



**UCHWAŁA NR XXVIII/244/26
RADY MIEJSKIEJ W PARZĘCZEWIE**

z dnia 29 maja 2026 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew
dla fragmentu obrębów: Parzęczew, Kowalewice, Ignacew Folwarczny oraz Mariampol**

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), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) oraz w związku z uchwałą Nr XVIII/138/25 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew dla fragmentu obrębów: Parzęczew, Kowalewice, Ignacew Folwarczny oraz Mariampol, 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 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, 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: Parzęczew, Kowalewice, Ignacew Folwarczny oraz Mariampol, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1:1000, będące integralnymi załącznikami do uchwały:
 - a) nr 1A obejmujący część obrębu Parzęczew,
 - b) nr 1B obejmujący część obrębu Kowalewice,
 - c) nr 1C obejmujący część obrębu Ignacew Folwarczny,
 - d) nr 1D obejmujący część obrębu Mariampol;
- 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 załącznikach graficznych do uchwały Nr XVIII/138/25 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew dla fragmentu obrębów: Parzęczew, Kowalewice, Ignacew Folwarczny oraz Mariampol.

§ 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: Parzęczew, Kowalewice, Ignacew Folwarczny oraz Mariampol;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:1000 zawierające ustalenia graficzne, będące załącznikami nr 1A, 1B, 1C i 1D do uchwały, stanowiące jej integralną część;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach określonych załącznikami graficznymi do uchwały Nr XVIII/138/25 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie

przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew dla fragmentu obrębów: Parzęczew, Kowalewice, Ignacew Folwarczny oraz Mariampol;

- 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 usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki i niepołączony funkcjonalnie z innymi budynkami, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§ 3. 1. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z braku uwarunkowań;
- 2) 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 – z braku uwarunkowań;
- 3) 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) działki, które nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych;
- 5) granice strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) przeznaczenie terenu;
- 7) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych - ewidencjonowany rów melioracyjny z oznaczeniem oraz grunty zmeliorowane i granica stanowiska archeologicznego AZP 62-49/24.

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

- 1) **od 1MNW do 4MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **1MNW-U i 2MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej;
- 3) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 4) **od 1KDD do 4KDD** – tereny dróg dojazdowych.

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

- 1) nr 1A zawiera tereny: 1MNW, 1MNW-U, 1KDD, KDZ;
- 2) nr 1B zawiera teren: 2MNW;
- 3) nr 1C zawiera tereny: 2MNW-U, 2KDD, 3KDD;
- 4) nr 1D zawiera tereny: 3MNW, 4MNW, 4KDD.

§ 7. 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.

§ 8. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 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, z wyjątkami określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 3) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną, w tym zachowywać jednolitą kolorystykę;
- 4) w zakresie kolorystyki obiektów:
 - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
 - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej, niż dla ich pokryć dachowych,
 - c) dopuszcza się kolorystykę 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 odbłyски,
 - e) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, a także szarości i koloru białego, dopuszcza się wykorzystanie – jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, wykończeń w naturalnych kolorach z tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno, beton),
 - f) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szkliwionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 5) określenie geometrii, formy i parametrów dachów zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 6) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsze niż te zawarte w ustaleniach dla terenów, przy czym ograniczenia powierzchni nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
 - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - d) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
 - e) dla wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych o szerokości minimalnej 6 m.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkami określonymi w ustaleniach 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 spływem wód opadowych i roztopowych.

§ 10. 1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** wskazuje się, że teren 1MNW – zgodnie z rysunkiem planu, częściowo leży w granicach stanowiska archeologicznego AZP 62-49/24, 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;

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

§ 12. Wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD** są **przestrzeniami publicznymi**, dla której ustala się:

