopuszcza się możliwości budowy linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV nie wskazanych rysunkiem studium.
6. Budowa wewnętrznych stacji transformatorowych, winna być zlokalizowana na gruncie o uregulowanym stosunku prawnym w miejscu określonym m.in. wymogami technicznymi, z dostępem od drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy działki.
7. Zakłada się lokalizację elektroenergetycznych linii kablowych wraz ze złączami w pasach technologicznych. Szerokość pasów technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną min. 1 m. W psach tych nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów.
8. W planowanej zabudowie należy uwzględnić strefy ochronne (pasy technologiczne) pod istniejącymi i przewidywanymi liniami napowietrznymi średnich i wysokich napięć. Zabudowa w obszarze strefy ochronnej jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów prawa i uzgodnienia z zarządcą sieci:
9. Strefa ochronna dla napowietrznych linii elektroenergetycznych SN średniego napięcia wynosi - 15 m (po 7,5 m od osi linii po obu jej stronach),
10. Strefa ochronna dla napowietrznych linii elektroenergetycznych WN wysokiego napięcia (110-kV) wynosi - 40 m (po 20 m od osi linii po obu jej stronach).
11. Zagospodarowanie w obszarze strefy ochronnej (pasów technologicznych) linii napowietrznych jest możliwe pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów.

Inne kierunki rozwoju elektroenergetyki:

budowa lokalnych ekologicznych mini źródeł energii (np. małe elektrownie wodne, wiatrowe, słoneczne, biogazowe itp.) do mocy nieprzekraczającej 100 kW, służących do produkcji energii elektrycznej i ciepłej wykorzystywanej głównie na potrzeby mieszkańców.

~~W zakresie elektroenergetyki niezbędnym jest zapewnienie pełnego pokrycia potrzeb mieszkańców w zakresie energii elektrycznej z istniejących sieci na terenach wskazywanych do nowej zabudowy oraz budowę lub rozbudowę stacji 110/15kV z odcinkami sieci ją zasilających.~~

~~Zaopatrzenie miasta Parczewa w energię elektryczną odbywa się z krajowego systemu energetycznego z elektrowni Kozienice poprzez stację redukcyjną 400/220/110 kV Lublin linią o napięciu 110 kV tzw. Lublin 400 oraz od strony północno-wschodniej Białystok – Biała Podlaska linią 110 kV o nazwie Wisznice. Miasto Parczew zasilane jest bezpośrednio z GPZ 110/15 kV trzema liniami SN 15 kV i pośrednio przez Rozdzielnię Sieciową 15 kV (zlokalizowaną obok Posterunku Energetycznego przy ul. Kościelnej) również trzema liniami. 6 linii SN 15 kV zapewnia dostarczenie wymaganej przez odbiorców energii elektrycznej, ale jednocześnie wymaga ciągłej modernizacji w celu zmniejszenia awaryjności.~~

~~Wszystkie istniejące linie elektroenergetyczne WN, SN j n.n. oraz stacje transformatorowe WN/SN i SN/nn do zachowania i dalszej eksploatacji z możliwością remontu, przebudowy oraz dobudowy nowych sieci SN, n.n. i stacji transformatorowych SN/nn.~~

~~Pod wszystkimi liniami SN należy pozostawić pas bez zabudowy o szerokości minimum 15,0m. tj. zachować wymagane normą PN/E-05100-1 bezpieczne odległości planowanej zabudowy od czynnych linii elektroenergetycznych.~~

~~Na terenach zarezerwowanych pod rozbudowę funkcji MN występują kolizje z istniejącymi sieciami SN. Plan miejscowy na powyższe obszary wymaga uzgodnienia w Rejonowym Zakładzie Energetycznym.~~

Niekonwencjonalne źródła energii

Według Wojewódzkiego programu rozwoju alternatywnych źródeł energii dla województwa lubelskiego, opracowanego przez Biuro Planowania Przestrzennego w Lublinie, 2006, województwo lubelskie jest uznawane w kraju za uprzywilejowane pod względem warunków do wykorzystania energii słonecznej.

Polska ma bardzo nierówną dystrybucję promieniowania słonecznego w ciągu roku, 80% całkowitego rocznego nasłonecznienia przypada na okres sześciu miesięcy wiosenno-letnich. Średnie roczne zachmurzenie nieba na Lubelszczyźnie jest najniższe w kraju i kształtuje się na poziomie poniżej 65%, dlatego w tym regionie występują najlepsze warunki solarne do pozyskiwania energii słonecznej. Nie mniej w polskich warunkach klimatycznych energię tę, należy pozyskiwać w skojarzeniu z innymi źródłami energii, ponieważ jako jedyne źródło energii ciepłej opłacalne jest tylko w okresie letnim. Zatem wskazane jest wspieranie wykorzystywania energii słonecznej do celów grzewczych jako wspomaganie systemów konwencjonalnych, a także promowanie rozwoju ogniw fotowoltaicznych.

Wykorzystując potencjał promieniowania słonecznego, dążąc do poprawy stanu ekologicznego środowiska dopuszcza się w studium w terenach oznaczonych symbolem P; P,O lokalizację elektrowni fotowoltaicznych (słonecznych) o mocy przekraczającej 100 kW . Dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji - instalacji odnawialnego źródła energii o mocy do 100 kW.

W północnej części gminy Parczew poza obszarem miasta, zlokalizowane są dwie elektrownie wiatrowe o mocy przekraczającej 100 kW. Strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od istniejących elektrowni minimalnie wkracza na północną część miasta.

Telekomunikacja

W zakresie rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej:

Zakłada się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych), stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

Przewiduje się możliwość lokalizacji sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych, jak i w nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej.

Gazownictwo

W celu zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego kraju w zakresie paliw, planowana jest rozbudowa sieci gazociągów przesyłowych.

W związku z tym w studium zarezerwowano teren dla perspektywicznej realizacji gazociągu DN 600 – 300 relacji Białoruś – Parczew – Puławy.

Zakłada się rozbudowę i modernizację gazociągów średniego i niskiego ciśnienia w ramach gazyfikacji nowych obszarów.

Gazyfikacja będzie możliwa przy spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji.

Dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych w pasach drogowych, za zgodą odpowiedniego zarządcy drogi.

