

**UCHWAŁA NR XLVII/426/10
RADY GMINY W PARZĘCZEWIE**

z dnia 27 sierpnia 2010 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew obejmująca
obszar położony we wsi Skórka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474) Rada Gminy w Parzęczewie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Przedmiotem uchwały jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXI/380/05 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 31 marca 2005 r. obejmująca obszar położony we wsi Skórka.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy – północna docelowa linia rozgraniczająca drogi gminnej DG 120269E, wschodnie granice działek nr ew. 169/17, 169/18, 169/19, północne granice działek nr ew. 171/5, 171/11, linia stanowiąca przedłużenie tych granic przebiegająca przez działkę nr ew. 172/1 oraz 172/9;
- 2) od wschodu – wschodnia granica działki nr ew. 172/9, północne i wschodnie granice działek nr ew. 177 i 176;
- 3) od południa – południowa oraz zachodnia granica działki nr ew. 177;
- 4) od zachodu – granica przebiega równolegle do projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3 KD – D ½ i ciągu gospodarczego oznaczonego symbolem 12 KD –Go w odległości 4 m od ich zachodniej linii rozgraniczającej.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew w skali 1:20 000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Parzęczewie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Parzęczewie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącego przepis gminny;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000, w granicach określonych w §1;
- 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach określonych na rysunku planu;

- 4)terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i cyfrą, dla którego ustalono przepisy szczegółowe;
- 5)przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6)podstawowym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa na danym terenie tj. stanowi powyżej 50% powierzchni terenu oznaczonego danym symbolem , wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7)dopuszczalnym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8)linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu, różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania;
- 9)nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (nadziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych) na działce, lecz bez prawa przekroczenia tej linii oznaczonej na rysunku planu;
- 10)uciążliwości nie wykraczającej poza lokal – należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic lokalu;
- 11)paliwach ekologicznych – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy emisji;
- 12)ogrodzeniach ażurowych – należy przez to rozumieć takie ogrodzenia, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przeszła stanowi maksimum 40% całej powierzchni przeszła.

§ 3. 1. Integralną częścią ustaleń planu, stanowiących treść uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust.1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1)granice obszaru objętego planem;
- 2)linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu;
- 3)projektowane podziały działek;
- 4)podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5)nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6)klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;
- 7)strefa ochrony archeologicznej „OW”.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu w skali 1:1000 mają charakter orientacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1)obszar objęty planem w całości znajduje się w obrębie projektowanego „Puczniewsko-Grotnickiego” Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2)ze względu na ochronę wartości krajobrazowych ustala się:
 - a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z utrzymaniem naprawą lub remontem urządzeń wodnych oraz prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem dopuszczonym szczegółowymi ustaleniami planu dla poszczególnych terenów,

- b) zakaz umieszczania wolnostojących tablic reklamowych nie stanowiących elementu systemu informacji dla potrzeb funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej obszaru chronionego krajobrazu,
- c) obowiązuje maksymalne wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących wartościowych elementów zieleni wysokiej: drzew i zadrzewień znajdujących się na poszczególnych terenach, dopuszcza się wycinkę zieleni kolizyjnej z projektowaną zabudową oraz układem komunikacyjnym;

3) na obszarze objętym planem nie występują tereny bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego wprowadza się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów w Rozdziale 3.

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) ustala się ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej „OW” obejmującej rejon występowania istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych o zasięgu obejmującym północną część obszaru;
- 2) w strefie ochrony archeologicznej „OW” ustala się następujące wymagania:
 - a) obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu, tam gdzie prowadzone będą prace ziemne,
 - b) na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o pozwolenie należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
 - c) w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony archeologicznej wymagane jest wykonanie badań archeologicznych, w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych, wszystkie nowo odkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - d) przy wszystkich inwestycjach liniowych na całym obszarze objętym planem, wymagających wykonywania wykopów dłuższych niż 20 m i szerszych niż 30 cm należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczność przeprowadzenia nadzoru archeologicznego.

