

**UCHWAŁA NR XLIV/357/14
RADY GMINY W PARZĘCZEWIE**

z dnia 13 marca 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew obejmującej obszar położony we wsiach: Żelgoszcz, Florentynów oraz Tkaczewska Góra

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 594, 645 i 1318) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1, art. 27 art. 29 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 405 i 1238), Rada Gminy w Parzęczewie uchwala, co następuje:

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew zatwierdzonego Uchwałą nr XXXI/380/05 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 31.05.2005 r. dla obszarów położonych we wsiach:

- a) Żelgoszcz - działka nr ew. 98/4,
- b) Florentynów - działki nr ew. 61/1, 61/2, 61/3, 61/4, 61/5, 61/6,
- c) Tkaczewska Góra - działki nr ew. 169, 170, 171, zwany dalej planem, składający się z:
 - 1) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1:1000, będące integralnymi załącznikami graficznymi od Nr 1 do Nr 3 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem Nr 4 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 5 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr XXXI/239/13 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 7 lutego 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew obejmującej obszar położony we wsiach: Żelgoszcz, Florentynów oraz Tkaczewska Góra zatwierdzonego Uchwałą nr XXXI/380/05 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 31.05.2005 r. oznaczone są na rysunkach planu.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) ustalenie zasad udostępniania nowych terenów pod zabudowę zagrodową umożliwiających przestrzenny rozwój miejscowości w Gminie Parzęczew z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;
- 2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów wiejskich, wyznaczenie nowych ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie istniejącego zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego przepis gminny;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Parzęczewie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1.000, stanowiący załączniki od nr 1 do nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć wszystkie ustawy oraz akty wykonawcze;
- 5) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar określony na załącznikach graficznych granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1, ust.2;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym (funkcji podstawowej)** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym (funkcji uzupełniającej)** – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie powodują negatywnego oddziaływania na funkcję podstawową;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków nadziemnych i podziemnych części obiektów budowlanych lecz bez prawa przekroczenia tej linii, wyłączając balkony, wykusze, loggie, tarasy i werandy wystające poza obrys, nie więcej niż 1,5 m. Linia zabudowy nie obliuguje do bezpośredniego sytuowania obiektu budowlanego;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki lub zespołu działek budowlanych, do całej powierzchni tej działki lub zespołu działek;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć definicje zawartą w przepisach szczególnych, pod warunkiem, że ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 12) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć każdą inną uciążliwość obiektów i urządzeń oraz przedsięwzięć inne niż przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w przepisach odrębnych;
- 13) **ekologicznych nośnikach energii** - należy przez to rozumieć stosowanie jako źródeł ciepła energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii odnawialnej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji;
- 14) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, nasycony;
- 15) **adaptacji** - należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń w obiekcie w celu spełniania innych niż dotąd funkcji użytkowych lub polegającą na przystosowaniu istniejącego obiektu do nowych wymagań, bez zmiany jego funkcji zachowując wszystkie walory przestrzenne istniejącego obiektu;
- 16) **budynkach i budowli związanych z obsługą rolnictwa i produkcją rolniczą** - należy przez to rozumieć budynki inwentarskie, hodowlane lub/i ogrodnicze oraz budynki i budowle techniczne związane z obsługą gospodarstwa rolnego w ramach zabudowy zagrodowej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Dla obszaru objętego ustaleniami planu, o którym mowa w § 1 plan określa:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 2) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, powierzchnię biologicznie czynną oraz gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz rozbudowy systemu komunikacyjnego w obszarze obowiązywania ustaleń planu oraz wskaźniki w zakresie komunikacji dotyczące miejsc parkingowych;
- 10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

3. Plan nie ustala:

- 1) zasad dla terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi w obszarze opracowania planu, gdyż brak jest takich terenów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż brak jest takich terenów na obszarze opracowania planu;
- 3) przestrzeni publicznych, gdyż brak jest takich terenów na obszarze opracowania planu;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) zasad wyposażenia i urządzenia terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 5. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust.1, pkt 1, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) klasyfikacja dróg publicznych.

§ 6. 1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunkach planu symbolem RM;
- 2) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ - poszerzenie pasa drogowego;
- 3) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL - poszerzenie pasa drogowego;
- 4) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD - poszerzenie pasa drogowego;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

2. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunkach planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według określeń ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem zgodnie z rozdziałem 3 oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania ustaleń planu (rozdział 4) z uwzględnieniem przepisów dotyczących obsługi komunikacyjnej (rozdział 5) oraz infrastruktury technicznej (rozdział 6).