Podłączenie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Woj. lubelskiego przewiduje wpisanie Parczewa w system gazyfikacji przez:

- Projektowany gazociąg magistralny;
- Projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia (z Białorusi przez Parczew do Puław DN 600-300 mm
- Projektowane stacje redukcyjne gazu

„Koncepcja programowa gazyfikacji miasta Parczew” (1994) obejmuje:

- odcinek gazociągu przesyłowego DN 100, PN 6,3 MPa relacji Radzyń Podlaski – Parczew – Ostrów Lubelski, od odgałęzienia zasilającego gminę Milanów do wpięcia gazociągu DN 100, PN 6,3 MPa doprowadzający gaz do Parczewa;
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100, PN 6,3 MPa doprowadzający gaz do stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia w Parczewie;
- stacja redukcyjno – pomiarowa I stopnia w Parczewie redukująca ciśnienie gazu z wysokiego na średnie;
- sieć rozdzielczą gazociągów średniego ciśnienia w dwóch wariantach;
- przyłącza domowe;
- przyłącza do zakładów przemysłowych i usługowych.

Obecnie dla celów komunalnych wykorzystywany jest gaz bezprzewodowy propan butan, dystrybuowany przez dostawców lokalnych (Zakład Usług Komunalnych, „GAZPAR”, GASPOL, SHELL, BP). Do celów grzewczych w zabudowie jednorodzinnej używany jest gaz propan za zbiorników przydomowych. Wobec faktu, że gaz jest ciągle jednym z najtańszych źródeł energii na cele grzewcze, koncepcja budowy systemu sieci rozdzielczej gazu ziemnego jest optymalna.

Zaopatrzenie w ciepło

W celu uzyskania dobrego stanu środowiska proponuje się rozwój scentralizowanych systemów ciepłowniczych. Zakłada się rozbudowę sieci infrastruktury komunalnej z uwzględnieniem włączania podmiejskich (urbanizujących się) jednostek osadniczych w miejskie systemy infrastruktury ciepłowniczej. Zaleca się, aby źródłem zaopatrzenia w ciepło były paliwa niskoemisyjne.

Obecnie głównym źródłem produkcji energii cieplnej jest węgiel, odnotowuje się również wzrost małych lokalnych kotłowni opalanych olejem lekkim i ciężkim, gazem płynnym, a także biomasą i drewnem.

Źródłem uzupełniającym zaopatrzenia w ciepło mogą być odnawialne źródła energii w tym biomasa pochodząca z rolnictwa, a także promieniowanie słoneczne.

5.2. Obronność i bezpieczeństwo publiczne

Realizacja celu wiodącego dla zapewnienia pełnej dostępności miasta do służb odpowiedzialnych za bezpieczeństwo publiczne czyli realny wzrost poczucia bezpieczeństwa mieszkańców poprzez:

Zapewnienie ochrony zdrowia mieszkańców jest elementem warunkującym bezpieczeństwo społeczne. W województwie lubelskim aktualny wskaźnik ilości łóżek szpitalnych /10 tys. mk. wynosił 63,08.

Miasto Parczew wyznaczone jest jako ośrodek I (powiatowego) stopnia referencyjności szpitala o 30 km zasięgu obsługi.

Stworzenie zintegrowanego systemu ratownictwa medycznego, usprawnienie i poprawa systemu ratownictwa medycznego w ośrodkach zdrowia:

- Utworzenie szpitalnego oddziału ratunkowego
- Utworzenie zespołu ratownictwa medycznego
- Utworzenie powiatowych centrów powiadamiania ratunkowego na bazie obecnych stanowisk kierowania powiatowej i miejskiej straży pożarnej jako wspólnego dla wszystkich podmiotów ratownictwa miejsce przyjmowania zgłoszeń o zdarzeniach oraz uruchamiania właściwych i koniecznych w miejscu zdarzenia jednostek ratowniczych.

W celu zapewnienia medycznych działań ratowniczych osobom znajdującym się w stanie nagłego zagrożenia życia lub zdrowia tworzy się sieć państwowego Ratownictwa Medycznego. W Parczewie w ramach realizacji „Programu zintegrowanego ratownictwa medycznego” przewiduje się: przy Samodzielnym Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej w Parczewie działa:

- Centrum Powiadamiania Ratowniczego,
- Szpitalny Oddział Ratunkowy,
- Zespół Ratownictwa Podstawowego – jako podstawowa jednostka szpitalnego oddziału ratunkowego.

Zabezpieczenie przed klęskami żywiołowymi

Ochrona przeciwpowodziowa: udrożnienie koryt rzecznych Piwonii i Konotopy

Wzdłuż doliny Piwonii i w dolinie Konotopy występują obszary **szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat zalewowe** (woda 1%) chronione retencją dolinową. W studium zamieszczono obszary zagrożenia powodziowego dla rzeki Piwonii i rzeki Konotopy zgodnie ze studium ochrony przeciwpowodziowej opracowywanego przez MPGG-Biuro Projektów Pracownia Inżynierii Wodnej – Gorlice – luty 2006. Właściwym dokumentem, który na terenach nieobwałowanych określi strefę przepływów wezbrań powodziowych będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Z chwilą uwzględnienia granicy strefy przepływów wezbrań powodziowych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego strefa ta staje się prawnie uznanym obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi i podlega wszelkim ograniczeniom w użytkowaniu, o których mowa w artykule 83 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2001r. Nr 115 poz.1229 z późn. zm.).

W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwe jest skorzystanie z artykułu 83 ustęp 2 ustawy Prawo wodne, który mówi o możliwości wystąpienia do Dyrektora Regionalnego

~~Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie o zwolnienie z zakazów obowiązujących na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią.~~

Doliny rzek nie mogą być jednak zabudowywane w obrębie terasy zalewowej również ze względu na funkcje ekologiczne i klimatyczne.

Zalecenia dotyczące ochrony przeciwpowodziowej:

– udrożnienie koryta rzeki Piwonii i jego dopływów oraz budowę zbiornika celem przyjmowania wód powodziowych

– w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić realizację sieci kanalizacji deszczowej o przepustowościach dostosowanych do opadów nawałnych oraz retencjonowanie wód deszczowych na obszarach zurbanizowanych.

Ochrona przeciwpożarowa:

W nadleśnictwie Parczew przewiduje się I stopień zagrożenia pożarowego. Uznaje się za pilne:

- Prowadzenie prawidłowej gospodarki leśnej,
- Prowadzenie stałego monitoringu pożarowego.

Kompleks leśny nadleśnictwa Parczew zaliczony został do I kategorii zagrożenia pożarowego lasów. Wymaga to wzmożonej ochrony przeciwpożarowej. Dlatego uznaje się za pilne m. in. zagęszczenie jednostek ratownictwa pożarowego i włączenie ich do Krajowego Systemu Ratownictwa Gaśniczego oraz rozbudowę systemu łączności. Organem właściwym miejscowo w sprawie nadzorowania przestrzegania przepisów przeciwpożarowych na terenie miasta i gminy Parczew jest Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej w Parczewie.