§ 6. Na obszarze objętym planem elementami przestrzeni publicznej są ustalone na rysunku planu drogi i ciągi, dla których zasady zagospodarowania ustalono w Rozdziale 4 § 16.

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez:
 - a) drogę powiatową DP 3707E relacji Parzęczew-Kuciny oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD-L1/2 oraz drogę gminną DG 120269E oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD-D1/2,
 - b) łączącą się z drogami, wymienionymi w pkt 1 lit.a, sieć projektowanych: dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami od: 3KD-D1/2 do 7KD-D1/2, ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami od: 8KD-Y do 11KD-Y oraz dojazd gospodarczy oznaczony na rysunku planu symbolem 12 KD-Go;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów wymienionych w pkt.1 formułuje się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych dróg i ciągów w Rozdziale 4;
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-D – drogi dojazdowe lub ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-Y, obsługę przyległych terenów rolnych i leśnych zapewnia dojazd gospodarczy oznaczony na rysunku planu symbolem KD – Go.

§ 8. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę;
 - a) do celów konsumpcyjnych, użytkowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej w oparciu o ujęcie wód podziemnych w Ignaciewie Folwarcznym ,

- b) obsługa planowanego zagospodarowania poprzez rozbudowę istniejącej sieci, w oparciu o warunki podłączenia uzyskane od zarządcy sieci;

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych;

- a) odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników do wskazanej oczyszczalni,
- b) opuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do biologicznych oczyszczalni ścieków pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na odprowadzanie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych,
- c) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach nie mogą przekraczać norm określonych w obowiązujących przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków,
- d) na całym obszarze zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych;

3) odprowadzanie wód opadowych:

- a) odwodnienie powierzchniowe i odprowadzanie wód opadowych częściowo do gruntu przez infiltrację powierzchniową,
- b) jakość ścieków deszczowych odprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi powinna spełniać wymagania obowiązujących w tym zakresie przepisów;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną;

- a) poprzez budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej: stacji transformatorowych 15/0,4 kV, linii średniego napięcia 15kV zasilających stacje transformatorowe oraz linii niskiego napięcia zasilających odbiorców,
- b) budowę nowej sieci elektroenergetycznej należy dokonać w porozumieniu i na warunkach uzyskanych od właściwego Zakładu Energetycznego;

5) zaopatrzenie w gaz;

- a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;

6) zaopatrzenia w ciepło;

- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego oraz innych nośników spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;

7) zaopatrzenie w łącza telefoniczne;

- a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
- b) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez gestora sieci;

8) gospodarka odpadami;

- a) obowiązuje zbiórka odpadów komunalnych indywidualnie, w miejscu wyznaczonym w obrębie każdej nieruchomości, z obowiązkiem wprowadzenia ich segregacji,
- b) obowiązuje odbieranie odpadów komunalnych z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców posiadających zezwolenie na odbieranie odpadów komunalnych oraz na wywóz odebranych odpadów do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

§ 9. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów szczególnych i w porozumieniu z zarządcą drogi.

§ 10. Na terenach, działkach, na których występują nadziemne i podziemne urządzenia melioracyjne, przeznaczonych do zabudowy, rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych powinno być dokonane zgodnie z przepisami szczegółowymi. Po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów w celu wykreślenia z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę, zgodnie z przepisami szczegółowymi inwestor winien przesłać pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu – pozwoleniem wodnoprawnym na przebudowę lub rozbiórkę urządzeń do Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych – Terenowego Inspektoratu w Łodzi. Istniejący rów melioracyjny spełniający rolę odbiornika wód powierzchniowych należy pozostawić w stanie istniejącym.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MR, 2MR, 3MR, 4MR ustala się:

1) przeznaczenie terenów;

- a) zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi w parterach budynków mieszkalnych, o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) urządzenia obsługi technicznej i sieci infrastruktury technicznej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej (produkcyjnej, przetwórczej, składowej), zarówno w budynkach jak i poza nimi oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej;

2) warunki podziału terenu na działki;

- a) obowiązuje podział na działki ustalony na rysunku planu;

3) warunki zagospodarowania działki;