Rozdział 3. **Przepisy ogólne dla całego obszaru**

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego dla obszarów objętych planem na zasadach określonych w ust. od 2 do 5.

2. W całym obszarze opracowania plan zakazuje:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników z tymi ściekami;
- 3) składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą.

3. Ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami RM zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 2) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień, nie kolidujących z projektowanym zamierzeniem inwestycyjnym, a spełniających szereg funkcji ekologicznych, w tym zapobieganiu erozji, oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią;
 - 3) ochronę siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt i ich siedlisk, zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. W zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych jak: gaz, olej opałowy, czy elektryczność. Ogrzewanie budynków, lokalne z zastosowaniem paliw o niskiej zawartości siarki, innych ekologicznych nośników energii lub ze źródeł odnawialnych.

5. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
- 2) dla wyżej wymienionego rodzaju terenu obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

6. Plan nakazuje:

- 1) na terenie każdej nieruchomości, zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych;
- 2) selekcję odpadów na terenie nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy oraz przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu przestrzeni:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów o charakterze masztu o wysokości powyżej 12 m, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 2) zakaz lokalizacji farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych.

§ 10. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) dla terenu położonego w miejscowości Tkaczewska Góra na działce nr ew. 170 zlokalizowany jest obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się zasady ochrony, zachowania walorów architektonicznych i historycznych;
- 2) ustala się:
 - a) adaptację z możliwością przebudowy lub odtworzenia na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

- b) nakaz zachowania pierwotnych gabarytów budynku, podziałów elewacji, proporcji otworów okiennych i drzwiowych, formy i pokrycia dachu oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - c) zakaz docieplania budynku od zewnątrz w celu ochrony wystroju architektonicznego - detalu i materiału elewacji;
- 3) wszelkie zamierzenia inwestycyjne przy obiekcie i zagospodarowaniu jego otoczenia, należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) obszar opracowania w miejscowości Żelgoszcz obręb Śliwniki Nowe objęty jest konserwatorską strefą archeologiczną, w której obowiązują przepisy szczególne.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 11. 1. Ustala się, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem. Na podstawie planu będą dokonywane podziały na zasadach określonych w niniejszej uchwale oraz w przepisach odrębnych, w tym na wszystkich terenach wyznaczonych w planie istnieje możliwość podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, określonymi w planie.

2. Na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolem RM plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki dla zabudowy zagrodowej – 1500 metrów kwadratowych;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki dla zabudowy zagrodowej – 30,0 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1200 metrów kwadratowych;
- 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 25,0 m;
- 5) każda nowo wydzielona działka musi mieć dostęp do dróg publicznych wyznaczonych w planie miejscowym;
- 6) podziału należy dokonywać prostopadle i/lub równolegle do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg, z możliwością odchylenia do 30 stopni;
- 7) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowo - rozdzielcze zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) możliwość wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem RM, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1 Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM - garaże i pomieszczenia gospodarcze jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub jako obiekty wolno stojące, altany i wiaty – nie więcej niż jeden garaż, jedna altana, wiaty i budynki gospodarcze na wydzielonej działce, szklarnie, budynki inwentarskie i hodowlane obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy, stanowiska postojowe, miejsce selekcji odpadów, teren zieleni i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu wraz z budynkami związanymi z obsługą rolnictwa, produkcją rolniczą i budowlami towarzyszącymi;
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające dla terenów oznaczonych na rysunkach planów symbolem RM - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla działki nr ew. 98/4 położonej w miejscowości Żelgoszcz, dla działek od nr ew. 61/2 do nr ew. 61/6 położonych w miejscowości Florentynów oraz dla działek nr ew. 169, 170, 171 położonych w miejscowości Tkaczewska Góra;
- 4) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się garaże i pomieszczenia gospodarcze jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wolno stojące, altany i wiaty – nie więcej niż jeden garaż, jedna altana, jedna wiata i jeden budynek gospodarczy na wydzielonej działce;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy;

- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz budowy nowych obiektów,
- b) lokalizację zabudowy z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/04kV, sieci uzbrojenia terenu oraz obiektów małej architektury zgodnie z wyznaczonymi na rysunkach planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) w zabudowie zagrodowej:

- wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych maksimum dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej lub piwnic, całkowita wysokość budynku mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy maksimum 9,0 m,
- lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego jako wolno stojącego,
- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia w zakresie od 20 do 45 stopni,
- wysokość szklarni, garaży, budynków inwentarskich, hodowlanych i gospodarczych o jednej kondygnacji nadziemnej z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej lub piwnicy, całkowita wysokość budynków mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu/wjeździe do kalenicy maksimum 10,0 m,
- lokalizację szklarni, garaży, budynków inwentarskich, hodowlanych i gospodarczych jako wolno stojących lub dobudowanych do funkcji podstawowej lub dopuszczalnej,
- dachy budynków gospodarczych, inwentarskich, hodowlanych, altan, szklarni, wiat i garaży jako jedno, dwu lub wielospadowe o spadku połaci od 20 do 45 stopni,
- wysokość altan i wiat o jednej kondygnacji nadziemnej bez kondygnacji podziemnej i piwnicy, całkowita wysokość budynków – mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu/wjeździe do kalenicy maksimum 5,0 m,
- lokalizację altan i wiat jako wolno stojących,
- ograniczenie wysokości nie dotyczy obiektów i budowli technicznych, takich jak: silosy i kominy nie przekraczającej wysokości 20 m, oraz budynki lub części budynków, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych, konstrukcyjnych i technologii produkcji rolniczej jednak nie więcej niż 18 m,

d) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych maksimum dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej lub piwnic, całkowita wysokość budynku mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy maksimum 9,0 m,
- lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego jako wolno stojącego,
- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia w zakresie od 20 do 45 stopni,
- dachy budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży jako jedno, dwu lub wielospadowe o spadku połaci od 20 do 45 stopni,
- wysokość altan i wiat o jednej kondygnacji nadziemnej bez kondygnacji podziemnej i piwnicy, całkowita wysokość budynków – mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu/wjeździe do kalenicy maksimum 5,0 m,
- wysokość garaży i budynków gospodarczych o jednej kondygnacji nadziemnej z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej lub piwnicy, całkowita wysokość budynków mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu/wjeździe do kalenicy maksimum 10,0 m,
- lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojącej lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- lokalizację altan jako wolno stojących,
- lokalizację wiat jako wolno stojących lub dobudowanych do budynku o przeznaczeniu podstawowym i/lub dopuszczalnym,

e) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce. W tym zakresie ustala się:

- dla materiałów naturalnych, jako ich właściwy naturalny: ceramika, dachówka ceramiczna lub blachodachówka, drewno, metale,
- dla materiałów sztucznych, malowanych lub pokrywanych warstwami zewnętrznymi: dla elewacji kolor biały lub pastelowy z zakazem stosowania kolorów jaskrawych oraz okładzin winylowych typu „siding”, dla dachów kolory: ceglane, brązy, czarny, grafitowy z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;

- 6) minimalny wskaźnik intensywności dla zabudowy zagrodowej 0,1;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności dla zabudowy zagrodowej 1,0;
- 8) powierzchnię zabudowy w ramach zabudowy zagrodowej na poszczególnych działkach maksimum 70 procent powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 20 procent powierzchni działki budowlanej w zabudowie zagrodowej;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,1;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,5;
- 12) powierzchnię zabudowy w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poszczególnych działkach maksimum 20 procent powierzchni działki budowlanej;
- 13) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 60 procent powierzchni działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 14) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 15) w zakresie ochrony i kształtowania ładru przestrzennego ustala się:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkami planu z zakazem przekroczenia ich obiektami budowlanymi za wyjątkiem stacji transformatorowych, sieci uzbrojenia terenu oraz obiektów małej architektury,
 - b) możliwość grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 2,0 m, z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60,0 cm z zakazem stosowania ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi,
- 16) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowania:
 - a) dostępność komunikacyjna nowowydzielanych działek od drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, od dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL i KDD oraz od drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW,
 - b) parkowanie w granicach działek według wskaźników - dla obiektów o przeznaczeniu mieszkaniowym – minimum 1 miejsce postojowe na jeden budynek o funkcji podstawowej oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 5.

Przepisy szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 13.1. Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Parametry techniczne poszczególnych klas dróg powinny spełniać wymogi zawarte w przepisach szczególnych.

2. Plan wyznacza drogę ogólnodostępną, obsługującą komunikacyjnie obszar planu, w skład której wchodzi droga publiczna podzielona ze względów funkcjonalno – technicznych na klasę:

- 1) Z – zbiorczą;
- 2) L – lokalną;
- 3) D – dojazdową.