Wojewódzki tranzytowy przewóz substancji niebezpiecznych dopuszcza się na drogach wojewódzkich nr 813, 815 i 819 oraz linią kolejową.

W studium dopuszcza się taką skalę przedsięwzięć oraz takie rozwiązania technologiczne, które nie spowodują zakwalifikowania ich jako zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Poprawa infrastruktury komunikacyjnej

Poprzez integrowanie systemów transportowych, usprawnienie powiązań transportowych.

~~Kształtowanie układów infrastruktury w sposób sprzyjający bezpieczeństwu publicznemu.~~

~~Dla zwiększenia bezpieczeństwa i usprawnienia przejazdu przez obszar miasta należałoby wymienić zarządców dróg wojewódzkich i powiatowych.~~

Proponuje się:

- przeniesienie kategorii drogi wojewódzkiej na odcinek obwodnicy miejskiej (ul. Jana Pawła II) obecnie KD—G/P 1635L, natomiast historyczny układ ulic miejskich (ul. 11 Listopada, ul. Warszawska i ul. Wojska Polskiego, obecnie droga wojewódzka KD—Z/W 813) oddać pod zarządek powiatu;
- przeniesienie kategorii drogi wojewódzkiej na ul. Zwycięstwa (obecnie KD-G/P 1636L), natomiast ul. Kościelną (obecnie KD-Z/W 819) oddać pod zarządek powiatu.

~~Zamiana taka pozwoli na utrzymanie w odpowiednich kategoriach normatywnych standardów ulic co przyczyni się z pewnością do podniesienia poziomu bezpieczeństwa transportu i ruchu drogowego.~~

~~Plan Zagospodarowania Przestrzennego województwa lubelskiego dopuszcza wojewódzki tranzytowy przewóz substancji niebezpiecznych na drogach wojewódzkich nr 813, 815 i 819 oraz linią kolejową.~~

Bezpieczeństwo w ruchu lotniczym

Ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa w ruchu lotniczym:

Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

~~Wskazania dotyczące obronności i bezpieczeństwa publicznego należy jako warunek konieczny wprowadzić do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.~~

6. INFORMACJE DOTYCZĄCE KIERUNKÓW I ZASAD KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

~~Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego zakłada, że rolnictwo będzie jednym z głównych kierunków rozwoju województwa, gdzie dominującą formą organizacji produkcji rolnej powinny być efektywne gospodarstwa rodzinne.~~

Miasto Parczew położone jest w obszarach funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym: Polesie ze strefą oddziaływania Kanału Wieprz-Krzna, gospodarki hodowlanej oraz Doliny Wieprz.

Rozwój rolnictwa powinien łączyć tradycyjne, przyjazne środowisku formy gospodarowania z nowymi innowacyjnymi metodami wykorzystania zasobów naturalnych. Podstawowe działania kieruje się na poprawę struktury przestrzennej gospodarstw rolnych w województwie lubelskim.

– Na terenie miasta **rolnicza przestrzeń produkcyjna** zajmuje znikomy procent powierzchni. Są to pozostałości terenów rolnych, na które nie ma zapotrzebowania inwestycyjnego, stanowią jednak łącznik pomiędzy rolnymi terenami gminy i miastem. Miasto na swoim obszarze nie ma strefy żywicielskiej, dlatego współdziałanie funkcji miejskich i gminnych jest niezbędne. Stąd w niniejszym opracowaniu skrót informacji na temat rolnej przestrzeni produkcyjnej na terenie gminy:

~~Gmina, a zatem i miasto Parczew położone jest w tzw. VI obszarze parczewsko – radzyńsko – lukowskim w rejonie Północnego Obszaru Rolniczego Województwa Lubelskiego. Obszar ten posiada średnio korzystne warunki dla produkcji rolnej (wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej wg IUNG 60 – 80 pkt), przeważają gleby w IV i V klasie bonitacyjnej, specjalizuje się w uprawie ziemniaków i hodowli trzody chlewnej. Jest to rejon największego w województwie zagrożenia suszą (poniżej 550 mm opadów rocznie). Stanowi obszar rozwoju rolnictwa integrowanego (harmonijnego, zrównoważonego), w którym kładzie się nacisk na wykorzystanie czynników środowiskowych i biologicznych. W zasadzie jest to rolnictwo konwencjonalne, które różni się od rolnictwa intensywnego tylko tym, że dopuszcza stosowanie tylko niektórych środków ochrony roślin, ograniczając je do minimum. W obszarach chronionych prawnie Plan Województwa proponuje promowanie i wspieranie rozwoju rolnictwa ekologicznego.~~

Strefa żywicielska zlokalizowana jest poza granicami miasta – obejmuje obszar gminy. Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego restrukturyzacja i **Należy dążyć do** modernizacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy **poprzez** zapewnienie kompleksowej obsługi i rozwój bazy przetwórczej (na terenie miasta Parczewa). Parczew planowana jest jako proces ciągły. Dla osiągnięcia tego celu zaleca się:

- trwale zagospodarować grunty Skarbu Państwa
- dążyć do poprawy struktury agrarnej

Ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej uwzględniono w studium poprzez wyodrębnienie terenów upraw polowych, sadowniczych, ogrodów działkowych oraz łąk. Tereny te wyklucza się z zabudowy, z wyjątkiem kontynuacji w formie zachowawczej funkcji mieszkalnej w obrębie starych (wielopokoleniowych) siedlisk rolniczych położonych na terenach rolnych.

Ustalenia studium w stosunku do dolin rzecznych zarówno w dolinie Piwonii, jak i w dolinach pozostałych rzek i cieków na terenie miasta preferuje się pozostawienie ich w dotychczasowym użytkowaniu pastwiskowo – łąkowym. Łąki i łągi powinny być chronione przed antropopresją w celu ich renaturalizacji.

Studium nie przewiduje na terenie miasta Parczewa terenów do zalesień. Główny obszar proponowany jako dolesienie – na północnym brzegu rzeki Piwonii, w rejonie zwanym Królewski Dwór (wskazywany pod takie funkcje w „Ekofizjografii podstawowej miasta i gminy Parczew”) studium proponuje zagospodarować zielenią urządzonej o charakterze parku miejskiego. Dobrze zakomponowany układ stanowić powinien oprawę i uzupełnienie rozwojowych terenów miejskich (funkcje nauki, obsługi turystyki) podnosząc ich standard. Ponadto świadome ukształtowanie kompozycji zieleni stworzy strefę ochrony krajobrazu kulturowego miasta przez ukierunkowanie otwarć i widoków panoramy historycznej sylwety miasta. Park ten powinien mieć przy tym charakter naturalnego zespołu zieleni budowanego z gatunków rodzimych i właściwych dla siedliska.

Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne będą wymagały obszary:

- oraz obszar „Królewski Dwór” – park technologiczny, centrum logistyczne, inkubator przedsiębiorczości, ośrodek obsługi turystyki lub t.p. wraz z terenami projektowanej urządzonej zieleni parkowej;
- rozwojowe tereny mieszkaniowe we wschodniej cz. miasta.

Wobec terenów zainwestowanych przeprowadzono już procedurę zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W tych obszarach zmiana przeznaczenia będzie dotyczyć jedynie terenów zwartych zabudowy usługowej, jednorodzinnej wprowadzanych w zainwestowane obszary zabudowy zagrodowej, których (zwarta) powierzchnia przekraczać będzie 0,5 ha na gruntach II i III klasy oraz 1 ha pow. na gruntach IV klasy bonitacyjnej.

7. OBSZARY ~~PLANISTYCZNE NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO ORAZ OBSZARY DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE PLANU JEST OBOWIĄZKOWE~~

Zadania inwestycyjne celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim

– rozbudowa drogi nr 815 Wisznice – Parczew – Siemień – Lubartów od km. 26+662 do km 61+015 - zadanie inwestycyjne umieszczone w Planie rozwoju sieci dróg wojewódzkich Województwa Lubelskiego na lata 2012-2020.

Na dzień sporządzania projektu zmiany studium, powyższe zadanie inwestycyjne zostało zrealizowane.

– sieć szerokopasmowa Polski Wschodniej – zadanie inwestycyjne umieszczone w Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Lubelskiego na lata 2014-2029.

Zadania inwestycyjne celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

– obejmujące modernizację linii kolejowej nr 30 na odc. Parczew – Łuków – zadanie inwestycyjne umieszczone w Master planie dla transportu kolejowego w Polsce do 2030 r., Krajowym Programie Kolejowym do 2023 r. oraz w Dokumencie Implementacyjnym do Strategii Rozwoju Transportu do 2020 r. (z perspektywą do 2030 r.) uwzględnione w Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Lubelskiego.

Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej

Obszar przestrzeni publicznej to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Do obszarów przestrzeni publicznej należą ogólnie dostępne tereny zieleni, tereny, miejsca, obiekty turystyki, sportu i rekreacji, kultury, sakralne, jak: parki, skwery, miejsca uczczenia pamięci, cmentarze, świetlice, domy kultury, miejsca ekspozycji, wystawy, muzea, kościoły, z bezpośrednim otoczeniem.

Na terenie miasta Parczew nie zachodzi konieczność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla przestrzeni publicznych, ponieważ cały obszar miasta posiada obowiązujący plan miejscowy.

Obowiązujący plan miejscowy umożliwia pełną koordynację czasoprzestrzenną realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Z upływem czasu i zgłaszaniem nowych wniosków i potrzeb inwestycyjnych plan ten poddawany jest okresowym zmianom dostosowawczym, zgodnie z kierunkami i wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania terenów.

Rozwój gospodarczy gminy wymusza wyznaczenie nowych terenów rozwojowych, zarówno w dziedzinie gospodarczej, usługowej, jak i mieszkaniowej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, bądź jego zmiany sporządzane będą, zgodnie z postępującym rozwojem i potrzebami społeczności lokalnej.

W studium nie wskazuje się terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Określenie granic terenów wymagających scalenia i podziału, uściślenie warunków scaleń i podziału nieruchomości, nastąpi na etapie sporządzania planu miejscowego.

Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Na terenie miasta, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, która następuje w planach miejscowych nie wymaga uzyskania zgody właściwego organu.

Natomiast przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, które następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wymaga stosownej zgody w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Lesistość na terenie miasta jest znikoma (ok. 5,77 ha), jednak nie można wykluczyć konieczności zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, bądź jego zmiany sporządzane będą, zgodnie z postępującym rozwojem i potrzebami społeczności lokalnej.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Rekultywacja i rehabilitacja to działania mające na celu przywrócenie wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdewastowanym i zdegradowanym poprzez działalność człowieka.

Do przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji wskazuje się:

- dolinę rzeki Piwonii i Konotopy gdzie planowana jest budowa bulwarów miejskich,
- zdegradowane zabytki architektury i zespołów urbanistycznych poprzez zabiegi przywracające im wartość użytkową jaką jest rewaloryzacja i rewitalizacja, która dosłownie znaczy: przywrócenie do życia, ożywienie,
- wymianę, likwidację wyeksploatowanych elementów infrastruktury, jak np. napowietrzne linie elektroenergetyczne (w miarę możliwości rozważyć należy zamianę na linie kablowe), telekomunikacyjne, przewody wodociągowe.

Remediacja to poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości, kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się substancji powodujących ryzyko, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu. Na obszarze miasta nie wyznacza się terenów wymagających remediacji.

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Na terenie miasta nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na terenie miasta na podstawie przepisów odrębnych, nie wyznaczono udokumentowanych złóż oraz filarów ochronne dla terenów górniczych

Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

Na terenie miasta nie są zlokalizowane pomniki zagłady i ich strefy ochronne w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Przez tereny zamknięte rozumie się, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Na terenie miasta występują tereny zamknięte – są to tereny kolejowe ale nie mają ustanowionych stref ochronnych.

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych.

Zarząd Województwa Lubelskiego przystąpił do sporządzania audytu krajobrazowego, jednak do czasu opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego prace nad tym dokumentem nie zostały zakończone. Nie zostały jeszcze sformułowane rekomendacje i wnioski w audycie krajobrazowym, nie zostały także określone granice krajobrazów priorytetowych przez audyt krajobrazowy.