- a) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy do 0,25,
- b) obowiązuje 20% powierzchni działki, jako maksymalna łączna powierzchnia zabudowy, z równoczesnym zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia zabudowy na działce lub w ramach kilku działek wspólnie zagospodarowanych nie przekracza 400 m²,
- c) obowiązuje minimum 70% powierzchni działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
- d) w ramach zagospodarowania działki, w tym w zakresie ochrony istniejącej zieleni obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2, §4, ust.1 pkt. 2,
- e) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki, w minimalnej ilości 2 miejsca na dom,
- f) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych sytuowanych w liniach rozgraniczających: dróg, ciągów pieszo-jezdnych i terenów, o wysokości maksymalnej 1,6 m (w tym ewentualny cokół) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych typu słupowo – płytowego, dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów,
- g) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- h) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale 2, §7,
- i) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale 2, §8;

4) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, w tym poddasze użytkowe,
- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków pod warunkiem, iż maksymalnie poziom 0,00 budynku wynosi 1,0 m nad istniejący teren,
- d) obowiązują kąt nachylenia połaci dachowych 35° – 45°,

- e) obowiązuje pokrycie dachu w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorze ciemnobrązowym , ciemnoczerwonym , bądź grafitowym,
- f) wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową,
- g) obowiązuje realizacja elewacji z oszczędnym pod względem ilości (nie więcej niż 3) zastosowaniem materiałów wykończeniowych (zaleca się stosowanie materiałów naturalnych – rodzimych), wyklucza się stosowanie sidingu z okładzin z tworzywa sztucznego,
- h) obowiązuje kolorystyka elewacji w pastelowych kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw oraz z dopuszczeniem ciemniejszej tonacji dla cokołów oraz detali,
- i) zabudowa sytuowana w ramach danego terenu wzdłuż jednej drogi lub ciągu pieszo-jezdnego winna tworzyć jednorodny zespół urbanistyczno-architektoniczny (ujednolicone: kształty dachów, kierunek głównej kalenicy dachu względem drogi lub ciągu, kolorystyka dachów i elewacji budynków),
- j) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych, tj. stykających się z nim jedną ścianą lub powiązanych poprzez dach lub pergolę,
- k) dla garaży i obiektów gospodarczych nie wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego a integralnie z nim związanych - wymienionych w ust. 1 pkt. 5 lit.j obowiązują:
 - obiekty jednokondygnacyjne z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m w najwyższym punkcie kalenicy,
 - kąt nachylenia połaci dachowych - 25°- 45 °,
 - dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- l) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych,
- m) dopuszcza się wyłącznie nieuciążliwe usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust.1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MR, 4MR, na których występują urządzenia melioracyjne obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2, § 10;
- 2) dla fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MR, 3MR znajdujących się w strefie ochrony archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 § 5.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5 ML, 6 ML, 7ML ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu;
 - a) zabudowę rekreacji indywidualnej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) usługi w parterach budynków, o uciążliwości nie przekraczającej granic lokalu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) urządzenia obsługi technicznej i sieci infrastruktury technicznej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej (produkcyjnej, przetwórczej, składowej), zarówno w budynkach jak i poza nimi oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej;
- 2) warunki podziału terenu na działki;
 - a) obowiązuje podział na działki ustalony na rysunku planu;
- 3) warunki zagospodarowania działek;
 - a) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy do 0,30,

