

**UCHWAŁA NR VIII/74/24
RADY MIEJSKIEJ W PARZĘCZEWIE**

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla działki nr ewid. 613 w obrębie Parzęczew

Na podstawie art. 18 ust. 1 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i poz. 1572) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Parzęczewie stwierdzając nienaruszenie ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew przyjętego uchwałą nr XXXIII/277/21 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 27 maja 2021 roku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla działki nr ewid. 613 w obrębie Parzęczew, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części graficznej, na którą składają się rysunki planów w skali 1:1000, będące integralnymi załącznikami graficznymi Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącym integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Parzęczewie o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy będącym integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały
- 4) dane przestrzenne będącym integralnym załącznikiem Nr 4 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą nr LXXIII/591/24 Rady Miejskiej w Parzęczewie z dnia 30 stycznia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla działki nr ewid. 613 w obrębie Parzęczew oznaczony jest na rysunku planu.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska, ochrony przyrody oraz ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) określenie zasad obsługi komunikacyjnej terenów z uwzględnieniem powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) minimalizacja konfliktów oraz maksymalizacja korzyści, będących wynikiem przekształceń przestrzenno-funkcjonalnych, w tym przeznaczenia terenów i sposobu ich zagospodarowania, opartych na zasadzie zrównoważonego rozwoju;
- 4) implementacja ładu przestrzennego, poprzez świadome kształtowanie przestrzeni, nie naruszając ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Parzęczewie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć wszystkie ustawy oraz akty wykonawcze;
- 3) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego przepis gminny;

- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, na podkładzie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym, granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1, ust. 2;
- 6) **teren** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, i odrębnych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, i oznaczony symbolem;
- 7) **sposobie użytkowania (funkcji) terenu** - należy przez to rozumieć istniejący lub/i planowany sposób wykorzystania terenu lub/i obiektów budowlanych, wynikający z przeznaczenia;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym (dopuszczalnym) terenu** - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;
- 10) **adaptacji** - należy przez to rozumieć przystosowanie terenu lub/i obiektu budowlanego w celu pełnienia, innych (nowych) funkcji użytkowych, będące wynikiem zmiany sposobu użytkowania (funkcji) terenu lub/i obiektu budowlanego lub jego części, w tym przebudowy pomieszczeń w budynku, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: powierzchnia zabudowy, kubatura, wysokość, długość, szerokość, bądź liczba kondygnacji, wynikające z przeznaczenia;
- 11) **nadzorze archeologicznym** - należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ścian budynków w relacji do linii rozgraniczającej teren, na którym plan dopuszcza możliwość swobodnego sytuowania budynków, lecz bez prawa przekroczenia linii zabudowy, wyłączając: balkony, loggie, tarasy, werandy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, gzymsy, okapy, wystające poza obrys, nie więcej niż 1,5 metra;
- 13) **usługach** - należy przez to rozumieć każdą działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb społecznych: niematerialnych oraz materialnych, lecz nie wytwarzanych metodami przemysłowymi, prowadzoną w budynkach o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, dla których muszą zostać zapewnione miejsca do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 14) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 1 stopnia do 5 stopni;
- 15) **zielonym dachu (dachu odwróconym)** - należy przez to rozumieć pokrycie dachowe, składające się z wielu warstw struktury z umieszczonym na jej wierzchu podłożem gruntowym, na którym dozwolone jest sadzenie roślin;
- 16) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, nasycony;
- 17) **źródłach energii nieodnawialnej** - należy przez to rozumieć źródła inne niż źródła energii odnawialnej, takie, których zasoby są ograniczone i które wyczerpują się w miarę eksploatacji. Do tej kategorii zaliczamy wszystkie paliwa kopalne: wszystkie energetyczne odmiany węgla, ropę naftową, gaz ziemny, torf.
- 18) **strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV** - należy przez to rozumieć powierzchnię części nieruchomości, wyznaczoną na rysunku planu o szerokości 15 metrów – po 7,5 metra na stronę od osi linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV, mającą na celu ochronę ludzi i mienia przed skutkami funkcjonowania i eksploatacji linii elektroenergetycznej, w tym ochronę przed polami elektromagnetycznymi, w granicach której zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii, wynikającą z przepisów z zakresu ochrony środowiska oraz przepisów

bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, a także ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy;