Obszary zdegradowane

Na czas sporządzania zmiany studium, Rada Miejska w Parczewie nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz uchwały w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji, zgodnie z art. 8 i art. 25 ustawy dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. O zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

Zagospodarowanie terenów i kształtowanie nawierzchni dróg i chodników powinno następować taki sposób aby umożliwić korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 Ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy

Gmina Parczew na czas sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie posiada aktualnej diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, sporządzonej na potrzeby rozwoju gminy.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym to:

- działania w celu poprawy stanu technicznego i parametrów dróg gminnych oraz
- wszelkie inwestycje w sferze infrastruktury (budowa nowych, rozbudowa i poprawa stanu technicznego istniejących sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej itp.);

Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego należy objąć tereny przeznaczone do zainwestowania (rozwojowe):

- obszar dzielnicy przemysłowej pomiędzy terenami kolejowymi i drogą woj. nr 813,
- oraz obszar „Królewski Dwór” – park technologiczny, centrum logistyczne, inkubator przedsiębiorczości, ośrodek obsługi turystyki lub t.p wraz z terenami projektowanej urzędzonej zieleni parkowej,
- rozwojowe tereny mieszkaniowe;

a także:

- miejskie tereny zainwestowane, które takich planów nie posiadają – szczególnie dla obszarów historycznych przedmieść, jako obszarów objętych ochroną krajobrazu kulturowego;
- tereny dolin rzek Piwonii i Konotopy – jako obszarów Przyrodniczego Systemu Miasta.

Wielkość obszaru objętego planem oraz kolejność obejmowania planami wybranych terenów każdorazowo określi Rada Miasta i Gminy odpowiednio do bieżących zapotrzebowań i środków.

W przypadku gdy PZP woj. Lubelskiego w opracowywanej aktualizacji nie odstąpi (pomimo takich wskazań przez opracowanie konserwatorskie „Delimitacja Parków Kulturowych” – Krajowy Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie, Regionalny Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków w Lublinie – na zlecenie Biura Planowania Przestrzennego w Lublinie – jak to przytoczono w p.2.9.3. tekstu UWARUNKOWAŃ) od ustanowienia projektowanego Parczewskiego Parku Kulturowego i wykonaniu planu ochrony – sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania terenu dla tego obszaru jest obowiązkowe, zgodnie z art.16 pkt 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 z 2003 r., poz. 1568).

Przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości będą wymagały obszary:

- ~~– obszar dzielnicy przemysłowej pomiędzy terenami kolejowymi i drogą woj. nr 813,~~
- ~~– oraz obszar „Królewski Dwór” — park technologiczny, centrum logistyczne, inkubator przedsiębiorczości, ośrodek obsługi turystyki lub t.p. wraz z terenami projektowanej urządzonej zieleni parkowej,~~
- ~~– tereny dolin rzek Piwonii i Konotopy — jako obszarów Przyrodniczego Systemu Miasta.~~

~~Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości to przede wszystkim obszary wyznaczone jako tereny rozwojowe. Przeprowadzenie scaleń i podziałów jest najwłaściwszym sposobem postępowania wobec terenów nowoprojektowanych, pozwalającym wykorzystać walory przestrzeni w sposób optymalny oraz atrakcyjnie ukształtować projektowaną przestrzeń.~~

8. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM - UZASADNIENIE: OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

do Uchwały Nr VIII/49/2007 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 27 czerwca 2007 roku

8.1. Synteza ustaleń projektu studium

Centralna część miasta zachowuje swój historyczny charakter, przy jednoczesnym podniesieniu standardów zamieszkiwania i obsługi ludności. Wymiana zdegradowanej tkanki architektonicznej winna zapewnić ciągłość tradycji kulturowej wynikającą z walorów zabytkowych tego obszaru. To sama dotyczy rejonów ulic Kolejowej, Kościelnej i Piwonii (dawnych historycznych „przedmieść”).

Tereny rozwoju różnych form aktywności gospodarczej – to przede wszystkim rejon dworca kolejowego, po obu stronach ul. Polnej i opierający się o drogę wojewódzką, zapewniająca dobrą dostępność komunikacyjną. Inwestowanie na obszarze tym musi uwzględniać szczególne uwarunkowania ekofizjograficzne i zapewnić prawidłowe funkcjonowanie środowiska przyrodniczego.

~~Newym, nie wyznaczanym dotychczas w żadnych opracowaniach planistycznych~~ **Jako** obszar rozwojowy miasta może być **wskazuje się** teren przy wjeździe do Parczewa od strony Lubartowa (i Lublina) – położony bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 815. Przewiduje się tutaj powstanie inwestycji nowych funkcji aktywności biznesowej (n.p. park technologiczny, centrum logistyczne) oraz nauki („inkubator przedsiębiorczości”, ośrodek innowacyjności przemysłu, centra szkoleniowe lub t.p.) a także ośrodek obsługi turystyki. Szczegółność tego obszaru wynika z lokalizacji w rejonie gdzie wg tradycji istniał pierwszy „czynnik miastotwórczy”, jakim był przystankowy dwór królewski przy trasie z Korony na Litwę. Istotnym aspektem jest również konieczność szczególnie starannego zaprojektowania nowego zespołu, w którym należy zwrócić uwagę na zachowanie widoków i panoram miasta. ~~Najwłaściwszym rozwiązaniem tego problemu będzie rozpisanie konkursu urbanistyczno-architektonicznego na koncepcję zagospodarowania przestrzennego tego zespołu.~~

Kolejnym elementem kompozycji przestrzeni miasta, który musi być poważnie brany pod uwagę przy podejmowaniu inwestycji jest zagospodarowanie dolin rzecznych. Stanowią one korytarze ekologiczne będące częściami przyrodniczego systemu gminy i miasta i są niezbędnymi czynnikami zdrowotności miasta. ~~Obserwowane tendencje do ich zabudowywania muszą być zahamowane. Wycofanie zabudowy i~~ **Doliny wskazuje się do zagospodarowania poprzez** urządzenie terenów zieleni z miejscami do czynnego i biernego wypoczynku (trasy rowerowe i spacerowe, małe boiska do gier sportowych, kameralne rekreacyjne formy krajobrazowe) w zauważalny sposób podniosą standard życia w mieście i poprawią jego warunki klimatyczne.

