

**UCHWAŁA NR XXX/267/26
RADY MIEJSKIEJ W PARZĘCZEWIE**

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla fragmentu obrębów Orła oraz Kowalewice

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527 i 1543, z 2026 r. poz. 781), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz w związku z uchwałą Nr V/40/24 Rady Miejskiej w Parzęczewie z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla fragmentu obrębów Orła oraz Kowalewice, zmienionej uchwałą Nr XXIV/198/26 Rady Miejskiej w Parzęczewie z dnia 29 stycznia 2026 r. oraz 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 fragmentu obrębów Orła oraz Kowalewice, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem do uchwały;
- 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) danych przestrzennych stanowiących załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu, zgodnie z granicami określonymi na załączniku do uchwały Nr V/40/24 Rady Miejskiej w Parzęczewie z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla fragmentu obrębów Orła oraz Kowalewice.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla fragmentu obrębów Orła oraz Kowalewice;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 zawierający ustalenia graficzne, będący załącznikiem nr 1 do uchwały i stanowiący jej integralną część;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach określonych załącznikami graficznymi do uchwały Nr V/40/24 Rady Miejskiej w Parzęczewie z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla fragmentu obrębów Orła oraz Kowalewice;
- 4) **teren** - 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) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 8) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci do 8 stopni
- 9) **budynku wolnostojącym** - należy przez to rozumieć budynek niepołączony z innymi budynkami, usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 10) **strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej 220 kV** - należy przez to rozumieć strefę 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, wynikające z przepisów z zakresu ochrony środowiska oraz przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, a także ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 11) **pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 220 kV** - należy przez to rozumieć pas gruntu niezbędny 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;
- 12) **badaniach archeologicznych w formie nadzorów** - 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; wydanie pozwolenia na przeprowadzenie nadzoru archeologicznego regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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 krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 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) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć;
- 5) strefa ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego;
- 6) przeznaczenie terenów;

7) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych – granica stanowiska archeologicznego i jego oznaczenie.

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 1MN-U do 4MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) **od 1U do 5U** – tereny usług;
- 3) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 4) **1L i 2L** – tereny lasu;
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Tereny, o których mowa w ustępie 1 przedstawione są w części graficznej na rysunku planu.

§ 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 znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego;
 - b) dróg o nawierzchni twardej i całkowitej długości powyżej 1 km,
 - c) sieci kanalizacyjnych o całkowitej długości powyżej 1 km,
 - d) zmiany sposobu użytkowania gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną stanowiącego enklawy pośród użytków rolnych lub nieużytków,
 - e) innych, określonych w przepisach szczegółowych;
- 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..

§ 10. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) wskazuje się, że tereny 5U, RN i 1L – zgodnie z rysunkiem planu, częściowo leżą w granicach stanowiska archeologicznego AZP 63-50/30, w obrębie którego, w przypadku prowadzenia robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności należy przeprowadzić badania archeologiczne na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) ustala się – zgodnie z rysunkiem planu, przebieg granic strefy ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego AZP 63-50/30, leżącego częściowo w granicach planu, w których, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

§ 12. W zakresie zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się, że obszar planu leży w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – Niecka Łódzka, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) wskazuje się, że w terenach 5U, RN i 1L – zgodnie z rysunkiem planu, leży częściowo stanowisko archeologiczne AZP 63-50/30 a także strefa jego ochrony archeologicznej, w granicach których obowiązują zasady zagospodarowania sformułowane w ustaleniach z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 13. 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;
- 2) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, bądź niewydzielonych wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, z tolerancją 20°;
- 3) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsze niż 1500 m², przy czym dla terenu 1U – nie mniejsze niż 2000 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 10 m.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) wskazuje się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu 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) wskazuje się przebieg napowietrznej, dwutorowej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV, dla której wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu – pas technologiczny o szerokości 50 m, w którym zawiera się strefa ochronna od tej linii;
- 3) w obszarze pasa technologicznego zawierającego strefę ochronną od linii:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, tworzenia hałd, nasypów, nasadzeń o wysokości przekraczającej 3 m;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej linii oraz budowę nowej, w tym wielonapięciowej, wraz z obiektami i urządzeniami niezbędnymi do celów eksploatacyjnych, zaś lokalizacja innej zabudowy jest dopuszczalna na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu ze stanowiącej zewnętrzny układ komunikacyjny, istniejącej publicznej powiatowej nr 5139E, leżącej w sąsiedztwie obszaru planu, jednak poza jego granicami.

