



**UCHWAŁA NR XXIX/256/26  
RADY MIEJSKIEJ W PARZĘCZEWIE**

z dnia 30 czerwca 2026 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla części działek nr ewid. 189 i 190 w obrębie Chociszew**

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 2026 r. poz. 662) oraz w związku z uchwałą Nr XXII/172/25 Rady Miejskiej w Parzęczewie z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew dla części działek nr ewid. 189 i 190 w obrębie Chociszew, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew, przyjętego uchwałą Nr XLIX/404/18 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 31 lipca 2018 r., zmienionego uchwałą Nr XXXIII/277/21 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 27 maja 2021 r., **Rada Miejska w Parzęczewie uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla części działek nr ewid. 189 i 190 w obrębie Chociszew, 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 Nr 1 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 graficznym do uchwały Nr. XXII/172/25 Rady Miejskiej w Parzęczewie z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew dla części działek nr ewid. 189 i 190 w obrębie Chociszew.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla części działek nr ewid. 189 i 190 w obrębie Chociszew;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 zawierający ustalenia graficzne, będący załącznikiem nr 1 do uchwały i stanowiącym jej integralną część;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach określonych załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Nr XXII/172/25 Rady Miejskiej w Parzęczewie z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew dla części działek nr ewid. 189 i 190 w obrębie Chociszew;
- 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z braku uwarunkowań;
- 2) wymagań wynikających potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z braku uwarunkowań;
- 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 – z braku uwarunkowań;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

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

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

§ 5. Tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi, które określają ich przeznaczenie podstawowe.

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

- 1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **L** – teren lasu.

§ 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. Zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 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) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz magazynowania i składowania odpadów niebezpiecznych;
- 5) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych.

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

**§ 11.** W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** wskazuje się, że cały obszar planu leży w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – Niecka Łódzka, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości formułuje się dla terenu MNW następująco:

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasów drogowych przyległych dróg - prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 15^\circ$ ;
- 3) ustala się minimalną szerokość wewnętrznych ciągów komunikacyjnych 8 m.

**§ 13.** W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** 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.

**§ 14. 1.** Ustala się **obsługę komunikacyjną** obszaru planu ze stanowiącej zewnętrzny układ komunikacyjny, istniejącej drogi gminnej nr 120275E.

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.

**§ 15. 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, zgodne 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 – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) 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**

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW**, 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 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, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi;
- 2) ustala się realizację na działkach budowlanych budynków jako wolnostojących;
- 3) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych 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 jaśniejszej, niż dla ich pokryć dachowych,
  - c) dopuszcza się kolorystykę połaci 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 z tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno, beton),
  - f) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szklwionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 6) 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;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>, 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.

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

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 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, przy zachowaniu maksymalnej intensywności zabudowy 0,6;

- 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 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> 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.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **L**, ustala się przeznaczenie – teren lasu, w ramach którego mogą być lokalizowane wyłącznie obiekty budowlane możliwe do realizacji na gruntach leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki leśnej.

#### **Rozdział 4.** **Ustalenia końcowe**

§ 18. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, powstałym na skutek uchwalenia niniejszego planu, ustala się w wysokości 15%.

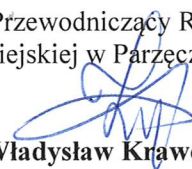
§ 19. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXI/380/05 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 31 marca 2005 r.

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

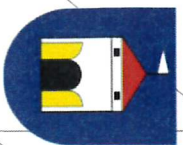
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Parzęczewie

  
**Władysław Krawczyk**

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXII  
Rady Miejskiej w Parzęczewie  
z dnia 30 czerwca 2026 r.