3. Plan wyznacza drogi publiczne:

- 1) poszerzenie pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ**, klasę drogi „Z” - droga zbiorcza;
 - 2) poszerzenie pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**, klasę drogi „L” - droga lokalna;
 - 3) poszerzenie pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**, klasę drogi „D” - droga dojazdowa.
4. Plan wyznacza drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDW**.
5. Dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie ustala się:
- 1) szerokość pasa drogowego na minimum 10 m;
 - 2) zakończenie placem manewrowym zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 3 ustala się lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.
6. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg, plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; nakazuje się lokalizację zieleni oraz dopuszcza lokalizację urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu.
7. Zakaz wprowadzony w §13 ust. 5 nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

Rozdział 6.

Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 3) lokalizację wodociągów w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł – studnie;
- 5) zewnętrzną ochronę p.poż. obiektów budowlanych poprzez hydranty p.poż., montowane na sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie odrębnymi przepisami.

§ 15. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości poprzez wozy asenizacyjne lub przydomowych oczyszczalni ścieków;

§ 16. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy zagrodowej przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych lokalizacji;
- 2) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności;
- 3) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczenia;
- 4) z terenów dróg obowiązek odprowadzania wód opadowych poprzez spływ powierzchniowy w oparciu o rowy przydrożne oraz infiltrację wód deszczowych do gruntu, dopuszcza się stosowanie studni chłonnych.

§ 17. 1. Ustala się w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci napowietrzno - kablowej średniego (15kV) i niskiego napięcia, bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;

- 2) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy zakład energetyczny. Ilość i lokalizacja stacji transformatorowych SN/nn wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc przez powstające obiekty;
- 3) budowę nowych odcinków kablowych niskiego napięcia w liniach lub poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia dostępu dla gestora tej sieci określonego na podstawie przepisów szczególnych;
- 4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej drogi publicznej;
- 5) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV słupowych w liniach rozgraniczających dróg.

2. Ustala się szerokości pasa ochronnego w pobliżu czynnej istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV na 7,5 m metrów od osi linii na stronę. Po przebudowie sieci 15 kV na kablową wyżej wymienione strefy dla tych linii nie obowiązują.

- 1) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi muszą być sytuowane poza zasięgiem strefy określonym w planie i przepisach odrębnych;
- 2) powyższe strefy od linii energetycznych średniego napięcia mogą być weryfikowane w decyzjach o pozwoleniu na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

§ 18. Ustala się w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę;
- 2) rozbudowa sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy;
- 3) zasady budowy gazociągów w ulicach muszą być zgodne z obowiązującym przepisami szczególnymi określającym warunki techniczne, jakimi winny odpowiadać sieci gazowe;
- 4) dostawy gazu ziemnego do nowych odbiorców będą możliwe o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami;
- 5) na terenach zabudowy zagrodowej, lokalizację szafek gazowych otwieranych na zewnątrz od strony ulicy, w granicy ogrodzeń. Linia ogrodzenia winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.

§ 19. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw i technologii ekologicznych.

§ 20. 1. Ustala się w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) pełną obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci;
- 2) rozbudowę sieci stosownie do potrzeb lokalnych na warunkach określonych przez gestora sieci. Nakaz lokalizowania projektowanych kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

2. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic.

Rozdział 7. Ustalenia przejściowe i końcowe.

§ 21. Wysokość stawki procentowej o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z tytułu wzrostu wartości nieruchomości służącej naliczaniu opłaty powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu ustala się na 5% dla terenów RM i KDW.

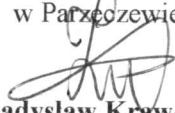
§ 22. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew uchwalonego uchwałą nr XXXI/380/05 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 31.05.2005 r. w części obejmującej tereny niniejszej uchwały.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Parzęczew.

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



Przewodniczący Rady Gminy
w Parzęczewie

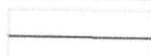

Władysław Krawczyk

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARZĘCZEW
OBEJMUJACEJ OBSZAR POŁOŻONY WE WSIACH: ŻELGOSZCZ, FLORENTYNÓW, TKACZEWSKA GÓRA
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY GMINY W PARZĘCZEWIE**

ELEMENTY OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU



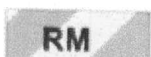
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ



PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH



TEREN DROGI PULICZNEJ - POSZERZENIE PASA DROGOWEGO DROGI KLASY ZBIORCZEJ

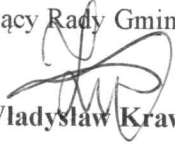
ELEMENTY INFORMACYJNE



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU

RM

Przewodniczący Rady Gminy w Parzęczewie



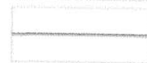
Władysław Krawczyk

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARZĘCZEW
OBEJMUJACEJ OBSZAR POŁOŻONY WE WSIACH: ŻELGOSZCZ, FLORENTYNÓW, TKACZEWSKA GÓRA
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY
RADY GMINY W PARZĘCZEWIE**