2. Jako uzupełnienie zewnętrznego układu komunikacyjnego:

- b) wyznacza się teren komunikacji drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**;

- 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, w tym za pośrednictwem terenu KR.

§ 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) dopuszcza 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 – na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem turbin wiatrowych.

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 – na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem turbin wiatrowych.

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.

§ 17. W zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się postępowanie z odpadami wytwarzanymi na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN-U do 4MN-U**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, w tym usług związanych z handlem, kulturą, edukacją, kultem religijnym, rekreacją czy opieką zdrowotną, przy czym wyklucza się realizację usług: handlu wielkopowierzchniowego, związanych z naprawą pojazdów, a także maszyn rolniczych, zbieraniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów, pogrzebowych, związanych z obróbką kamienia, metali i drewna. Z wymienionych wykluczeń wyłącza się rzemiosło artystyczne. W ramach przeznaczenia mogą być realizowane również: wewnętrzne ciągi komunikacyjne, w tym dojazdy do pól, miejsca do parkowania, wiaty oraz obiekty urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

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) ustala się realizację na działkach budowlanych, budynków jako wolnostojących, bliźniaczych lub grupowych;
- 3) dopuszcza się realizację budynków mieszkalno-usługowych z wbudowanymi garażami oraz budynków garażowo-gospodarczych;
- 4) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną, w tym zachowywać jednolitą kolorystykę;
- 5) w zakresie kolorystyki obiektów:
 - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków
 - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków nie ciemniejszej, niż dla ich pokryć dachowych,
 - c) dopuszcza się kolorystykę połączeń dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), brązu i szarości,
 - d) zakazuje się stosowania pokryć dachowych o fakturach powodujących odbłyśki
 - 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 szkliwionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 6) w zakresie geometrii dachów:
 - a) w budynkach mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°- 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - b) w budynkach usługowych, gospodarczych i garażach ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45°,
 - c) dopuszcza się stosowanie we wszystkich budynkach dachów płaskich,
 - d) nie ustala się geometrii dachów wiat;
- 7) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsza niż 1500 m², przy czym ograniczenie to nie dotyczy 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 10 metrów.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkami określonymi w przepisach ogólnych oraz zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej innej niż centra handlowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni powyżej 4 ha;
- 2) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe 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 i mieszkalno-usługowych – 10 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków usługowych – 8 m,
 - c) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży, garażowo-gospodarczych oraz wiat – 6 m,
 - d) 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 powierzchni biologicznie czynnej na 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalną udział powierzchni zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) nadziemną intensywność zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,6 powierzchni działki budowlanej;
 - 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, w granicach działek budowlanych, minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy.

5. Pozostałe ustalenia dla terenów od 1MN-U do 4MN-U zawarto w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1U do 5U**, ustala się przeznaczenie dla usług związanych między innymi z: handlem, kulturą, edukacją, kultem religijnym, rekreacją czy opieką zdrowotną, przy czym wyklucza się realizację usług: handlu wielkopowierzchniowego, związanych z naprawą pojazdów, a także maszyn rolniczych, zbieraniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów, pogrzebowych, związanych z obróbką kamienia, metali i drewna. Z wymienionych wykluczeń wyłącza się rzemiosło artystyczne. W ramach przeznaczenia mogą być realizowane również: pomieszczenia mieszkalne w budynkach usługowych, budynki związane z ochroną obiektów usługowych, budynki gospodarcze, garaże, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, w tym dojazdy do pól, miejsca do parkowania, wiaty oraz obiekty urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

2. W zakresie ochrony i kształtowania ład 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 oraz budynków służących ochronie obiektów usługowych, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg;
- 2) ustala się realizację na działkach budowlanych, budynków jako wolnostojących;
- 3) dopuszcza się realizację budynków usługowych z wbudowanymi garażami oraz budynków garażowo-gospodarczych
- 4) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną, w tym zachowywać jednolitą kolorystykę;
- 5) w zakresie kolorystyki obiektów:
 - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków
 - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków nie ciemniejszej, niż dla ich pokryć dachowych,
 - c) dopuszcza się kolorystykę połączeń dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), brązu i szarości,
 - d) zakazuje się stosowania pokryć dachowych o fakturach powodujących odbłyśki
 - 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 szklawionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 6) w zakresie geometrii dachów:
 - a) w budynkach usługowych, gospodarczych i garażach ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połączeń w zakresie 15° - 45° ,
 - b) dopuszcza się stosowanie we wszystkich budynkach dachów płaskich,
 - c) nie ustala się geometrii dachów wiat;
- 7) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsza niż 1500 m^2 zaś w terenie 1U – nie mniejsza niż 2000 m^2 , przy czym ograniczenia te 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 10 metrów.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość budynków usługowych – 10 m, zaś w terenie 1U – 8 m,
- b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży, garażowo-gospodarczych oraz wiat – 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 powierzchni biologicznie czynnej na 60%, zaś w terenie 1U na 70%, powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 40%, zaś w terenie 1U na 30%, powierzchni działki budowlanej,
- c) nadziemną intensywność zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,6 powierzchni działki budowlanej, zaś w terenie 1U – nie mniej niż 0,02 i nie więcej niż 0,4 powierzchni działki budowlanej,
- d) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację, w granicach działek budowlanych, minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy.