- b) obowiązuje 15% powierzchni działki, jako maksymalna łączna powierzchnia zabudowy, z równoczesnym zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia zabudowy na działce lub w ramach kilku działek wspólnie zagospodarowanych nie przekracza 250 m²,
 - c) obowiązuje minimum 75% powierzchni działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
 - d) w ramach zagospodarowania działki, w tym w zakresie ochrony istniejącej zieleni obowiązują ustaleniami w Rozdziale 2, §4 ust.1 pkt. 2,
 - e) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki, w minimalnej ilości 2 miejsca na dom,
 - f) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych, sytuowanych w liniach rozgraniczających: dróg i terenów o wysokości maksymalnej 1,6 m (w tym ewentualny cokół) z wykluczeniem prefabrykowanych elementów żelbetowych typu słupowo – płytowego, dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów,
 - g) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - h) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale 2, §7,
 - i) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale 2, §8;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy;
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, w tym poddasze użytkowe,
 - c) obowiązuje kąt nachylenia połaci dachowych 35° – 45°,
 - d) obowiązuje pokrycie dachu w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorze ciemnobrązowym, ciemnoczerwonym, bądź grafitowym,
 - e) wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową,
 - f) obowiązuje realizacja elewacji z oszczędnym pod względem ilości (nie więcej niż 3) zastosowaniem materiałów wykończeniowych (zaleca się stosowanie materiałów naturalnych – rodzimych), wyklucza się stosowanie sidingu z okładzin z tworzyw sztucznych,
 - g) obowiązuje kolorystyka elewacji w pastelowych kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw oraz z dopuszczeniem ciemniejszej tonacji dla cokołów oraz detali,
 - h) zabudowa sytuowana w ramach danego terenu wzdłuż drogi winna tworzyć jednorodny zespół urbanistyczno-architektoniczny (ujednolicone: kształty dachów, kierunek głównej kalenicy dachu względem drogi lub ciągu, kolorystyka dachów i elewacji budynków),
 - i) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych, tj. stykających się z nim jedną ścianą lub powiązanych poprzez dach lub pergolę,
 - j) dla garaży i obiektów gospodarczych nie wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego a integralnie z nim związanych - wymienionych w ust. 1 pkt. 5 lit.i obowiązują:
 - obiekty jednokondygnacyjne z poddaszem nieużytkowym,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m w najwyższym punkcie kalenicy,
 - kąt nachylenia połaci dachowych - 25°- 35 °,
 - dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
 - k) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5ML, 7ML, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia :
- 1) dla fragmentów terenów, na których występują urządzenia melioracyjne obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2, §10.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8E, 9E ustala się:

1) przeznaczenie terenu;

a) urządzenia gospodarki elektroenergetycznej, jako podstawowe przeznaczenie terenu;

2) warunki zagospodarowania terenu;

a) przeznacza się tereny dla lokalizacji stacji transformatorowych,

b) dopuszcza się 80 % powierzchni terenu, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,

c) dopuszcza się lokalizację obiektu w linii rozgraniczającej drogi,

d) obowiązuje 5% powierzchni terenu, jako powierzchnia biologicznie czynna;

3) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy 3,0 m,

b) dla elewacji wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11R ustala się:

1) przeznaczenie terenu;

a) uprawy polowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki podziału terenu na działki;

a) zachowuje się istniejące podziały działek;

3) warunki zagospodarowania terenu;

a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie,

b) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale 2, §7.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10ZL, 12ZL ustala się:

1) przeznaczenie terenów;

a) zieleni leśną, jako podstawowe przeznaczenie terenu;

2) warunki zagospodarowania terenów;

a) zachowuje się istniejącą zieleni leśną i jej uzupełnienie, z dopuszczeniem niezbędnych prac pielęgnacyjnych,

b) obowiązuje zakaz ogrodzeń.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów komunikacji

§ 16. 1. Wyznacza się tereny dróg i ciągów z ustaleniem klasy drogi, oznaczone symbolami:

1) drogi i ciągi;

a) KD-L – droga lokalna,

b) KD-D – droga dojazdowa,

c) KD-Y – ciąg pieszo-jezdny,

d) KD – Go – dojazd gospodarczy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

1) komunikację publiczną, jako podstawowe przeznaczenie terenów;

2) urządzenia infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenów.

3. Dla poszczególnych dróg i ciągów ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

1) dla drogi powiatowej 3707E oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L1/2;

- a) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą;
- 2) dla dróg dojazdowych oznaczonych na planu symbolami: 2KD-D1/2, 4KD-D1/2, 5KD-D1/2, 6KD-D1/2, 7KD-D1/2 ;
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0m,
 - b) jedna jezdnia; dwa pasy ruchu;
- 3) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-D1/2 ;
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodna z rysunkiem planu,
 - b) jedna jezdnia; dwa pasy ruchu;
- 4) dla ciągów pieszo-jezdnich oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8KD-Y, 9KD-Y, 10KD-Y, 11KD-Y;
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0m;
- 5) dla dojazdu gospodarczego oznaczonego na rysunku planu symbolem 12KD-Go;
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0m.