ELEMENTY OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

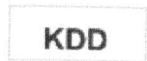


NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

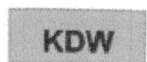
PRZEZNACZENIE TERENU



TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH



TEREN DROGI PULICZNEJ - POSZERZENIE PASA DROGOWEGO DROGI KLASY DOJAZDOWEJ



TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

ELEMENTY INFORMACYJNE



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU



TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - NAPOWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA 15 kV WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA

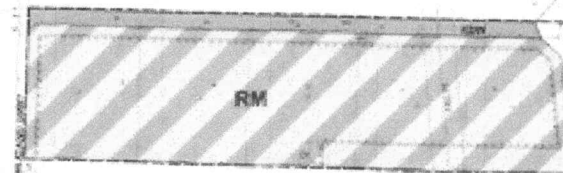
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARZĘCZEW
OBJĘMIAJĄCEJ OBSZAR POŁOŻONY WIEŚNACH: ŻELGOSZCZ, FLORENTYNÓW, TKACZEWSKA GÓRA
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY
RADY GMINY W PARZĘCZEWIE**

ELEMENTY OGRANICZAJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTOŚCI USTALENIA PLANU
- LINE OGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- WSPRZECIĄCAJĄCA LINE ZABUDOWY
- PACZKOWANIE TERENU
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWE W GOSPODARSTWACH ROLNICZYCH, HODOWLANYCH I OGRÓDNICZYCH
- TEREN BROSU PAŁKOWEJ - POŚWIĘCENIE PASA BRONOWEGO BROSU KŁASY GŁAZOWEJ
- TEREN BROSU KŁASOWEJ
- ELEMENTY INFORMACYJNE**
- LINE OGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAR PLANU
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA LINEA ŚCIEKAŁOWA I KANALIZACJA LINEA ŚCIEKAŁOWA

WYKAZ ODRĘBNIENIA I KLASOWANIA TERENÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARZĘCZEW (ZG) W WIEŚNACH: ŻELGOSZCZ, FLORENTYNÓW, TKACZEWSKA GÓRA
WYKAZ ODRĘBNIENIA I KLASOWANIA TERENÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARZĘCZEW (ZG) W WIEŚNACH: ŻELGOSZCZ, FLORENTYNÓW, TKACZEWSKA GÓRA
WYKAZ ODRĘBNIENIA I KLASOWANIA TERENÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARZĘCZEW (ZG) W WIEŚNACH: ŻELGOSZCZ, FLORENTYNÓW, TKACZEWSKA GÓRA

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100



**WYKAZ ZE STUDIUM LUBRANKOWYM
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PARZĘCZEW
SKALA 1:1000**



- | | |
|--|--|
| 1. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego | 11. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego |
| 2. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego | 12. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego |
| 3. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego | 13. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego |
| 4. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego | 14. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego |
| 5. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego | 15. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego |
| 6. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego | 16. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego |
| 7. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego | 17. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego |
| 8. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego | 18. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego |
| 9. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego | 19. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego |
| 10. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego | 20. Obszar planu zagospodarowania przestrzennego |

