

**UCHWAŁA NR LXXIV/601/24
RADY MIEJSKIEJ W PARZĘCZEWIE**

z dnia 29 lutego 2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla obszarów
położonych w obrębach: Trojany oraz Chociszew**

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), art. 67 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LXIII/504/23 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla obszarów położonych w obrębach: Trojany oraz Chociszew, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew, przyjętego uchwałą Nr XLIX/404/18 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 31 lipca 2018 r., zmienionego uchwałą Nr XXXIII/277/21 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 27 maja 2021 r., Rada Miejska w Parzęczewie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla obszarów położonych w obrębach: Trojany oraz Chociszew, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1:1000, będące integralnymi załącznikami do uchwały:
 - a) nr 1A obejmujący część obrębu Trojany,
 - b) nr 1B obejmujący część obrębu Chociszew;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych stanowiących załącznik Nr 4 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na dwóch rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1A i 1B do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załącznikach graficznych nr 1 i nr 2 do uchwały Nr LXIII/504/23 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla obszarów położonych w obrębach: Trojany oraz Chociszew.

§ 2. 1. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla obszarów położonych w obrębach: Trojany oraz Chociszew;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:1000 zawierające ustalenia graficzne, będący załącznikami do niniejszej uchwały nr 1A i nr 1B i stanowiący jej integralną część;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach określonych załącznikami graficznymi nr 1 i nr 2 do uchwały Nr LXIII/504/23 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 31 maja 2023 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla obszarów położonych w obrębach: Trojany oraz Chociszew;

- 4) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną odrębnym symbolem, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego terenu bądź obiektu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;
- 7) powierzchni zabudowy działki budowlanej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej mierzonych jako rzuty poziome obrysów ich zewnętrznych ścian w stanie wykończonym na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 8) udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 9) kolorze jaskrawym - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci do 8 stopni
- 11) budynku wolnostojącym – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki i niepołączony funkcjonalnie z innymi budynkami, z uwzględnienie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§ 3. 1. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków z braku uwarunkowań;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 5. Tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowo-cyfrowymi, w których części literowe określają ich przeznaczenie podstawowe, zaś części cyfrowe oznaczają kolejne numery terenów w ramach danego przeznaczenia.

§ 6. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych dla całego obszaru planu oraz według ustaleń szczegółowych dla terenów, w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

§ 7. 1. W obszarze objętym uchwałą wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone następującymi symbolami:

- 1) od 1MNW do 3MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) od 1RN do 3RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 3) 1KDL i 2KDL – tereny dróg lokalnych.

2. Tereny, o których mowa w ustępie 1 przedstawione są w części graficznej na poszczególnych rysunkach planu w następujący sposób:

- 1) nr 1A zawiera tereny: 1MNW, 2MNW, 1RN, 2RN, 1KDL i 2KDL;
- 2) nr 1B zawiera teren: 3MNW i 3RN.

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalenia zawierają przepisy szczegółowe.

§ 9. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, ziemi, rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie obowiązujących standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych;
- 5) ustala się obowiązek zachowania minimalnych udziałów procentowych powierzchni biologicznie czynnej, określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 6) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw oraz technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu regulują ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 11. Wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL są przestrzeniami publicznymi, dla których ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania w sposób zapewniający dostępność dla osób niepełnosprawnych;
- 2) wskazuje się je jako tereny lokalizowania sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych.

§ 12. W zakresie zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się, że tereny 3MNW i 3RN w całości leżą w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – Niecka Łódzka, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;

§ 13. W zakresie szczegółowych warunków scalania i podziałów nieruchomości ustalenia zawierają przepisy szczegółowe.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: wskazuje się, że:

- 1) w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej mogących stanowić przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych, należy, dokonać odpowiednich uzgodnień i zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) tereny przedstawione na załączniku 1A leżą w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Łęczysca.

§ 15. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu ze stanowiącej zewnętrznego układu komunikacyjny, istniejącej sieci dróg publicznych:

- 1) dla terenów przedstawionych na załączniku 1A – powiatowej nr 5147E, klasy lokalnej;
- 2) dla terenów przedstawionych na załączniku 1B – gminnej nr 120285E, klasy dojazdowej.