5. Pozostałe ustalenia dla terenów od 1U do 5U zawarto w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RN**, ustala się przeznaczenie dla rolnictwa z zakazem zabudowy, gdzie dopuszcza się również realizację sieci infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe ustalenia dla terenu RN zawarto w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L i 2L**, ustala się przeznaczenie – tereny lasu, w ramach którego mogą być lokalizowane wyłącznie obiekty możliwe do realizacji na gruntach leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki leśnej, Pozostałe ustalenia dla terenów 1L i 2L zawarto w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KR** ustala się przeznaczenie dla komunikacji drogowej wewnętrznej, w ramach którego dodatkowo dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala ustala się szerokość terenu KR w liniach rozgraniczających od 10 m do 30 m – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe ustalenia dla terenu KR zawarto w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu.

Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

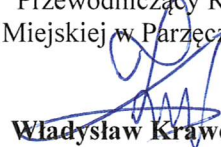
§ 23. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, powstałym na skutek uchwalenia niniejszego planu, ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów typu MN-U – 15%;
- 2) terenów typu U – 20%;
- 3) dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej – 1%.

§ 24. 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.



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Parzęczewie

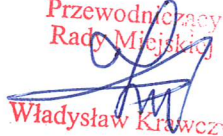

Władysław Krawczyk

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/267/26
Rady Miejskiej w Parzęczewie
z dnia 27 sierpnia 2026 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 2026 r. poz. 538), Rada Miejska w Parzęczewie stwierdza że:

- 1) po wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla fragmentu obrębów Orła oraz Kowalewice, 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.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Władysław Kruczyk

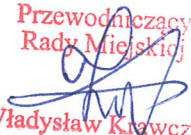
Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/267/26

Rady Miejskiej w Parzęczewie

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Zalacznik3.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 Miejską 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 dla fragmentu obrębów Orła oraz Kowalewice 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 tę okoliczność, Rada Miejska w Parzęczewie w dniu 27 września 2024 roku podjęła uchwałę V/40/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew dla fragmentu obrębów Orła oraz Kowalewice. Opracowywany plan miejscowy dotyczy jednej lokalizacji leżącej południową częścią w obrębie Orła zaś północną – Kowalewice.

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.

Po sporządzeniu wstępnego projektu planu, wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zgierzu o ustalenie zakresu i stopnia szczególności prognozy oddziaływania na środowisko bądź stwierdzenia o braku konieczności jej sporządzania.

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 Burmistrz Miasta i Gminy Parzęczew, rozpatrując wszystkie wnioski oraz uwzględniając stanowisko RDOŚ w Łodzi oraz PPIS w Zgierzu – sporządził projekt zmiany planu miejscowego, którego integralną część jest jego rysunek. Wraz z projektem zmiany planu sporządzono prognozę jego oddziaływania na środowisko. Projekt zmiany planu sporządzono mając na uwadze ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew, które w granicach planu rozmieszcza następujące funkcje:

- **tereny zabudowy usługowej**, gdzie dominującą funkcją jest zabudowa usługowa, zaś uzupełniającą zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny zieleni, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

- **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej**, gdzie dominującą funkcją jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rekreacji indywidualnej, 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;

- **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz mieszkaniowej jednorodzinnej**, gdzie dominującą funkcją jest zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych, zaś uzupełniającą – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego oraz zabudowa usługowa w tym usługi agroturystyczne obejmujące świadczenie usług turystycznych w czynnych lub projektowanych gospodarstwach rolnych. Funkcje towarzyszące – tereny zieleni, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne, zbiorniki wodne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego;

- **tereny lasów**, obszary istniejących lasów. Planowane działania obejmują prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie zobowiązującymi przepisami o lasach oraz o plan urządzenia lasu. Zakaz realizacji obiektów budowlanych i budowli niezwiązanych z gospodarką leśną.