- 19) **pasie technologicznym od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV** - należy przez to rozumieć powierzchnię części nieruchomości, wyznaczoną na rysunku planu o szerokości 15 metrów - po 7,5 metra na stronę od osi linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV, niezbędną dla prawidłowej obsługi linii elektroenergetycznej i jej urządzeń, zapewniającą operatorowi prowadzenie prac związanych z: budową, odbudową, przebudową, nadbudową, rozbiórką oraz eksploatacją i dokonywaniem napraw linii elektroenergetycznej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenu.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów, wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - oznaczony na rysunku planu symbolem wraz z numeracją 1MNW,
- 2) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

2. Z uwagi na brak występowania problematyki plan nie ustala:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczegółowych zasad i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 5) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV
- 6) stanowisko archeologiczne;
- 7) melioracje wodne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 6. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych dla całego obszaru objętego planem oraz ustaleń szczegółowych dla terenu, w granicach obowiązywania planu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. **Ustalenia ogólne dla terenu.**

§ 7. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację zabudowy w terenach ograniczonych nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej drogi publicznej, poza obszarem planu oraz zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) ustala się zakazy:
 - a) stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach i dachach zabudowy,
 - b) stosowania okładzin winylowych typu „siding”.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz wprowadzania ścieków bytowych lub/i przemysłowych do wód lub do ziemi;
- 4) zakaz stosowania ciekłych odchodów zwierzęcych;
- 5) zakaz odprowadzania wód oraz wprowadzania ścieków na grunty sąsiednie, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 6) zakaz zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 7) zakaz zmiany istniejących stosunków wodnych, w tym likwidacji urządzeń melioracji wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie środowiska, przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) w przypadku stwierdzenia urządzeń melioracji wodnych szczegółowych kolidujących z inwestycją, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) zakaz magazynowania oraz składowania odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 10) nakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, przy czym należy przyjąć rozwiązania techniczne pozwalające na zagospodarowanie wód we własnym zakresie; wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów, mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczenia;
- 11) wprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, do wód lub do ziemi, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni uszczelnionej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych lub roztopowych, wykluczający zmiany stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 13) nakaz zagospodarowywania (retencjonowania) wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, poprzez wykorzystanie indywidualnych rozwiązań technicznych, w celu ich ponownego wykorzystania, spełniających szereg usług ekosystemowych, w tym łagodzenia (mitygację) i dostosowania (adaptację) do zmieniających się warunków klimatycznych;
- 14) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń, określonych przepisami odrębnymi, przed wywozem zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, lub do gminnej kanalizacji zbiorczej;
- 15) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie instalacji lub urządzeń (kotłów) spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie paliw spełniających wymogi przepisów odrębnych;
- 17) w zakresie ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) ochronę powierzchni ziemi w tym gleb, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) obowiązek maksymalnego zachowania terenów zieleni, w tym drzew lub/i krzewów, nie kolidujących z zamierzeniem budowlanym, a spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz estetycznych; nakaz wprowadzania terenów zieleni, w tym drzew lub/i krzewów; niezbędna wycinka drzew lub/i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) ochronę gatunków grzybów, roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) obowiązek zapewnienia, na terenie każdej nieruchomości miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych; w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNW dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy przyjąć klasyfikację akustyczną, jak przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - b) dla wyżej wymienionego rodzaju terenu obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się dla stanowiska archeologicznego AZP 62-49/21, na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu plan ustala nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu dla działki położonej na załączniku graficznym nr 1, przy projektowaniu zabudowy oraz kształtowaniu terenu obowiązują przepisy odrębne w zakresie warunków, jakim powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska oraz sposób zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1, symbolem 1MNW, dostępność komunikacyjna nowo wydzielanych działek od drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD poza obszarem planu;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
 - 1) obowiązek zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, i przeciwpożarowe z gminnej sieci wodociągowej;