2. Jako uzupełnienie istniejącego, zewnętrznego układu komunikacyjnego:

- 1) wyznacza się tereny 1KDL i 2KDL – poszerzeń istniejących dróg publicznych o parametrach wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z niewydzielonych w planie, wewnętrznych ciągów komunikacyjnych o szerokości minimalnej 8 m, w tym z dojazdów do pól – powiązanych z drogami publicznymi.

§ 16. 1. W obszarze planu dopuszcza się zachowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich remont, modernizację, przebudowę i rozbudowę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) wodociąg gminny jako główne źródło wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi;
- 2) realizację zaparzenia w wodę wodociągową w oparciu o istniejącą sieć oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 3) w celu uzupełnienia zapotrzebowania na wodę dopuszcza się wykorzystywanie źródeł lokalnych, jako źródeł uzupełniających – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa wodnego.

3. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub inne indywidualne rozwiązania, spełniające wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

4. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustala się obowiązek ich zagospodarowania w obrębie działki budowlanej poprzez infiltrację do ziemi, bądź w stawach chłonnych, z dopuszczeniem odprowadzania nadmiaru do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej i kablowej sieci niskiego i średniego napięcia;
- 2) ustala się rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia w formie kablowej, w formie napowietrznej dopuszcza się jej rozbudowę wyłącznie w terenach dróg – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach budowlanych, bądź w formie słupowej;
- 4) dla poprawy bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się pozyskiwanie jej ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanych gazociągów średniego ciśnienia układanych w liniach rozgraniczających dróg – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu zrealizowania sieci gazowniczej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii i paliw zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w sygnał telekomunikacyjny ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, z zapewnieniem łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się wstępne magazynowanie odpadów wytwarzanych na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MNW do 3MNW, ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w ramach którego mogą być realizowane również: usługi w lokalach użytkowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, o powierzchni wynikającej z przepisów odrębnych, wiaty, altany, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, w tym dojazdy do pól, miejsca do parkowania.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, w tym z zakresu regulującego lokalizowanie zabudowy w stosunku do granic lasów, z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, leżących pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi, polegające na możliwości ich remontu, odbudowy i przebudowy, przy czym ich rozbudowa lub nadbudowa jest możliwa wyłącznie z zachowaniem ustaleń planu, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) ustala się realizację na działkach budowlanych, budynków jako wolnostojących;
- 4) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi garażami oraz budynków garażowo-gospodarczych;
- 5) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną, w tym zachowywać jednolitą kolorystykę;
- 6) w zakresie kolorystyki obiektów:
 - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków
 - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej, niż dla ich pokryć dachowych,
 - c) dopuszcza się kolorystykę połączy dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), brązu i szarości,
 - d) zakazuje się stosowania pokryć dachowych o fakturach powodujących odbłyски
 - e) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, a także szarości i koloru białego, dopuszcza się wykorzystanie – jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, wykończeń w naturalnych kolorach tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno, beton),

f) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szklwionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);

7) w zakresie geometrii dachów:

- a) w budynkach mieszkalnych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20° - 45° ,
- b) w budynkach gospodarczych i garażach ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45° , dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci do 15° ,
- c) dopuszcza się stosowanie we wszystkich budynkach dachów płaskich,
- d) nie ustala się geometrii dachów wiat i altan;

8) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsza niż 1000 m^2 , przy czym ograniczenia powierzchni nie dotyczą przypadków wydzielania działek:

- a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
- c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
- d) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
- e) dla wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się minimalną szerokość 6 metrów.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
- b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan – 6 m,
- c) maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,5;
- d) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w granicach działek budowlanych, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- e) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy.

