

UCHWAŁA NR XX/140/2025
RADY MIEJSKIEJ W PARCZEWIE

z dnia 26 listopada 2025 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w graniach administracyjnych
obrębów Koczergi, Wierzbówka i Jasionka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) i art. 14 ust.1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) Rada Miejska w Parczewie uchwala co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w graniach administracyjnych sołectw Koczergi, Wierzbówka i Jasionka.

2. Zakres planu obejmował będzie obszary wskazany na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

3. Dopuszcza się w ramach prowadzenia procedury formalnoprawnej etapowe uchwalanie sporządzanego planu miejscowego

§ 2. Przedmiot ustaleń planu dotyczy elementów zagospodarowania terenu w zakresie ustalonym przepisami art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Parczewa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Grzegorz Duda

**ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIV/462/2023
RADY MIEJSKIEJ W PARCZEWIE
Z DNIA 29 LISTOPADA 2023 ROKU**

 **granica opracowania**



**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XX/140/2025
RADY MIEJSKIEJ W PARCZEWIE
z dnia 26 listopada 2025 roku**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w granicach
administracyjnych obrębów Koczergi, Wierzbówka i Jasionka**

Niniejszą uchwałą Rada Miejska w Parczewie, na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym i art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przystępuje do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w administracyjnych obrębów Koczergi, Wierzbówka i Jasionka.

W granicach obszaru wskazanego do objęcia planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą:

- XI/57/2003 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 7 listopada 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parczew ogł. w Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 203, poz. 3791,
- XXXVII/240/2006 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 25 maja 2006r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parczew ogł. w Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2006r. Nr 136, poz. 2265,
- XLIV/315/2014 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 30 maja 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru poza granicami administracyjnymi miasta Parczewa, ogł. w Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2014r. poz. 2980,
- L/346/2014 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 30 września 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru poza granicami administracyjnymi miasta Parczewa ogł. w Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2014r. poz. 3907,
- XII/81/2015 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 29 września 2015r. w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Parczew ogł. w Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2015r. poz. 3437,
- XLVIII/302/2022 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parczew ogł. w Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2022r. poz. 3713,

Opracowanie przedmiotowego planu podyktowane jest koniecznością zaktualizowania dla części nieruchomości zlokalizowanych w granicach części obrębów Koczergi, Wierzbówka i Jasionka lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o określoną politykę przestrzenną w gminie, zawartą w zaktualizowanym dokumencie studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Parczew. Powyższe pociąga za sobą konieczność zrewidowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zaktualizowania jego zapisów poprzez dostosowanie ich do obecnych uwarunkowań gospodarczych, społecznych i przestrzennych, a także przepisów odrębnych mających przełożenie na przedmiotowy dokument.

Analiza wniosków dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje silną presję inwestycyjną. Z uwagi na zmieniające się często przepisy, zasadne jest stopniowe opracowanie i aktualizowanie ustaleń planów dla terenów, do których mają odniesienie zmiany obowiązującego prawa. Ponadto zakres złożonych dotychczas wniosków wskazuje na potrzebę weryfikacji przyjętych w obowiązujących dokumentach planistycznych kierunków rozwoju przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej na obszarze gminy. Zmiana przeznaczenia, warunków i zasad zagospodarowania terenów może zostać właśnie uwzględniona w sukcesywnie sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania lub zmianach planu obowiązującego w oparciu o politykę zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

ANALIZY

**ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENÓW W GRANICACH
ADMINISTRACYJNYCH OBRĘBÓW KOCZERGI, WIERZBÓWKA I JASIONKA**

Podstawa opracowania

Podstawą opracowania jest art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w brzmieniu:

„Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.”

Dla potrzeb niniejszej analizy rozpatrzono stan planistyczny (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego), a także poza planistyczne aspekty sporządzenia planu.

Analiza ustaleń planistycznych

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego: uchwały XI/57/2003, XXXVII/240/2006, XLIV/315/2014, XII/81/2015, L/346/2014, XLVIII/302/2022

Zgodnie z ustaleniami:

- Uchwały XI/57/2003 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 7 listopada 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parczew ogł. w Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 203, poz. 3791, obszar przeznaczony jest pod:

Uchwała	Symbol	Opis
XI/57/2003	MR	tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej
XI/57/2003	UP	tereny usług publicznych /administracji, kultury, oświaty, zdrowi i innych/
XI/57/2003	UC	tereny usług komercyjnych /handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła/
XI/57/2003	PE	tereny powierzchniowej eksploatacji surowców
XI/57/2003	PE/ZL	tereny poeksploatacyjne do rekultywacji leśnej
XI/57/2003	ZL	tereny lasów i zadrzewień
XI/57/2003	ZL	tereny rolne do zalesienia