- 2) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe, w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) do czasu podłączenia do wodociągu gminnego, zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych lub/i przemysłowych do gminnej sieci kanalizacji zbiorczej;
- 5) rozbudowa gminnej sieci kanalizacji zbiorczej w miarę potrzeb rozwojowych terenu;
- 6) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej możliwość stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych z docelowym obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) rozbudowa oraz przebudowa urządzeń wodnych, w tym urządzeń melioracji wodnych, w celu zapewnienia racjonalnej gospodarki wodami, spełniających szereg usług ekosystemowych, w tym łagodzenie (mitygację) i dostosowanie (adaptację) do zmieniających się warunków klimatycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obowiązek zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci niskiego napięcia;
- 9) obowiązek realizowania przyłączy do budynków, jako przyłączy elektroenergetycznych realizowanych od linii napowietrznych lub linii kablowych;
- 10) obowiązek rozbudowy i przebudowy sieci elektroenergetycznych, budowa urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej według zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 11) ustala się strefę ochronną o szerokości 15 metrów - po 7,5 metra na stronę od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV;
- 12) w strefie ochronnej dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległościach od osi linii wysokiego napięcia nie mniejszych niż 7,5 m;
 - c) zakaz nasadzeń roślinności wysokiej tj. takiej, której naturalna wysokość przekracza 3 metry, w odległościach od osi linii mniejszych niż 7,5 m.
- 13) ustala się pas technologiczny o szerokości 15 metrów - po 7,5 metra na stronę od osi linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV;
- 14) w przypadku skablowania lub likwidacji linii dopuszcza się zniesienie strefy ochronnej i pasa technologicznego;
- 15) obsługa abonentów z sieci telekomunikacyjnej za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 16) obowiązek zaopatrzenia w ciepło z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń (kotłów) spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi, w których stosuje się paliwa, spełniające wymogi przepisów odrębnych;
- 17) plan dopuszcza lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenu.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW** zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1, ustala się w zakresie przeznaczenia terenów:

- 1) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) uzupełniające – teren usług biurowych i teren usług handlu detalicznego;

- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej dopuszcza się realizację: garaży lub pomieszczeń gospodarczych, jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub garaże z częścią gospodarczą, lub budynki gospodarcze jako obiekty wolno stojące, usługi jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, miejsca do parkowania, urządzenia budowlane oraz urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu.

2. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – 0,05;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – 50%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących – 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży wolno stojących – 6 m,

3. Plan ustala minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) miejsce do parkowania na jeden budynek o funkcji podstawowej w garażu lub/i na powierzchni utwardzonej na terenie działki budowlanej;
- 2) 1 miejsce do parkowania na jeden lokal usługowy w garażu lub/i na powierzchni utwardzonej na terenie działki budowlanej;
- 3) 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na jeden lokal usługowy;

4. Plan dopuszcza miejsca przeznaczone na stanowiska postojowe w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

5. Gabaryty obiektów:

- 1) ustala się wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rozbudowywanej, nadbudowywanej, do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej lub/i piwnic;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych lub/i garaży, o jednej kondygnacji nadziemnej;
- 4) ograniczenie wysokości nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 5) dachy budynków należy projektować, jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w zakresie od 6 stopni do 45 stopni, lub płaskie;
- 6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
 - a) zakaz stosowania kolorów jaskrawych dla wszystkich obiektów budowlanych na działce,
 - b) stosowanie jednego koloru elewacji, jako dominującego dla wszystkich budynków na działce,
 - c) stosowanie jednego koloru stolarki okiennej, jako dominującego dla wszystkich budynków na działce,
 - d) stosowanie jednego rodzaju materiału pokrycia dachów, takich jak: dronice, gont, dachówka ceramiczna, blacha dachowa, jako blachodachówka, dopuszcza się stosowanie zielonych dachów.

6. Ustala się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu przestrzeni dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW:

1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o charakterze masztu, o wysokości powyżej 20 metrów, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

2) zakaz lokalizacji pojedynczych turbin wiatrowych oraz farm wiatrowych.

7. Plan ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na 636 metrów kwadratowych

Rozdział 5.

Ustalenia przejściowe i końcowe.