5. W zakresie zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

6. W zakresie scalania i podziałów nieruchomości ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki:

- 1) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 2) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, z tolerancją 20°;
- 3) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsze niż 1000 m²;
- 4) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;
- 5) ograniczenia dotyczące nachylenia granic działek w stosunku do terenów dróg, ich powierzchni oraz szerokości frontu, nie dotyczą działek wydzielanych:
 - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - d) w celu wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się minimalną szerokość 8 m.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RN do 3RN, ustala się przeznaczenie dla rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

4. W zakresie zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL 2KDL ustala się przeznaczenie dla dróg klasy lokalnej, w granicach których dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenów 1KDL 2 KDL ustala się szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) 1KDL – stanowiącego poszerzenie istniejącej drogi powiatowej nr 5147E, od 2,1 m do 15 m;
- 2) 2KDL – stanowiącego poszerzenie istniejącej drogi powiatowej nr 5147E, od 3,1 m do 3,8 m.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 20. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, powstałym na skutek uchwalenia niniejszego planu, ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów typu MNW – 15%;
- 2) dla terenów dróg – 1%.

§ 21. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew – uchwała Nr XXXI/380/05 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 31 marca 2005 r.

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Parzęczew. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIV/601/24
Rady Miejskiej w Parzęczewie
z dnia 29 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) Rada Miejska w Parzęczewie stwierdza że:

- 1) po wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla obszarów położonych w obrębach: Trojany oraz Chociszew, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, związanych z uchwaleniem tego planu;
- 2) nie wyklucza się rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, a także budowy nowych;
- 3) zadania wymienione w punkcie 2 finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów, ze środków własnych Gminy Parzęczew lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami, w oparciu o ustalone przez Radę Miejską w Parzęczewie wieloletnie plany rozwoju i modernizacji gminnej infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIV/601/24
Rady Miejskiej w Parzęczewie
z dnia 29 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zmianami) Rada Miejska w Parzęczewie stwierdza, że:

- 1) **do projektu** zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla obszarów położonych w obrębach: Trojany oraz Chociszew **nie wpłynęła żadna uwaga**,
- 2) mając to na uwadze, nie ma przedmiotu rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIV/601/24
Rady Miejskiej w Parzęczewie
z dnia 29 lutego 2024 r.

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy w Parzęczewie ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzebą przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew obejmującej obszar położony w miejscowości Parzęczew była deklaracja konieczności zmiany tego planu, podjęta przez Radę Gminy w Parzęczewie wraz z uchwaleniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew (przyjętego uchwałą Nr XLIX/404/18 z dnia 31 lipca 2018 r., zmienionego uchwałą Nr XIV/107/19 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 28 listopada 2019 r. oraz uchwałą XXXIII/277/21 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 27 maja 2021 roku).

Przyjmując wymienione okoliczności, Rada Gminy w Parzęczewie w dniu 31 maja 2023 roku podjęła uchwałę Nr LXIII/504/23 Rady Gminy w Parzęczewie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla obszarów położonych w obrębach: Trojanów oraz Chociszew. Opracowywany plan miejscowy dotyczy dwóch, wyróżnionych na załącznikach do uchwał intencyjnych lokalizacji, to jest: nr 1 część obrębu Trojanów i część obrębu Chociszew.

O fakcie przystąpienia do opracowania zmiany planu miejscowego jak też o zmianie uchwały w tej sprawie społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów – stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zgierzu.

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynął żaden wniosek osoby fizycznej.

W toku trwania procedury planistycznej Wójt Gminy Parzęczew, rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt zmiany planu miejscowego, którego integralną część jest rysunek składający się z dwóch załączników oznaczonych 1A i 1B. Wraz z projektem zmiany planu sporządzono prognozę jego oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych jego uchwalenia. Projekt zmiany planu sporządzono mając na uwadze ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew (przyjętego uchwałą Nr XLIX/404/18 z dnia 31 lipca 2018 r., zmienionego uchwałą Nr XIV/107/19 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 28 listopada 2019 r. oraz uchwałą XXXIII/277/21 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 27 maja 2021 roku), które w granicach planu rozmieszcza następujące funkcje:

- **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, gdzie dominującą funkcją jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaś uzupełniającą - usługi lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego oraz zabudowa usługowa. Funkcje towarzyszące – tereny zieleni, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego. Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga: ustalenia w planach miejscowych form zabudowy, systematycznego rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną i układ drogowy. Tego typu funkcja występuje zarówno w Trojanach jak też w Chociszewie.