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

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

- 1) wskazuje się, że tereny 2MNW, 3MNW, 4MNW i 4KDD leżą w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – Niecka Łódzka, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi. Jednocześnie wskazuje się, że tereny 1MNW, 1MNW-U, KDZ i 1KDD leżą w podobszarze 40101 obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – Niecka Łódzka, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.
- 2) wskazuje się, że obszar planu leży częściowo – zgodnie z rysunkiem planu, w granicach stanowiska archeologicznego AZP 62-49/24;
- 3) wskazuje się że tereny oznaczone symbolami: 1MNW, 1MNW-U, 2MNW-U i 1KDD leżą w części – zgodnie z rysunkiem planu, w granicach gruntów zmeliorowanych, gdzie ustala się likwidację urządzeń melioracji w sposób zapewniający funkcjonowanie pozostałego systemu drenaży zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 4) wskazuje się że przez tereny KDZ, 1MNW i 1KDD przebiega ewidencjonowany rów melioracyjny R-24, którego likwidacji się zakazuje, w granicach terenu 1KDD dopuszcza jego przebudowę, w tym przełożenie lub przekrycie, z zachowaniem ciągłości przepływu wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 14. 1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości formułuje następująco:

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia: 1000 m² dla terenu 1MNW oraz 1500 m² dla terenów 2MNW 1MNW-U,
 - b) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;

- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego terenu KDZ prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$;
- 3) ustala się minimalną szerokość wewnętrznych ciągów komunikacyjnych 6 m.

3. Dla pozostałych terenów ustaleń w tym zakresie nie formułuje się z braku uwarunkowań.

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

- 1) wskazuje się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej mogących stanowić przeszkodę lotniczą, należy, dokonać odpowiednich uzgodnień i zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) wskazuje się przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, dla których ustala się strefy ochronne o szerokości 15 m (po 7,5 m w obydwie strony od ich osi) – zgodnie z rysunkiem planu, w granicach których zakazuje się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, a także tworzenia hałd i nasypów oraz wprowadzania nasadzeń o wysokości przekraczającej 3 m, przy czym w przypadku likwidacji napowietrznej linii ograniczenia te przestają obowiązywać.

§ 16. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu ze stanowiącej zewnętrzny układ komunikacyjny, istniejącej sieci dróg publicznych:

- 1) dla terenu przedstawionego na załączniku 1A – powiatowej nr 5137E;
- 2) dla terenu przedstawionego na załączniku 1B – powiatowej nr 5167E;
- 3) dla terenu przedstawionego na załączniku 1C – powiatowej nr 3707E oraz gminnej nr 120268E;
- 4) dla terenu przedstawionego na załączniku 1D – gminnej nr 120278E.

2. Jako uzupełnienie istniejącego, zewnętrznego układu komunikacyjnego, w tym zapewniające obsługę poszczególnych terenów:

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

§ 17. 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, w tym z zakresu odprowadzania ścieków przemysłowych;
- 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 elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej 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 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.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się postępowanie z odpadami wytwarzanymi na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się magazynowania oraz składowania odpadów, w tym niebezpiecznych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami od **1MNW** do **4MNW**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w ramach którego mogą być realizowane również: usługi w lokalach użytkowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, o powierzchni wynikającej z przepisów odrębnych, wiaty, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, w tym dojazdy do pól, miejsca do parkowania oraz obiekty urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu oraz:

- 1) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi garażami oraz budynków garażowo-gospodarczych;
- 2) w zakresie geometrii dachów:
 - a) w budynkach mieszkalnych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°- 45°;
 - b) w budynkach gospodarczych, garażach oraz garażowo-gospodarczych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45°, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci do 15°;
 - c) dopuszcza się stosowanie we wszystkich budynkach dachów płaskich,
 - d) nie ustala się geometrii dachów wiat;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 1000 m² dla terenów **1MNW, 3MNW i 4MNW**,

b) 1500 m² dla terenu **2MNW**;

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

- 1) na terenie **1MNW** dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, polegających na realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na powierzchni powyżej 4ha;
- 2) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – na 10 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży, garażowo-gospodarczych oraz wiat – na 6 m,
 - c) maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – na 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 0,5 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 **MNW** zawarto w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNW-U i 2MNW-U**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, 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: budynki gospodarcze i garażowe w zabudowie usługowej 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) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej polegające na jej remoncie, przebudowie lub rozbudowie wyłącznie z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalonych planem zasad zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalno-usługowych z wbudowanymi garażami oraz budynków garażowo-gospodarczych;
- 3) 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, garażach oraz garażowo-gospodarczych 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;
- 4) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsza niż 1500 m².