§ 14. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się dla terenu oznaczonego symbolem:

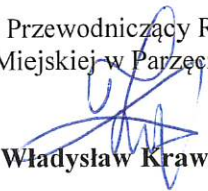
1) MNW na 15%;

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Parzęczew.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



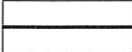
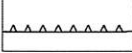
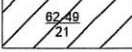
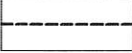
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Parzęczewie


Władysław Krawczyk

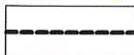
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VIII/74/24
Rady Miejskiej w Parzęczewie
z dnia 28 listopada 2024 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Parzęczew dla działki nr ewid. 613 w obrębie Parzęczew

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

ELEMENTY OBOWIAZUJĄCE	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	MELIORACJE WODNE
PRZEZNACZENIE TERENU	
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNO STOJĄCEJ
ELEMENTY INFORMACYJNE	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV POZA OBSZAREM PLANU
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

**WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PARZĘCZEW
SKALA 1:10000**



GRANICA OBOWIĄZYWANIA USTALEŃ PLANU



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE



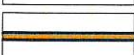
POWIĄZANIA WIDOKOWE



STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ (ARCHEOLOGICZNEJ) DLA STANOWISK OSADNICZYCH



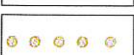
DROGI POWIATOWE



DROGI GMINNE



SZLAK ROWEROWY - PO ZIEMI PARZĘCZEWSKIEJ



SZLAK ROWEROWY - TRANZYTOWY

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Parzęciszew dla działki nr ewid. 613 w obrębie Parzęciszew
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

	ELEMENTY OGRANICZAJĄCE
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA OGRANICZAJĄCA TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	STREFA OCHRONNA OD HAŁASY I WIBRACJI / LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
	WYPRZECIĄŻALNA LINIA ZABUDOWY
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	WYKŁADANIE WODNE
	PRZEZNACZENIE TERENU
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ / JEDNORODZINNEJ / WOLNO STOJĄCEJ
	ELEMENTY INFORMACYJNE
	LINIA OGRANICZAJĄCA TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	POZIOMY OBSZAR PLANU
	ROZPOWIERZENIE LINII ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
	POZIOMY OBSZAR PLANU
	KDD
	TEREN KONTYNUACJI DROGOWEJ / PUBLICZNEJ / TEREN DROGI DOJAZDOWEJ



Dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęciszew dla działki nr ewid. 613 w obrębie Parzęciszew. Plan został uchwalony przez Radę Miejską w dniu 15.12.2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęciszew dla działki nr ewid. 613 w obrębie Parzęciszew.

WYKRES ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PARZĘCISZEW
SKALA 1:10000

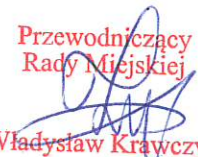
	GRANICA OBSZARU PLANU
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY WILKOWEJ
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	POWIĄZANIE WODOWE
	STREFA OCHRONY KONSERWATORII (ARCHEOLÓGICZNEJ) DLA STANOWISKA OCHRONY
	DROGI POWIĄZANIE
	DROGI GMINNE
	SIŁANKI ROWEROWE - PO ZIEM PARZĘCISZEW
	SIŁANKI ROWEROWE - TRANZYTOWE

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Władysław Krawczyk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/74/24
Rady Miejskiej w Parzęczewie
z dnia 28 listopada 2024 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag, które wpłynęły podczas wyłożenia projektu planu
do publicznego wglądu.**

Działając na podstawie art. 8h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Parzęczewie stwierdza, że w toku wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla działki nr ewid. 613 w obrębie Parzęczew nie wpłynęły uwagi.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Władysław Krawczyk

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/74/24
Rady Miejskiej w Parzęczewie
z dnia 28 listopada 2024 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz w sprawie zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Parzęczewie stwierdza, że po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla działki nr ewid. 613 w obrębie Parzęczew przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja celów publicznych na terenie przeznaczonym w planie pod taki cel oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Inwestycje te realizowane będą ze środków własnych miasta i gminy, oraz innych środków. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy będzie odbywać się z budżetu Miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy prawo energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach prawa energetycznego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Władysław Krawczyk

**RADA MIEJSKA
W PARZĘCZEWIE**

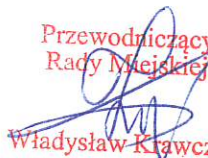
Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIII/74/24

Rady Miejskiej w Parzęczewie

z dnia 28 listopada 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Władysław Krawczyk

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, zwana dalej ustawą.

Genezą przystąpienia do sporządzania zmiany planu było przyjęcie Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Parzęczew uchwałą nr XXXIII/277/21 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 27 maja 2021 roku.