Przewodniczący Rady Gminy w Parzęczewie

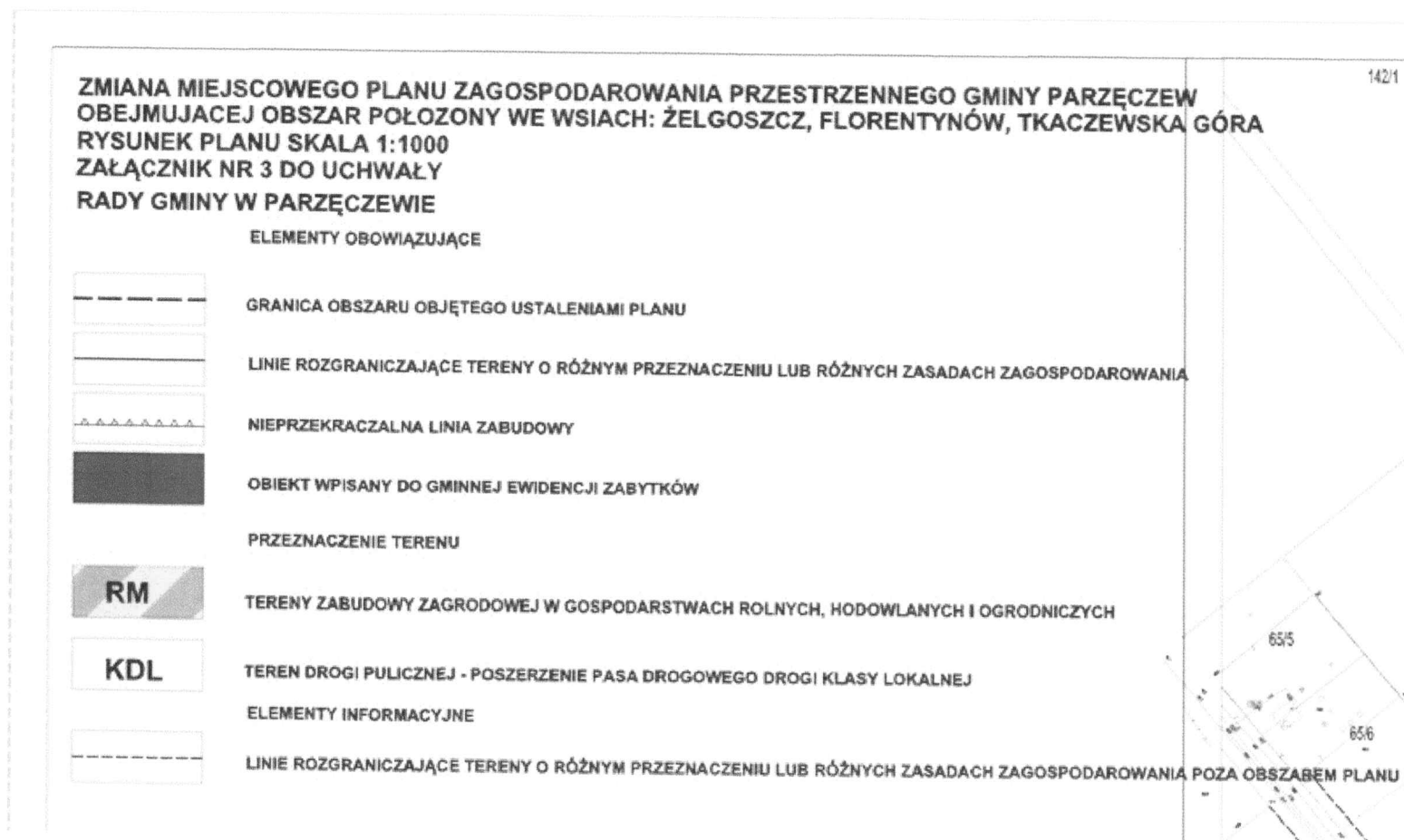
[Signature]
Władysław Krawczyk

**RADA GMINY
W PARZĘCZEWIE**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/357/14

Rady Gminy w Parzęczewie

z dnia 13 marca 2014 r.



Przewodniczący Rady Gminy w Parzęczewie



Władysław Krawczyk

**RADA GMINY
W PARZĘCZEWIE**

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLIV/357/14

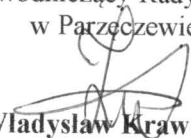
Rady Gminy w Parzęczewie

z dnia 13 marca 2014 r.

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

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Z 2012 poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy w Parzęczewie stwierdza, że w toku wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew obejmującej obszar położony we wsiach: Żelgoszcz, Florentynów oraz Tkaczewska Góra nie wpłynęły żadne uwagi, wobec czego nie ma możliwości ich rozpatrywania.

Przewodniczący Rady Gminy
w Parzęczewie



Władysław Krawczyk

**RADA GMINY
W PARZĘCZEWIE**

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XLIV/357/14

Rady Gminy w Parzęczewie

z dnia 13 marca 2014 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Z 2012 poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy w Parzęczewie stwierdza że, po uprawnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew obejmującej obszar położony we wsiach: Żelgoszcz, Florentynów oraz Tkaczewska Góra przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

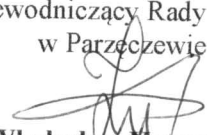
§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja celów publicznych na terenie przeznaczonym w planie pod taki cel oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Inwestycje te realizowane będą ze środków własnych Gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony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

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

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych Gminnego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w oparciu o ustalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych lub przez budżet Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
w Parzęczewie


Władysław Krawczyk