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych 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 1MNW-U i 2MNW-U zawarto w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się przeznaczenie dla drogi klasy zbiorczej, w granicach której dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenu KDZ, ustala się szerokości w liniach rozgraniczających od 17m do 18,2 m – zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 4KDD** ustala się przeznaczenie dla dróg publicznych klasy dojazdowej, w granicach których dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD, ustala się szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu 1KDD od 10 m do 12 m z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań oraz placem do zawracania o wymiarach 12,5 m na 16 m – zgodnie z rysunkiem planu
- 2) dla terenów 2KDD i 3KDD, stanowiących poszerzenie istniejącej drogi gminnej, odpowiednio: od 0 m do 5 m – zgodnie z rysunkiem planu oraz od 0 m do 2,6 m;
- 3) dla terenu 4KDD od 2 m do 10 m – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe ustalenia dla terenów od 1KDD do 4KDD zawarto w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 22. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, powstałym na skutek uchwalenia niniejszego planu, ustala się w wysokości: dla terenów 1MNW i 1MNW-U – 5%, dla pozostałych terenów – 15%.

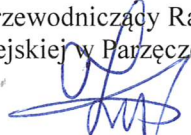
§ 23. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXI/380/05 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 31 marca 2005 r. oraz ustalenia jego zmiany przyjętej uchwałą Nr XLVI/366/22 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 31 marca 2022r.

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

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

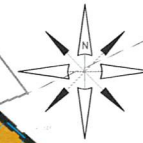


Przewodniczący Rady
Miejskiej w Parzęczewie


Władysław Krawczyk



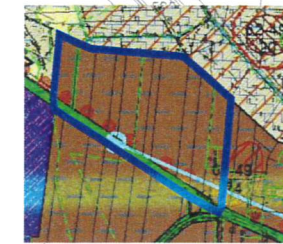
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARZĘCZEW DLA FRAGMENTU OBREBÓW: PARZĘCZEW, KOWALEWICE, IGNACEW FOLWARCZNY ORAZ MARIAMPOL



SKALA 1:1000
0 5 10 20 30 40 50m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARZĘCZEW

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP



- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, BAZ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW ORAZ USŁUG
- TERENY ROLNICZE - GRUNTY ORNE KLASY IV - VI
- GLEBY ORGANICZNE
- TERENY ZMELIOROWANE
- ROWY MELIORACYJNE
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- WGLĄDY WIDOKOWE

LEGENDA

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

- GRANICA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ NAPIĘCIOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- 1MNW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- 1MNW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
LUB USŁUG
- 1KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KDZ** TEREN DROGI ZBIORCZEJ

OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- R-24** EWIDENCJONOWANY RÓW MELIORACYJNY Z OZNACZENIEM
- GRUNTY ZMELIOROWANE
- GRANICA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP 62-49/24

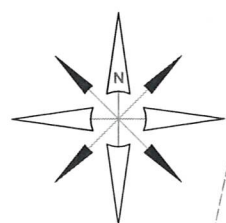
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- OŚ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

62-49/24

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Władysław Krawczyk

PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOZOWSKA
96-550 Łódź, Żeromskiego 94B (pater) tel. 602 503 120, 42 252 26 70

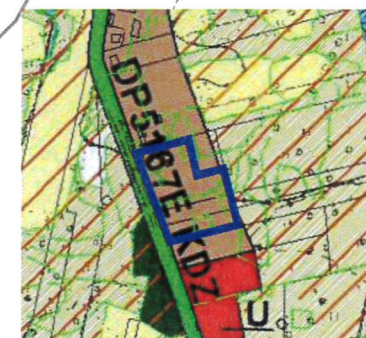


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARZĘCZEW DLA FRAGMENTU OBRĘBÓW: PARZĘCZEW, KOWALEWICE, IGNACEW FOLWARCZNY ORAZ MARIAMPOL