Kontynuacja istniejących wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych przy ul. Polnej i wzdłuż ul. Jana Pawła II (po jej północnej stronie), otwarcie nowych terenów budownictwa *wielorodzinnego we wschodniej części miasta (za GPZ przy ul. Zwycięstwa)* oraz budownictwa jednorodzinnego wzdłuż ul. Jana Pawła II (po jej południowej stronie) winny wypełnić potrzeby inwestycji mieszkaniowych. ~~Wyznaczone w tych rejonach tereny rozwojowe należy uznać za docelowe, ze względu na uwarunkowania wynikające z formowanej strefy zielonego pierścienia dla miasta. Ponadto – uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej w rejonie ulicy Dworcowej (do granicy miasta).~~

8.2. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań

„Przestrzeń jest dobrem wspólnym. Jej ład i organizacja decydują o warunkach życia obywatela i o dobrobycie państwa, świadczą o kulturze społeczności, która ją zamieszkuje, determinują postęp cywilizacyjny. Podstawową cechą przestrzeni winien być ład, szeroko rozumiany jako:

- Ład społeczny – gwarantujący wszystkim użytkownikom możliwość korzystania z walorów przestrzeni, eliminujący segregacje i wykluczenia
- Ład ekonomiczny – czyli efektywne gospodarczo użytkowanie przestrzeni oraz właściwe warunki dla funkcjonowania w niej podmiotów i użytkowników
- Ład kulturowy – czyli szacunek dla dziedzictwa historii, troska o spuściznę i tożsamość
- Ład estetyczny – czyli harmonia i piękno krajobrazu
- Ład ekologiczny – chroniący przyrodę i honorujący zasady zrównoważonego rozwoju.

W tak rozumianym ładzie przestrzennym każdy z wyróżnionych składników jest integralnie związany z pozostałymi; nie możemy więc mówić o ładzie społecznym bez ładu gospodarczego i przestrzennego, podobnie jak nie jest możliwe zbudowanie ładu ekologicznego bez zapewnienia właściwych relacji środowiska przyrodniczego ze środowiskiem społecznym, gospodarczym i kulturowym.”

Zamieszczony cytat pochodzi z Raportu Krajowego Sekretariatu „Habitat” (2003), zawiera jednocześnie swoiste kompendium wiedzy na temat podstawowych zasad prawidłowego kształtowania przestrzeni i stanowi w zasadzie pełne uzasadnienie oraz objaśnienie wszystkich przyjętych w studium rozwiązań.

~~Kilku słów komentarza wymaga jedynie odniesienie do konspektu prawnego oraz rzeczywistości, w jakiej przyszło nam działać. Tu, na wstępie znów najłatwiej posłużyć się cytatem z Raportu, jako zapisem dokonany przez zespół ekspertów, wyartykułowanym na forum międzynarodowym i przyjętym przez ONZ cyt.: „Nasza gospodarka przestrzenna jest nękana korupcją, gdyż gospodarka terenami bez planów przestrzennych oraz skutecznej kontroli budowlanej i urbanistycznej prowadzić musi do nadużyć.” Opracowanie i uchwalenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta jest krokiem niezbędnym w procedurze przystąpienia do sporządzania planów miejscowych, (choć jednocześnie studium nie jest aktem prawa), jest więc też krokiem niezbędnym do podjęcia działań w celu prowadzenia prawidłowej gospodarki przestrzenną.~~

~~Celem nadrzędnym opracowania studium było przyjęcie rozwiązań pozwalających w toku dalszej procedury na takie zagospodarowanie przestrzeni, które da podstawę usankcjonowania właściwych rozwiązań przestrzennych w przyszłości na podstawie planów miejscowych oraz pozwoli na faktyczną ochronę przestrzeni planistycznej gminy.~~

~~W krajach Europy Zachodniej (np. we Francji, Holandii, Niemczech i Wielkiej Brytanii) istnieje kontrola władz centralnych nad właściwością merytoryczną gospodarki przestrzennej prowadzonej przez gminy, stosowana w różnych formach i systemach. Wspólną cechą tych dojrzałych, bogatych w doświadczenia i stale doskonalonych systemów jest przede wszystkim rzeczywista dbałość rządów (nie tylko władz lokalnych) o społeczne efekty gospodarki przestrzennej, z nadrzędnym traktowaniem dobra publicznego na czele.~~

~~Porównując warunki i narzędzia gospodarki przestrzennej naszego kraju z warunkami zachodnioeuropejskimi zdecydowanie uwypuklają się różnice podstawowe, „bazowe”, najbardziej w tej chwili widoczne i wywierające największy wpływ na efekty polskiej gospodarki. Są to głównie:~~

- ~~– niższy stopień społecznej kultury urbanistycznej oraz brak dostatecznej świadomości skutków podejmowanych decyzji,~~

- wczesne stadium gospodarki rynkowej, charakteryzujące się większą agresywnością, dominacją interesu prywatnego nad publicznym, dążeniem do szybkiego, możliwie dużego zysku bez troski o perspektywę i racje publiczne;
- wczesny stopień demokratyzacji, w tym ekspansywność jednostek i małych grup interesu (własnego), przy bierności społeczeństwa.

Czynniki te utrudniają racjonalną gospodarkę przestrzeni, a tym bardziej rozwój zrównoważony. Zwiększają one zagrożenia dla dobra publicznego, w tym celów nadrzędnych i perspektywicznych – wymagają zatem silniejszych, a nie słabszych narzędzi ochrony. W naszym kraju jednak brak jest obecnie skutecznych narzędzi ochrony wartości przestrzeni – zarówno środowiska człowieka, jak i ograniczonego zasobu natury.

Przejawem całej tej sytuacji są powszechne, bardzo niebezpieczne zjawiska, występujące już na etapie sporządzania studiów czy planów. Należą do nich:

- nadmierne upraszczanie celów i procesów planistycznych, w tym stosowanie wymuszanych (na projektantach) rozwiązań korzystnych doraźnie – niezależnie od ich szerszych, perspektywicznych skutków;
- stosowanie rozwiązań polegających na niedostrzeganiu, zacieraniu, czy pozornym rozwiązywaniu problemów.

Konsekwencją tych działań jest narastające zjawisko niszczenia dobra publicznego na rzecz różnych form doraźnego interesu prywatnego. Źródłem takiego stanu rzeczy należy szukać jednak nie w braku podstawowej wiedzy urbanistycznej projektantów, czy niekompetencji władz gminnych, lecz w niedoskonałych unormowaniach prawnych.

Wynika to z faktu, że urbaniści w odniesieniu do najważniejszych kategorii celów publicznych, w obronie podstawowych wartości przestrzennych i dobra publicznego mają do dyspozycji niedefiniowalne pojęcia takie jak: „wymagania ład przestrzennego”, „ochrona krajobrazu kulturowego”, „ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych”, czy „wymagania architektury”. Jednocześnie w odniesieniu do najważniejszych kategorii interesów prywatnych ustawy stosują pojęcia zdefiniowane jak: „walory ekonomiczne przestrzeni” i „prawo własności”. W procedurach polskiego prawa, które ma charakter regulacyjny, użyte w ustawach określenia niedefiniowalne nie mają mocy ani konsekwencji prawnych.