W obowiązującym Studium tereny opracowania przeznaczone są pod:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wykładając przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówiące o związaniu organów gminy ustaleniami studium przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1), należy przede wszystkim zwrócić uwagę na charakter studium i związane z tym różnice pomiędzy tym aktem, a planem miejscowym. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym w chwili podjęcia uchwały, w planie miejscowym określa się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Natomiast w myśl art. 10 ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy, w studium określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Nie można utożsamiać określonych w studium obszarów o różnym przeznaczeniu z określonymi w planie miejscowym terenami o różnym przeznaczeniu, w takim znaczeniu, że muszą się one w pełni pokrywać. Rozumienie w ten sposób zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium stanowiłoby zaprzeczenie uchwalania planu miejscowego w zakresie określenia przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Plan miejscowy w tym zakresie nie byłby potrzebny skoro można by ustalić przeznaczenie terenów określone już w studium. Takie rozumienie zgodności planu miejscowego ze studium stawiałoby pod znakiem zapytania sens rozróżnienia uczynionego przez ustawodawcę, polegającego na tym, że to plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, a nie studium. Wymaga więc zaakcentowania, że w studium określa się kierunki zmian w przeznaczeniu terenów, a nie przeznaczenie terenów i to należy mieć na uwadze przy ocenie, czy plan miejscowy jest zgodny ze studium, a więc czy przeznaczenie terenów określone w planie miejscowym jest zgodne z kierunkami zmian w przeznaczeniu terenów określonymi w studium.

Wykładnia art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), jak i regulujących szczegółowo zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) odnoszących się do sposobu określania ustaleń w projekcie tekstu i rysunku planu miejscowego wskazuje, iż jest dopuszczalne z punktu widzenia obowiązującego prawa również takie określenie w planie miejscowym przeznaczenia terenów, które umożliwia realizację na tym samym terenie zadań o różnych funkcjach (różnym przeznaczeniu), pod warunkiem, że wzajemnie się one nie wykluczają i nie są ze sobą sprzeczne. Obowiązek określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów oznacza konieczność sprecyzowania sposobu jego przyszłego zagospodarowania i wykorzystania poprzez takie sformułowania, które jednoznacznie wskazują, jaką funkcję ma on pełnić. Obowiązek określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów oznacza konieczność sprecyzowania sposobu jego przyszłego zagospodarowania i wykorzystania poprzez takie sformułowania, które jednoznacznie wskazują, jaką funkcję ma on pełnić.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Przepis ten nie zawiera żadnych zastrzeżeń i ograniczeń co do linii rozgraniczających, czy przeznaczenia terenu, poza uznaniem ich za obowiązkowe ustalenia planu. Żadnych dodatkowych ograniczeń nie da się również wyprowadzić z § 7 pkt 8 rozporządzenia wykonawczego, który stanowi, że projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenie. Przepisy ustawy nie dają zatem podstawy do tak kategorycznego

stanowiska, że niedopuszczalne jest określenie dla tego samego terenu przeznaczenia alternatywnego (II OSK 1137/16 - wyrok NSA (N) z dnia 03-01-2017 r. II OSK 440/15 z dnia 29 listopada 2016 roku).

· Zainwestowany układ przestrzenny, forma, funkcja, charakter i parametry przestrzenne wskazują na możliwość kontynuacji zagospodarowania obszaru w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Mając powyższej przedstawione okoliczności Burmistrz Miasta i Gminy w Parzęczewie wystąpił do Rady Miejskiej w Parzęczewie z wnioskiem o przyjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla działki nr ewid. 613 w obrębie Parzęczew, uchwałą nr LXXIII/591/24 z dnia 30 stycznia 2024 roku o przystąpieniu do opracowania ww. zmiany.

O fakcie przystąpienia do jej sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) w oparciu o art. 46 ust. 1 pkt 1 nie przystąpiono do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania do planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ w ustaleniach tekstu planu wprowadzono zapis dotyczący zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Przy ustalaniu, czy zachodzi potrzeba przeprowadzenia takiej oceny, wzięto pod uwagę następujące uwarunkowania: stopień, w jakim plan ustala ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć oraz powiązania z problemami dotyczącymi ochrony środowiska.

Ustalenia obecnie obowiązującego miejscowego planu, dla ww. terenu, odbiegają od aktualnych wymogów formalno - prawnych, w tym, m.in. w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ochrony środowiska oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Sytuacja ta uniemożliwia realizację planowanej inwestycji. Rozwiązanie przedmiotowych zagadnień pozwoli na zagospodarowanie terenu z przeznaczeniem pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunkach planu symbolami MNW oraz infrastruktury technicznej. Zmiana miejscowego planu polegająca na uwzględnieniu aktualnie występujących realiów formalno - prawnych oraz stanu istniejącego umożliwi „uruchomienie” przedmiotowych terenów pod inwestycje.