XI/57/2003	ZP	tereny zieleni parkowej
XI/57/2003	RP	tereny rolne bez prawa zabudowy
XI/57/2003	RPm	tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy
XI/57/2003	ZZ	tereny użytków zielonych
XI/57/2003	TE	tereny obsługi urządzeń elektroenergetyki
XI/57/2003	TO	tereny gospodarki odpadami
XI/57/2003	RO	tereny urządzeń produkcji rolnej
XI/57/2003		rzeki
XI/57/2003	KP(G,Z, L)	drogi powiatowe klasy „G” /główne/, „Z” /zbiorcze/, „L”/lokalne/
XI/57/2003	KP	projektowane odcinki dróg powiatowych
XI/57/2003	KG	drogi gminne
XI/57/2003	KK	linia kolejowa

- Uchwały nr XXXVII/240/2006 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 25 maja 2006r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parczew ogł. w Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2006r. Nr 136, poz. 2265, obszar przeznaczony jest pod:

Uchwała	Symbol	Opis
XXXVII/240/2006	2RM	teren pod zabudowę zagrodową
XXXVII/240/2006	3ZL	teren przeznaczony pod lasy i zadrzewienia
XXXVII/240/2006	6R	teren przeznaczony pod powierzchnię eksploatację kruszywa

- uchwały Nr XLIV/315/2014 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 30 maja 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru poza granicami administracyjnymi miasta Parczewa ogł. w Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2014r poz. 2980, obszar jest przeznaczony pod:

Uchwała	Symbol	Opis
XLIV/315/2014	1P	tereny zabudowy produkcyjnej- farma fotowoltaiczna

-L/346/2014 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 30 września 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru poza granicami administracyjnymi miasta Parczewa ogł. w Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2014r poz. 3907,

Uchwała	Symbol	Opis
L/346/2014	1MN-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej
L/346/2014	2MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
L/346/2014	3MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
L/346/2014	4MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
L/346/2014	5KD-D	tereny dróg publicznych- droga dojazdowa
L/346/2014	6KD-D	tereny dróg publicznych- droga dojazdowa
L/346/2014	7KD-D	tereny dróg publicznych- droga dojazdowa
L/346/2014	8KD-D	tereny dróg publicznych- droga dojazdowa
L/346/2014	9KD-D	tereny dróg publicznych- droga dojazdowa

Wniosek o sporządzenie planu

Stosownie do art. 14 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwałę o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek Burmistrza. Dla przedmiotowego obszaru zostały złożone wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od osób fizycznych oraz przedsiębiorców.

Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Parczewa

Przewidywane rozwiązania planu będą uwzględniać sposób wykorzystania terenów zgodnie z wytycznymi wynikającymi z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parczew przyjętego uchwałą Nr VIII/66/2024 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 16 grudnia 2024 roku, a które są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Dla przedmiotowego opracowania planu przewiduje się ustalenie szczegółowych warunków, zasady i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ustaleń ww. studium.

Zasadność przystąpienia do sporządzania planu

Zgodnie z dyspozycją art. 14 ust. 5 obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, istnieje obowiązek wykonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Za podjęciem prac nad niniejszym planem przemawiają następujące argumenty:

- obowiązek zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych miejscowej ludności, który został nałożony na gminy przepisami ustawy o samorządzie gminnym;
- sporządzenie planu w granicach wskazanych uchwałą pozwala na realizację inwestycji powodujących rozwój gospodarczy gminy, a także rozszerzających bazę mieszkaniową i usługową na terenie gminy;
- określenie wskaźników i parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które pozwolą na optymalne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod różnego rodzaju inwestycje,
- realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie powodowała zajęcia i urządzenia nowych terenów pod drogi publiczne.

Przeprowadzona wstępna analiza materiałów planistycznych pod względem zgodności proponowanych rozwiązań wskazuje, że dla obszaru objętego wnioskiem sporządzenie planu jest zasadne.

Zakres prac planistycznych

Projekt planu zostanie sporządzony zgodnie z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zachowaniu ustaleń projektów tekstu i rysunku planu wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2404) oraz zgodnie z zakresem ustalonym w art.15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wraz z planem zagospodarowania przestrzennego sporządzona będzie prognoza oddziaływania na środowisko.

W trakcie prac planistycznych niektóre z zapisów mogą nie zostać wypełnione treścią, ze względu na problematykę planu, ponieważ nie wszystkie obowiązkowe ustalenia będą miały zastosowanie w przedmiotowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Materiały geodezyjne niezbędne do opracowania planu

Opracowanie zostanie wykonane w skali 1:1000

Biorąc powyższe pod uwagę, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.