SKALA 1:1000
0 5 10 20 30 40 50m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARZĘCZEW

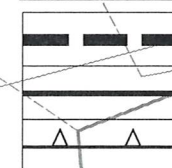
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP



- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ROLNICZE - GRUNTY ORNE KLASY IV - VI
- GLEBY ORGANICZNE

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE



- GRANICA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW



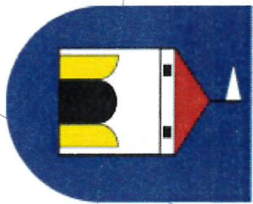
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
WOLNOSTOJĄCEJ

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Władysław Krawczyk

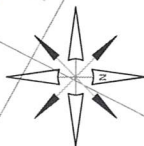
Rysunek wykonano w układzie współrzędnych PL 2000 na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej od
Starosty Powiatu Zgierskiego za licencją nr 6642.596.2025.MD_1020_P, wydana w dniu 17 lutego 2025 roku.

PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOZOWSKA
90-550 Łódź, Żeromskiego 94B (parter) tel. 602 503 120, 42 250 26 70



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARZĘCZEW DLA FRAGMENTU OBRĘBÓW: PARZĘCZEW, KOWALEWICE, IGNACEW FOLWARCZNY ORAZ MARIAMPOL

SKALA 1:1000
0 5 10 20 30 40 50m



LEGENDA USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

- GRANICA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- NIEPRZEKRAČALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- 2MNW-U**
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- 2KDD**
3KDD
TERENY DROG DOŁĄZDOWYCH

OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRUNTY ZMELIOROWANE

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- OŚ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

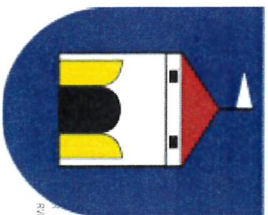
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARZĘCZEW



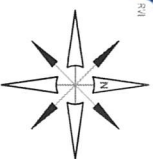
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP
- TEREN ZABUDOWY ZAGROBOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWIARZYCH I OGRODNICZYCH I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ROLNICZE - GRUNTY ORNE KLASY IV - VI