W efekcie mamy do czynienia z brakiem mechanizmu, który wyważałby i harmonizował różne interesy, gdyż „walory ekonomiczne przestrzeni” i „prawo własności” zdecydowanie dominują nad „wymaganiami ład przestrzennego, urbanistyki i architektury” oraz „walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi”. Znajduje to swoje odbicie w decyzjach administracyjnych i sądowych. Naprawa obecnej gospodarki przestrzennej jest zadaniem trudnym i rozległym, gdyż musiałaby obejmować sześć obszarów: prawo, instytucje, kadry zawodowe (w administracji i planowaniu), ekonomię, sferę polityki i partycypację społeczną.

Obecny stan wynika prawdopodobnie z samej istoty zmiany systemu prawa po 1989 r. polegającej głównie na wycofywaniu się z tzw. celowościowego porządku prawnego, który podporządkowywał prawo przede wszystkim realizacji określonych celów politycznych, ideologicznych czy gospodarczych, a w którym indywidualne prawo własności miało charakter marginalny.

Niezależnie jednak od przyczyn obecnego stanu prawnego i jego niedoskonałości nie można nie widzieć wręcz rabunkowej gospodarki przestrzeni, jaka dzisiaj niestety ma miejsce. W każdym wykonywanym zadaniu urbanista powinien szukać optymalnych form wyjścia z sytuacji, przy użyciu wszystkich dostępnych środków warsztatowych, które dadzą choćby najmniejsze, ale faktyczne, sztywne podstawy prawne do ochrony dobra publicznego jakim jest przestrzeń, a przestrzeń niosąca walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe w

szczegółności. Wobec istniejącego stanu prawnego działania planistyczne powinny być więc podejmowane w kierunku umożliwiającym ich maksymalną egzekucję na drodze prawnej.

Taką zasadę przyjęto przy opracowywaniu studium dla miasta Parczew. Ponieważ najsilniej umocowane prawnie obok prawa własności są przepisy ustawy Prawo budowlane, które jednak pełne zastosowanie mają jedynie wobec terenów objętych planami miejscowymi, oprócz zbudowania właściwej struktury przestrzennej całego obszaru miasta, tereny najsilniejszych konfliktów przestrzennych w pełni wyznaczono jako rozwojowe – do objęcia miejscowymi planami w stopniu maksymalnym, przy jednoczesnym określeniu podstawowych standardów ich zagospodarowania.

Jest to jedyne narzędzie planistyczne, jakim można posłużyć się na tym etapie w celu ochrony przestrzeni przed degradacją. Pozostawienie obszarów silnej ekspansji przestrzennej bez możliwości usankcjonowania wobec nich przepisów ustawy Prawo budowlane oznaczałoby faktyczną zgodę na kompletną degradację tych terenów. Jest to szczególnie istotne nie tylko wobec samowoli budowlanych, ale również wobec bieżącej praktyki lokalizacji obiektów na podstawie decyzji administracyjnych, które mają umocowanie prawne, wobec czego muszą być usankcjonowane jako legalne.

Jako zespół wykonujący studium, w ramach dostępnych środków staramy się jedynie „podać możliwie jak najlepsze narzędzie” do dalszego prowadzenia polityki przestrzennej na tym obszarze, mając świadomość eskalacji konfliktów w dalszych procedurach, przy opracowywaniu planów.

Mamy jednak nadzieję, że podstawowa odpowiedź na pytanie „jak właściwie gospodarować przestrzenią miasta Parczewa” została w naszym opracowaniu zawarta.

8.3 Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań wraz z syntezą ustaleń projektu zmiany studium

Do zmiany studium zatwierdzonego Uchwałą Nr Rady Miejskiej w Parczewie z dnia

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy i w pierwszym rzędzie stanowiącym podstawę do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium zawiera dwa zasadnicze elementy odnoszące się do różnych zagadnień z zakresu zagospodarowania przestrzeni: uwarunkowania – w której są omawiane naturalne i antropogeniczne elementy związane z zagospodarowaniem przestrzeni gminy oraz kierunki, które omawiają podstawowe zasady kształtowania przyszłego zagospodarowania gminy.

Z punktu widzenia opracowywanych w przyszłości planów miejscowych istotniejsza jest część dotycząca kierunków zagospodarowania przestrzennego, w której są zawarte wytyczne dla projektantów sporządzających akty prawa miejscowego, odnośnie obszarów dla których gmina planuje opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W studium ustalono generalne zasady dotyczące rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Parczew i kształtowania zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzone zmiany studium są wynikiem zmieniających się przepisów prawa oraz składanych wniosków o zmianę przeznaczenia działek. W mieście obserwuje się wzmożony wzrost zainteresowania mieszkańców i przedsiębiorców terenami, na których będzie możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej. W związku z tym wprowadzone zmianą funkcje, to głównie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

jednorodzinną, wielorodzinną, usługową, tereny rozwoju biznesu (aktywności gospodarczej) obsługi komunikacji, infrastruktury technicznej, terenów zieleni związanych z możliwością lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji, wód powierzchniowych, lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 KW.

Ponadto studium uzupełniono o elementy zagospodarowania wynikające z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które dotychczas nie były uwzględnione lub nieaktualne.

W przedmiotowej zmianie studium uwzględniano również wnioski i zalecenia złożone w toku procedury przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium, w tym jego zmiany. Tekst studium oraz rysunek skorygowano dostosowując go do obowiązujących przepisów.

W studium położono szczególny nacisk na analizę uwarunkowań występujących na obszarze miasta Parczew.

Przeanalizowano uwarunkowania wynikające z położenia geograficznego, administracyjnego a także roli gminy i miasta w regionie.

Wyjątkowo istotną kwestią dla zagospodarowania przestrzeni jest potencjał społeczno-demograficzny, badając te zagadnienia jako najistotniejsze zostały przeanalizowane zmiany liczby ludności na przestrzeni ostatnich lat z uwzględnieniem przyrostu naturalnego, migracji, zawieranych małżeństw i rozwodów, strukturę wiekową; w wyniku badań demograficznych powstała prognoza demograficzna, która zakłada dalszy spadek liczby ludności.

W dalszej części studium przeanalizowano uwarunkowania wynikające ze stanu infrastruktury technicznej i społecznej – wykorzystania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dostępności mieszkańców do edukacji i kultury oraz ochrony zdrowia i opieki społecznej, a także przeanalizowano poziom bezpieczeństwa publicznego.

Analizując potencjał przyrodniczy, gospodarczy uwzględniono ocenę zasobów surowcowych, ocenę uwarunkowań ekonomicznych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, poziomem zatrudnienia i bezrobocia, a także dochodów i wydatków budżetowych.