§ 17. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację chodników po obu stronach jezdni w liniach rozgraniczających dróg ;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się możliwość lokalizacji zieleni z zachowaniem pola wymaganej widoczności;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 4) dla fragmentów dróg i ciągów , na których występują urządzenia melioracyjne obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2, §10 ;
- 5) dla fragmentów dróg znajdujących się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej „OW” obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 §5.

Rozdział 5.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18. 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia planu ustanawia się jednorazową stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U Nr 80 poz. 717 z 2004 r. Nr 6, poz. 41).

2. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości określa się na:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) a)MR – 20%,
 - b) ML – 10%,
 - c) E – 0 %,
 - d) ZL, R - 0 %,
 - e) wysokości stawek procentowych ustalone w ust. 2 pkt. 1 lit. a, b nie dotyczą działek stanowiących własność komunalną dla których ustala się stawkę – 0%;
- 2) dla terenów dróg i ciągów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) KD-D, KD-Y , KD- Go – 0%.

§ 19. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/380/05 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 31 marca 2005 dla terenów oznaczonych w tym planie symbolami 11.13UT oraz 11ZLd.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



Przewodniczący Rady Gminy
w Parzęczewie

Władysław Krawczyk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVII/426/10
Rady Gminy w Parzęczewie
z dnia 27 sierpnia 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/426/10
Rady Gminy w Parzęczewie
z dnia 27 sierpnia 2010 r.

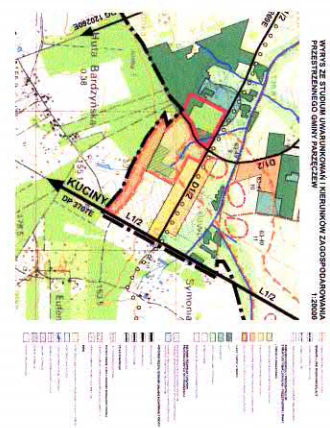
[Zalacznik2.doc](#)

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVII/426/10
Rady Gminy w Parzęczewie
z dnia 27 sierpnia 2010 r.

[Zalacznik3.doc](#)

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU Zagospodarowania Przestrzennego
RSUSNEK PLANU - zał. nr 1 do uchwały Nr XLVIII/426/10 Rady Gminy w Parczewie z dnia 27 sierpnia 2010 r.

1 cm = 10 m



ZŁAZIŁCZNIK M-100 UCZNIOWY M. KŁASZCZAK POLSKI OBIĘT MATEMATYCZNY (DZIAŁ 1) SZKOLNIA 3181-1 "WAW" - projekt "s.t." 30 - 006 LŁŁŁŁ, ul. Piłsudskiego 116 m 48 ZŁAZIŁCZNIK M-100 UCZNIOWY M. KŁASZCZAK POLSKI OBIĘT MATEMATYCZNY (DZIAŁ 1) SZKOLNIA 3181-1 "WAW" - projekt "s.t." 30 - 006 LŁŁŁŁ, ul. Piłsudskiego 116 m 48 ZŁAZIŁCZNIK M-100 UCZNIOWY M. KŁASZCZAK POLSKI OBIĘT MATEMATYCZNY (DZIAŁ 1) SZKOLNIA 3181-1 "WAW" - projekt "s.t." 30 - 006 LŁŁŁŁ, ul. Piłsudskiego 116 m 48	ZŁAZIŁCZNIK M-100 UCZNIOWY M. KŁASZCZAK POLSKI OBIĘT MATEMATYCZNY (DZIAŁ 1) SZKOLNIA 3181-1 "WAW" - projekt "s.t." 30 - 006 LŁŁŁŁ, ul. Piłsudskiego 116 m 48 ZŁAZIŁCZNIK M-100 UCZNIOWY M. KŁASZCZAK POLSKI OBIĘT MATEMATYCZNY (DZIAŁ 1) SZKOLNIA 3181-1 "WAW" - projekt "s.t." 30 - 006 LŁŁŁŁ, ul. Piłsudskiego 116 m 48 ZŁAZIŁCZNIK M-100 UCZNIOWY M. KŁASZCZAK POLSKI OBIĘT MATEMATYCZNY (DZIAŁ 1) SZKOLNIA 3181-1 "WAW" - projekt "s.t." 30 - 006 LŁŁŁŁ, ul. Piłsudskiego 116 m 48
--	--