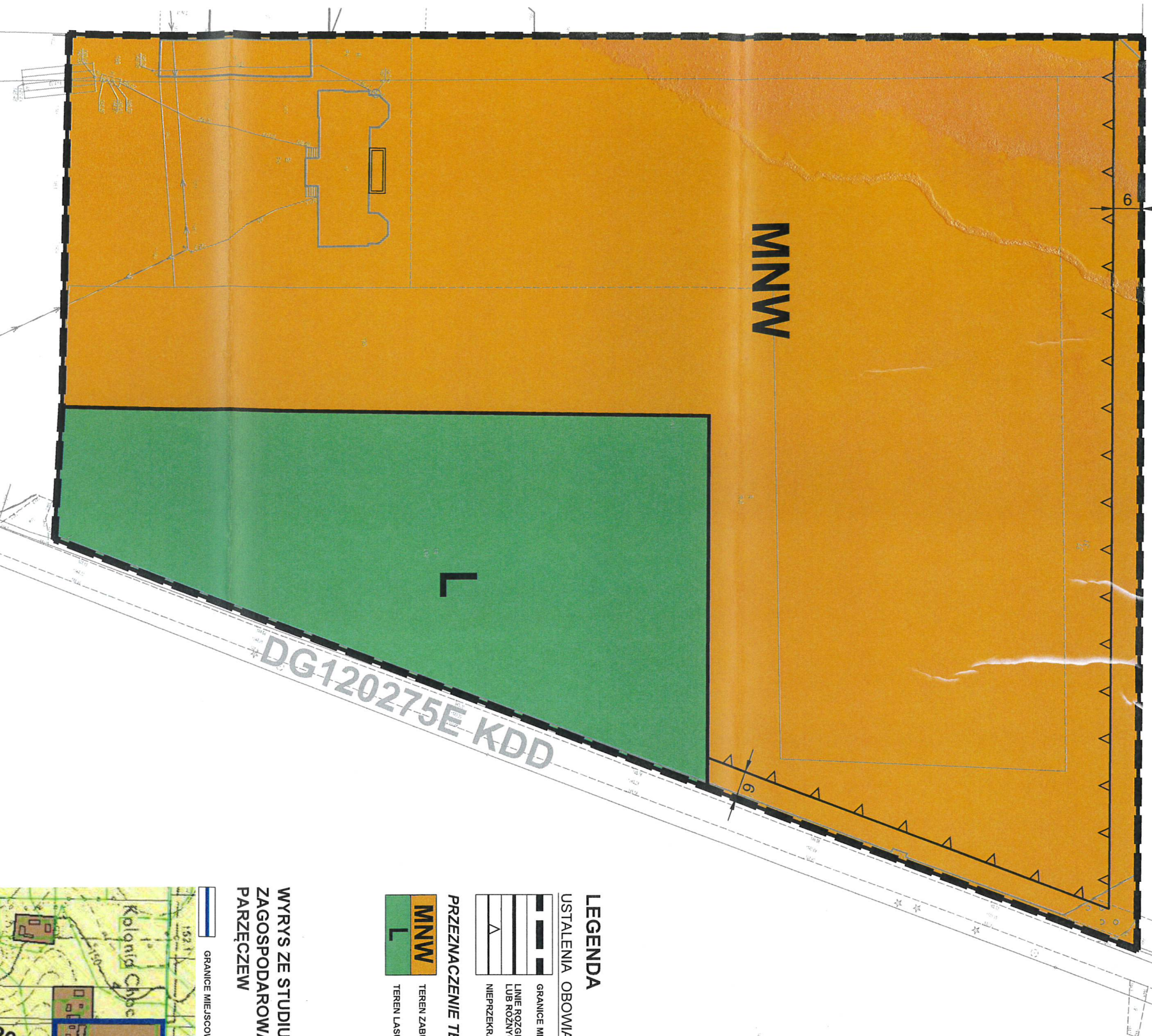


# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARZĘCZEW DLA CZĘŚCI DZIAŁEK NR EWID. 189 I 190 W OBRĘBIE CHOCISZEW

NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIX/256/26 RADY MIEJSKIEJ W PARZĘCZEWIE z dnia 30 czerwca 2026 roku



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



## LEGENDA

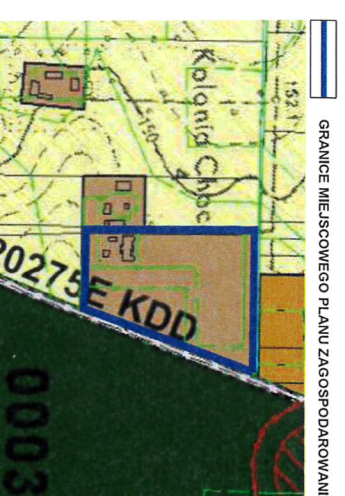
### USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

|  |                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------|
|  | GRANICE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA                                  |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZERWISTE LINIE ZABUDOWY                                                |

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

|  |     |                                            |
|--|-----|--------------------------------------------|
|  | MNW | TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ |
|  | L   | TEREN LASU                                 |

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
PARZĘCZEW



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/256/26

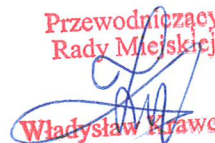
Rady Miejskiej w Parzęczewie

z dnia 30 czerwca 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 części działek nr ewid. 189 i 190 w obrębie Chociszew nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, związanych z uchwaleniem tego planu;
- 2) nie wyklucza się rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, a także budowy nowych;
- 3) zadania wymienione w 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

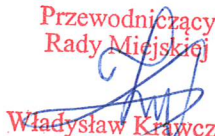
Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/256/26

Rady Miejskiej w Parzęczewie

z dnia 30 czerwca 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 działek z obrębu Chociszew o numerach 189 i 190 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 listopada 2025 roku podjęła uchwałę XXII/172/25 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew dla części działek nr ewid. 189 i 190 w obrębie Chociszew.

O fakcie przystąpienia do opracowania zmiany planu miejscowego społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów – stosownymi zawiadomieniami.

Po sporządzeniu wstępnego projektu planu zaprojektowano w nim zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, stąd, zgodnie z treścią art.46, ust.1, pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, takie opracowanie nie wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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 – sporządził projekt zmiany planu miejscowego, którego integralną częścią jest jego rysunek. 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 funkcje:

- **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**),

– **L** – teren lasu – w granicach użytku Ls z mapy zasadniczej.

W granicach planu nie leżą grunty rolne chronione, zaś w granicach obecnego tu użytku leśnego zaprojektowano teren lasu, dlatego nie ma konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia.

Projekt zmiany planu przedstawiony został Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu 2 marca 2026 roku, wyraziła swoją opinię. Następnie projekt planu miejscowego został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po przebiegu procesu uzgodnień i uzyskaniu wymaganych prawem opinii projekt planu został poddany konsultacjom społecznym, podczas których został udostępniony na stronie BIP i można było doń zgłaszać uwagi w terminie od 8 maja 2026 roku do 5 czerwca 2026 roku, zaś w dniu 19 maja 2026 roku przeprowadzono spotkanie otwarte oraz spotkanie plenarne. W określonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu, do projektu planu miejscowego 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, a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie regulowano z braku uwarunkowań;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach gdzie taka zabudowa się już znajduje lub stanowi kontynuację istniejącej w sąsiedztwie, zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejących dróg gminnych (leżących poza obszarem planu), zaprojektowane tereny mają możliwość podłączenia zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej, jak też gminnej;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;
- 9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
  - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz wyłożeniu projektu dokumentu do publicznego wglądu, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 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, 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, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu istnieje sieć wodociągu gminnego, który zapewnia zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe.

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

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

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, 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 własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych Gminy.

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

Wobec spełnienia 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