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

– **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług na terenach oznaczonych w studium funkcją tereny zabudowy usługowej),

- **U** - tereny usług na terenach oznaczonych w studium funkcją tereny zabudowy usługowej i tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz mieszkaniowej jednorodzinnej,

- **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy w granicach działki nr 258/3 z obrębu Kowalewice (obejmujący jej część),

– **L** – tereny lasu w granicach użytków leśnych.

– **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej

Mając na uwadze zrealizowany w toku prac planistycznych podział geodezyjny tworzący działkę z obrębu Orła o numerze 4/2, należało dostosować przebieg granic obszaru planu do granic geodezyjnych, co uczyniono zmieniając uchwałę intencyjną - uchwałą XXIV/198/26 Rady Miejskiej w Parzęczewie z dnia 29 stycznia 2026 roku. Zmiana ta zmniejszyła obszar planu dlatego, jakkolwiek ogłoszono o niej, nie wymuszała ona powtarzania innych kroków proceduralnych. W granicach planu leżą grunty leśne, lecz zaprojektowano na nich teren lasu, stąd nie ma potrzeby uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Teren komunikacji drogowej wewnętrznej zaprojektowano opierając jego linie rozgraniczające o granice działek 258/3 i 362 z obrębu Kowalewice oraz o granice wydzielonych działek 420, 4/2 i 5/2 z obrębu Orła i skomunikowano go z drogą publiczną powiatową nr 5139E leżącą w sąsiedztwie obszaru planu, lecz poza jego granicami. Działki, które składają się na teren komunikacji drogowej wewnętrznej stanowią własność osób, których nieruchomości leżą w obszarze planu oraz Gminy Parzęczew (dz z obrębu Orła o numerze 5/2) i powstały na skutek podziału geodezyjnego, dokonanego w celu skomunikowania projektowanych terenów z drogą publiczną. Przez obszar planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 220kV, relacji Adamów – Zgierz, dla której należało, zgodnie z wnioskiem gestora sieci (PSE), wyznaczyć pas technologiczny o szerokości 50 m (czyli po 25 m od osi linii). W obszarze planu częściowo z godnie z jego rysunkiem leży stanowisko archeologiczne AZP 63-50/30 skrywające ślady osad z epoki brązu oraz okresu wpływów rzymskich a zatem należy wyznaczyć wokół niego strefę ochrony archeologicznej.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedstawiony został Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu 27 stycznia 2025 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 przebyciu procesu uzgodnień i uzyskaniu wymaganych prawem opinii projekt planu wraz z prognozą został poddany konsultacjom społecznym, podczas których projekty obydwu dokumentów dostępne były na stronie BIP, można było zgłaszać uwagi do obydwu wyłożonych dokumentów w terminie od 28 listopada 2025 roku, zaś w dniu 16 grudnia 2025 roku przeprowadzono spotkanie otwarte oraz spotkanie plenarne. 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

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

1) wymagania 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, – 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 (z określonymi w ustaleniach wyjątkami), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

4) wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych – występujące w obszarze planu grunty leśne przeznaczono dla lasów;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – formułując ustalenia dotyczące tak obszaru stanowiska archeologicznego jak też jego strefy ochrony archeologicznej;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymagań w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

7) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług w terenach gdzie taka zabudowa się już znajduje lub stanowi kontynuację istniejącej w sąsiedztwie, zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejącej drogi powiatowej (leżącej tak poza obszarem planu) lub wydzielonych wcześniej dróg wewnętrznych, zaprojektowane tereny mają możliwość podłączenia zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej;

8) 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;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

10) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

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

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 ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i 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, w tym drogą elektroniczną, na etapie uzyskiwania uzgodnień i opinii a także na etapie konsultacji społecznych,

d) przeprowadzenie procesu konsultacji społecznych, w ramach których umożliwiono składanie wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

13) 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 a ponadto dopuszczono uzupełnienie bilansu ze źródeł indywidualnych (zwykle korzystanie z wód podziemnych).

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 sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

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 zapewniono dostęp do dróg publicznych, 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

Projekt planu miejscowego, z uwagi na jego ustalenia, nie będzie skutkował koniecznością poniesienia wydatków z budżetu gminy bezpośrednio związanymi z jego uchwaleniem.

Spodziewane przychody budżetowe, nawet przy dość ostrożnych założeniach dotyczących wykonania zagospodarowania obszarów zgodnie z planem, będą owocowały znacznymi wpływami 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.

Wobec spełnienia wymagań 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 tym samym zakończenia procedury formalno – prawnej w tym zakresie.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Władysław Krawczyk