- **tereny rolnicze**, gdzie dopuszcza się, wyłącznie, zachowanie istniejącej zabudowy, oraz realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zarówno dla potrzeb lokalnych jak i przesyłowych, dróg oraz zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Mając na uwadze położenie poszczególnych części obszaru planu a także istniejącą zabudowę czy zagospodarowanie jak też projektowane sąsiedztwo w planie wyznaczono następujące typy terenów:

– **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (na terenach oznaczonych w studium funkcją **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**),

– **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

– **KDL** – tereny drogi lokalnej w Trojanach.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedstawiony został Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu 14 września 2023 roku, wyraziła swoją opinię. Następnie projekt obydwu dokumentów (planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko) został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po przebiegu procesu uzgodnień i uzyskaniu wymaganych prawem opinii projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 2 stycznia 2024 roku do 23 stycznia 2024 roku, zaś w dniu 16 stycznia

2024 roku przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Projekt planu i prognozę oddziaływania na środowisko udostępniano drogą elektroniczną na życzenie. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail), w terminie do dnia 6 lutego 2024 roku. W określonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu, do projektu planu miejscowego a także do prognozy jego oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w **art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki budowlane;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz, potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – z braku uwarunkowań nie podlegały regulacji,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zabudowy usługowej, w większości w terenach – gdzie taka zabudowa się już znajduje lub stanowi kontynuację istniejącej w sąsiedztwie, zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejących dróg powiatowych i gminnych (leżących tak poza obszarem planu, jak też częściowo w jego granicach) jak też za pośrednictwem wyznaczonych dróg wewnętrznych, zaprojektowane tereny mają możliwość podłączenia zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej, jak też gminnej;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;
- 9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy w Parzęczewie,
 - b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej,
 - c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną,
 - d) przeprowadzenie dyskusji publicznej,
 - e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu istnieje sieć wodociągu gminnego, który zapewnia zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych – wzdłuż nich;

2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących drogami przebiegającymi przez gminę Parzęczew;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu terenom przeznaczonym dla dróg publicznych oraz publicznie dostępnej drogi wewnętrznej nadano takie parametry, które umożliwiają realizację zarówno ciągów pieszych jak też ścieżek rowerowych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie terenów istniejącej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób zapewnienia uniwersalnego projektowania

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. W gminie Parzęczew przeprowadzono taką analizę i ocenę, zaś ich wyniki Rada Gminy w Parzęczewie przyjęła uchwałą Nr VIII/69/19 z dnia 28 maja 2019 r. W przyjętym dokumencie wskazano na to, że istnieje potrzeba dostosowania przeznaczenia terenów w planach zagospodarowania do nowego studium. Ponadto potrzeby tych zmian mogą występować w dłuższej perspektywie ich obowiązywania w związku z czym Gmina powinna na bieżąco reagować w takich sytuacjach i dostosowywać obowiązujące plany do bieżących potrzeb prawnych i funkcjonalnych.

Sposób projektowania uniwersalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, uwzględniono poprzez ustalenia zapewniające dostępność projektowanych przeznaczeń dla osób niepełnosprawnych – z jednej strony, z drugiej zaś poprzez zapewnienie możliwości udziału w procesie partycypacji społecznej przedstawiciela urzędu posługującego się językiem migowym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować koniecznością poniesienia wydatków z budżetu gminy związanych wyłącznie z jego uchwaleniem.

Analiza spodziewanych przychodów zaś wykazała, że przy dość ostrożnych założeniach dotyczących wykonania zagospodarowania obszarów zgodnie z planem można się spodziewać wzrostu cyklicznych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu miejscowego Rada Miejska w Parzęczewie podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych Gminy.

Mając na uwadze przepisy przywołanej wcześniej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, w ramach uchwalenia planu miejscowego Rada Miejska w Parzęczewie podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie niniejszej zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu. zagospodarowania przestrzennego.