Podkreślić przy tym należy, iż tylko właściwe planowanie przestrzenne sprzyjać będzie procesom racjonalnego gospodarowania przestrzenią i zarazem przeciwdziałać będzie nasilającym się tendencjom urbanizacyjnym, a więc spontanicznym strukturom zagospodarowania, które nie kierują się zasadą koncentracji funkcji, ale jej rozpraszaniem, co jest nieekonomiczne z uwagi na system infrastrukturalny.

Biorąc pod uwagę aspekt ekonomiczny i możliwość zagwarantowania odpowiednich środków finansowych w budżecie gminy przeanalizowano wyznaczenie terenów wymagających opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezbędnego dla określenia: zasad, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz obsługi komunikacji i odpowiedniej infrastruktury.

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;

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 kulturowego wyrażające się m. in. zakazem lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na

środowisko oraz zakazem lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, określonych na podstawie przepisów odrębnych, 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;

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 miejsc do parkowania oraz stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6) Walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla kontynuacji istniejących funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami obowiązującego na tym terenie planu miejscowego, obsługę terenów bezpośrednio z przylegających do dróg publicznych;

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;

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, za wyjątkiem: istniejących dróg publicznych;

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

11) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu wyznaczono tereny zamieszkania, zaś problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia mówiące o możliwości przyłączenia obiektów do sieci wodociągowej oraz dodatkowo poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody.

12) 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 obwieszczeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Parzęczew,

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 przez:

- publikację w prasie w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 stycznia 1984 r. - Prawo prasowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 1914);

- wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie obsługującego go urzędu;

- udostępnienie informacji na stronie internetowej obsługującego go urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu;

- w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie.

e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę: 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 walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

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

Zgodnie z art. 32. ust. 1 i 2 Rada Gminy w Parzęczewie podjęła uchwałę nr VIII/69/19 z dnia 28 maja 2019 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew.

Przyjęto przedstawione przez Wójta Gminy Parzęczew sprawozdanie zawierające wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych, program ich sporządzania oraz wyniki analizy wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew.

Uznano obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew przyjęte uchwałą nr XIV/107/19 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 28 listopada 2019 roku za aktualne.

Stwierdzono, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządzone dla obszaru gminy, a uchwalane po 31 grudnia 2003 roku za aktualne z wyjątkiem zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew obejmującej obszar położony w Parzęczewie działki nr ew.: 150, 151, 152, 153 - uchwałą nr XXXVII/277/2001 Rady Gminy Parzęczewie z dnia 30 sierpnia 2001 roku oraz miejscowy plan zagospodarowanie przestrzennego gminy Parzęczew, uchwalony uchwałą Nr XXXI/380/05 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 31 marca 2005 roku.

Jednocześnie uchwalono zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew przyjęte uchwałą nr XXXIII/277/21 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 27 maja 2021 roku.

Uchwała w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla działki nr ewid. 613 w obrębie Parzęczew, jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały nr LXXIII/591/24 Rady Miejskiej w Parzęczewie z dnia 30 stycznia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew, obejmującej ww obszar.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

W myśl art. 21 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet gminy, z zastrzeżeniem ust. 2, co oznacza, że gmina nie może domagać się ponoszenia i pokrywania tych kosztów (poza wypadkami przewidzianymi w art. 21 ust. 2) przez np. właścicieli nieruchomości objętych postanowieniami planu, czy też od innych osób fizycznych lub prawnych zainteresowanych sporządzaniem planu.

Podstawą formalną i merytoryczną stanowią:

-Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

-Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

-Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z art. 36 wymienionej wyżej ustawy, „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą/ korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 ustawy, żądać od gminy:

–odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

–wykupienia nieruchomości lub jej części”.

Ustęp 2 ustawy stanowi:

–“Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają”.

Ustęp 4 ustawy stanowi, „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrasta, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzeda tę nieruchomość, wójt burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości”.

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska podejmuje również:

1)Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z przepisem art. 8k ust. 1, 2 i 3 ustawy.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.