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Mariusz Kłopotyński

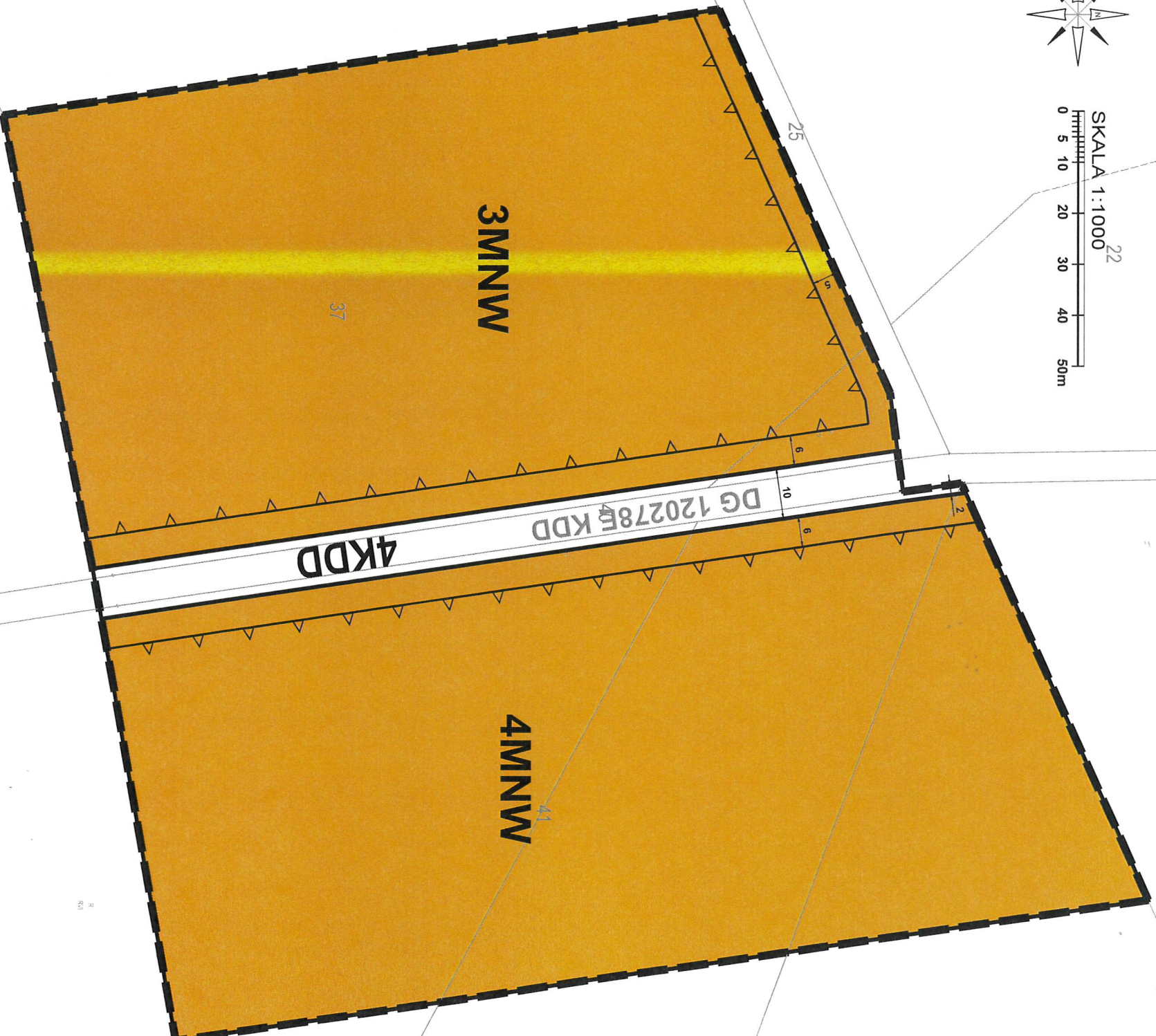
Załącznik nr 1D do uchwały nr XXVIII/244/26
Rady Miejskiej w Parzęczewie
z dnia 29 maja 2026 r.



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARZĘCZEW DLA FRAGMENTU OBRĘBÓW: PARZĘCZEW, KOWALEWICE, IGNACEW FOLWARCZNY ORAZ MARIAMPOL



SKALA 1:1000²²
0 5 10 20 30 40 50m



LEGENDA

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

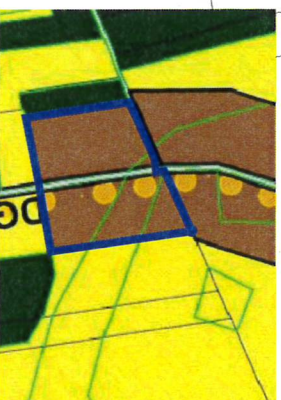
	GRANICA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

	3MNW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	4MNW	
	4KDD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARZĘCZEW

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 TERENY ROLNICZE - GRUNTY ORNE KLASY IV - VI

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Władysław Krawczyk

Rysunek wykonano w układzie współrzędnych P.L. 2000 na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej od
Starosty Powiatu Zgierskiego za licencją nr 6642.596.2025.MD_1020_P wydaną w dniu 17 lutego 2025 roku.



PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZÓZOWSKA
90-550 Łódź, Złotego 96 (pobyt) tel. 602 203 121, 42 250 26 70

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII/244/26

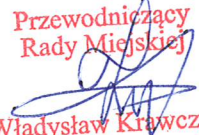
Rady Miejskiej w Parzęczewie

z dnia 29 maja 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: Parzęczew, Kowalewice, Ignacew Folwarczny oraz Mariampol, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, związanych z uchwaleniem tego planu, w postaci budowy drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 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 punktach 1 i 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 Krawczyk

**RADA MIEJSKA
W PARZĘCZEWIE**

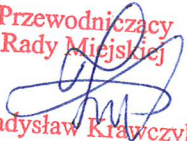
Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/244/26

Rady Miejskiej w Parzęczewie

z dnia 29 maja 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 obejmującego fragmenty obrębów: Parzęczew, Kowalewice, Ignacew Folwarczny oraz Mariampol 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 26 czerwca 2025 roku podjęła uchwałę XVIII/138/25 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew dla fragmentu obrębów: Parzęczew, Kowalewice, Ignacew Folwarczny oraz Mariampol.