Przewodniczący Rady Gminy
Władysław Krawczyk

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLVII/426/10
Rady Gminy w Parzęczewie
z dnia 27 sierpnia 2010 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY W PARZĘCZEWIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARZĘCZEW OBEJMUJĄCEJ OBSZAR POŁOŻONY WE WSI SKÓRKA ZGŁOSZONYCH W CZASIE WYŁOŻENIA PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Parzęczewie załącznik do uchwały Nr XLVII/426/10 z dnia 27.08.2010 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Przewodniczący Rady Gminy w Parzęczewie
Władysław Władczyk

Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew obejmującej obszar położony we wsi Skórka inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Jako podstawę prawną przyjęto:

- ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 zpz)
- ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zpz)
- ustawa z dnia 26 listopada 1998r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego w latach 1999 - 2003 (Dz. U. Nr 162, poz. 1119 zpz)
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 zpz)
- ustawa z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1014 zpz)

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania obszaru objętego planem, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenach przeznaczonych pod różne formy zainwestowania jak zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna oraz zabudowa rekreacji indywidualnej, konieczna będzie budowa infrastruktury, wymagająca nakładów finansowych.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy należy:

- wydzielenie i wykup terenu pod modernizację dróg i ciągów pieszo-jezdnych od właścicieli prywatnych – 5 640 m²,

- realizacja lub modernizacja nawierzchni dróg i ciągów pieszo-jezdných – około 26 800 m²,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociagową.

Przewiduje się realizację:

- około 2 600 m sieci wodociagowej;

Ustalenia planu nie przewidują budowy kanalizacji sanitarnej na przedmiotowym obszarze. Odprowadzanie ścieków odbywać się będzie do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości lub do biologicznych oczyszczalni ścieków pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodno-prawnego na odprowadzanie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych.

Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane i później eksploatowane przez odpowiedniego zarządcę sieci (dostawcę usług).

Odrębnym problemem jest zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną. Zgodnie z prawem energetycznym, realizacja sieci przez zakład energetyczny uzależniona jest od wcześniej sporządzonych planów zaopatrzenia w energię (z trzyletnim wyprzedzeniem). W sytuacji potrzeb zasilania w energię obszaru określonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasilanie w energię ma być zagwarantowane z istniejących i planowanych stacji trafo, a całość potrzeb wynikających z projektowanego zagospodarowania terenu zostanie pokryta w drodze budowy sieci średniego i niskiego napięcia.

Środki finansowe na cele infrastrukturalne realizowane przez gminę będą pochodzić ze środków własnych gminy ustalanych w poszczególnych budżetach gminy na dany rok oraz funduszy Unii Europejskiej.

Zakłada się też, że część wyposażenia w niezbędną sieć wodociagową nowych terenów (w ramach działek stanowiących własność prywatną), w znacznej części realizowana będzie przez przyszłych inwestorów i właścicieli terenów.

Źródłem dochodu gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości należących do prywatnych właścicieli. Gmina uzyska również dochody ze sprzedaży działek budowlanych zlokalizowanych na obszarze objętym planem. Przewiduje się również znaczny wzrost wpływów z podatków od nieruchomości na omawianym obszarze.

Można założyć, że programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy strukturalnych, które zostaną wdrożone w gminie pozwolą na przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych.

Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych. Prognozowane wydatki związane z realizacją ww. projektu winny stanowić podstawę do podjęcia prac nad ujęciem ich w Wieloletnich Programach Inwestycyjnych Gminy Parzęczew.

Przewodniczący Rady Gminy w Parzęczewie


Władysław Krawczyk