Ustalając kierunki zagospodarowania przestrzennego w pierwszej kolejności przyjęto zasady dotyczące gospodarowania w terenach najcenniejszych przyrodniczo i wymagających ochrony w celu zabezpieczenia zasobów środowiska przyrodniczego dla przyszłych pokoleń. W dalszej części studium ustalone zostały zasady gospodarowania w obszarach stanowiących obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej (z wyjątkiem obszarów urbanizowanych oraz stref rekreacyjno-wypoczynkowych), ustalając pozostawienie tych terenów jako obszar otwarty ze względów produkcyjnych, ekologicznych i krajobrazowych.

Na obszarze miasta nie występują obszary prawnie chronione, nie ma też ustanowionych pomników przyrody. Zgodnie z „Aneksm do Opracowania ekofizjograficznego na potrzeby sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Parczew” opracowanym w 2021 roku uhonorowano Przyrodniczy System Miasta i Gminy, stanowi najważniejszą przyrodniczą strukturę łącznikową, składającą się z obszarów węzłowych, węzłów ekologicznych oraz obszarów łącznikowych – korytarzy ekologicznych i sięgaczy ekologicznych. Wskazany system przyrodniczy ma zapewnić rzeczywistą ochronę obszarów najcenniejszych przyrodniczo poprzez likwidację fragmentaryzacji obszarów leśnych, łąkowo – torfowiskowych, wodno – torfowiskowo – leśnych. Jego ochrona ma na celu zabezpieczenie, odbudowę i rewitalizację środowiska przyrodniczego w centralnej, rolno – osadniczej strefie miasta i gminy. Poprawę warunków życia mieszkańców. Stopniowe tworzenie przyjaznych warunków środowiskowych i podnoszenie standardów zamieszkiwania a w tym środowiskowych.

Zakres zmiany studium odnosi się również do obiektów zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej. Celem tej zmiany jest dostosowanie studium do nowych regulacji

prawnych, szczególnie w zakresie kompetencji urzędu konserwatorskiego w odniesieniu do form i sposobów ochrony zabytków. Wyodrębniono i zaktualizowano w opracowaniu zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków woj. lubelskiego, obiekty i obszary oraz stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oraz zasady ich ochrony.

W dokumencie wyznaczono obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%) dla rzeki Piwonii i Konotopy. Wprowadzono zasady zagospodarowania tego obszaru obiektami budowlanymi. Uzupełniono zapisy dot. ochrony dolin cieków wodnych przed zagospodarowaniem oraz zasady budowy obiektów hydrologicznych w korytach rzek, zasady utrzymania urządzeń melioracji wodnych.

Na terenie miasta nie występują udokumentowane złoża surowców naturalnych oraz obszary występowania osuwisk mas ziemnych.

W studium rozszerzono ustalenia dot. zaopatrzenia miasta w infrastrukturę techniczną, obsługę komunikacyjną. Zaopatrzenie mieszkańców w energię elektryczną odbywać się będzie poprzez odbudowę, przebudowę i modernizację istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych linii napowietrznych i kablowych a także rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych.

Innym zalecanym kierunkiem rozwoju elektroenergetyki, jest budowa ekologicznych mini elektrowni o mocy nieprzekraczającej 100 kW, służących do produkcji energii elektrycznej wykorzystywanej głównie na potrzeby własne mieszkańców. Wyznaczono również zgodnie z zapotrzebowaniem, tereny lokalizacji obiektów i urządzeń fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW - EN – elektrownie słoneczne.

Zaopatrzenia w wodę odbywać się będzie z wodociągów zakładowych oraz z lokalnych ujęć wód dla zabudowy położonej poza strefą zasięgu wodociągów zakładowych.

Odprowadzania i oczyszczania ścieków – poprzez rozbudowę sieci kanalizacji zbiorczej oraz indywidualne systemy kanalizacyjne, a także sieci kanalizacyjne małych zakładów.

Zaopatrzenia w ciepło – z wykorzystaniem paliw niskoemisyjnych. Zaopatrzenia w gaz – z rozbudowy systemu gazownictwa przewodowego. Gospodarki odpadami – poprzez kontenerowy system odbioru odpadów z obszaru miasta.

Telekomunikacja – poprzez rozwój sieci telekomunikacyjnych przewodowych i bezprzewodowych.

Istotne znaczenie dla standardu zamieszkiwania oraz poziomu życia mieszkańców mają zasady zagospodarowania w obszarach urbanizowanych. Ustalenie granic i wielkości powierzchni terenów przeznaczonych do zabudowy zostało poprzedzone szczegółowym ich bilansem. Zbilansowanie terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod różne rodzaje zabudowy oraz określenie chłonności tych terenów wyznaczonych na terenie miasta to obowiązkowe elementy studium, wprowadzone do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z ustawą o rewitalizacji. Na podstawie tych bilansów oraz bilansu terenów przeznaczonych w studium pod określone rodzaje zagospodarowania stwierdzono, że sumaryczna chłonność terenów wyznaczonych pod zabudowę w planie miejscowym oraz dodatkowych terenów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta przekracza zapotrzebowanie na tereny budowlane w Parczewie wynikające z prognozy demograficznej o ok. 15%. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę wzięto pod uwagę perspektywę 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych, wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz.

W wyznaczonych terenach przeznaczonych pod różnorodne rodzaje zabudowy ustalono generalne zasady dotyczące kształtowania zabudowy, wielkości działek budowlanych oraz standardów zabudowy. Ustalenia te będą znajdować swoje odzwierciedlenie w opracowywanych na podstawie studium miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Synteza ustaleń zmiany „Studium...”.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy nie kolidują z dotychczasowymi założeniami polityki przestrzennej. Zmiany stanowią głównie uzupełnienie wyznaczonych ciągów budowlanych.

Na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Parczew składa się: tekst studium zawierający ustalenia określające „Uwarunkowania” i „Kierunki” oraz rysunek studium składający się również z „Uwarunkowań” i „Kierunków” sporządzony na mapie w skali 1:10 000, zawierający oznaczenia wyróżnionych zmian, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Wykonując zadania własne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, powinno się uwzględniać zasadę ładu przestrzennego i zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym dążyć do optymalnego wykorzystania jego walorów w celu poprawy jakości życia mieszkańców.

Studium od chwili jego zatwierdzenia uchwałą Nr VIII/49/2007 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 27 czerwca 2007 roku, było zmieniane Uchwałą Nr XLVIII/298/2010 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 03 września 2010 r.