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 szczegółowości 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 integralnymi częściami są jego rysunki. 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 (przyjętego uchwałą Nr XLIX/404/18 z dnia 31 lipca 2018 r., zmienionego uchwałą Nr XIV/107/19 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 28 listopada 2019 r. oraz uchwałą XXXIII/277/21 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 27 maja 2021 roku), które w granicach planu umieszcza funkcję:

- **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, gdzie dominującą funkcją jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaś uzupełniającą - usługi lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego oraz zabudowa usługowa. Funkcje towarzyszące – tereny zieleni, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

- **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.

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

– **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (na terenach oznaczonych w studium funkcją **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz mieszkaniowej jednorodzinnej**),

- **MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej (na terenach oznaczonych w studium funkcją **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz mieszkaniowej jednorodzinnej tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz mieszkaniowej jednorodzinnej**),

– **KDZ teren drogi zbiorczej,**

– **KDD tereny dróg dojazdowych**

W granicach planu nie leżą grunty leśne ani grunty rolne chronione, stąd nie ma konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia. Obszar planu w Parzęczewie (zał nr 1A) leży w granicach strefy ograniczeń w wysokości zabudowy wokół lotniska Łęczycza (leżącego w granicach gminy Parzęczew – w Leżnicy Wielkiej). Dla tej części obszaru obowiązuje ograniczenie do około 270 m npm, co przy rzędnych terenu na poziomie ok 135 m npm oraz dopuszczalnej wysokości zabudowy do 12 m oznacza spełnienie wymagań co do zabudowy niezwiązanej z łącznością publiczną, zaś ta ostatnia podlega przepisom odrębnym.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedstawiony został Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu 22 września 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: projektu obydwu dokumentów dostępne były na stronie BIP, można było zgłaszać uwagi do obydwu wyłożonych dokumentów w terminie od 19 lutego 2026 roku do 19 marca 2026 roku, zaś w dniu 2 marca 2026 roku przeprowadzono spotkanie otwarte oraz spotkanie plenarowe. W określonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu, do projektu planu miejscowego a także do prognozy jego oddziaływania na środowisko, nie wpłynęły żadne uwagi, jednak w wyniku obydwu spotkań dokonano korekty przebiegu terenu drogi 1KDD (w granicach działek 134, 135, 136 i 137) oraz zmiany projektowanego przeznaczenia działek z obrębu Parzęczew o numerach 135 i 136. W efekcie zaszła konieczność powtórnych konsultacji społecznych obejmujących obszar opisywanych zmian. Odbyły się one w terminie od 25 marca do 27 kwietnia 2026 roku zaś w dniu 14 kwietnia przeprowadzono spotkanie otwarte i spotkanie plenarowe. 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 niniejszym 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 wyjątkiem polegających na realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na powierzchni powyżej 4ha), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wskazanie położenia stanowiska archeologicznego leżącego częściowo w granicach planu (teren 1KDD);

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska,

zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

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 istniejących dróg gminnych (leżących tak poza obszarem planu), 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 wymaganiami 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,

istnieje sieć wodociągu gminnego, który zapewnia zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe.

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

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

Dla potrzeb projektu planu miejscowego 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, będzie skutkował koniecznością poniesienia wydatków z budżetu gminy na wykupienie i budowę drogi publicznej w terenie oznaczonym jako IKDD.

Spodziewane przychody budżetowe, przy dość ostrożnych założeniach dotyczących wykonania zagospodarowania obszarów zgodnie z planem, będą miały źródło we wpływach 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

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Władysław Krawczyk