



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 25 listopada 2024 r.

Poz. 9701

UCHWAŁA NR VI/54/24 RADY MIEJSKIEJ W PARZĘCZEWIE

z dnia 30 października 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla fragmentu obrębu Mariampol we wsi Nowa Jerozolima

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 2024 r. poz. 1130), 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), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz w związku z uchwałą Nr LXIX/550/23 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 27 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla fragmentu obrębu Mariampol we wsi Nowa Jerozolima, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew, przyjętego uchwałą Nr XLIX/404/18 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 31 lipca 2018 r., zmienionego uchwałą Nr XXXIII/277/21 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 27 maja 2021 r., Rada Miejska w Parzęczewie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla fragmentu obrębu Mariampol we wsi Nowa Jerozolima, 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 do uchwały Nr LXIX/550/23 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 27 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla fragmentu obrębu Mariampol we wsi Nowa Jerozolima.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla fragmentu obrębu Mariampol we wsi Nowa Jerozolima;

- 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 do uchwały Nr LXIX/550/23 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 27 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla fragmentu obrębu Mariampol we wsi Nowa Jerozolima;
- 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 połąci do 8 stopni
- 9) **budynku wolnostojącym** – należy przez to rozumieć budynek niepołączony z innymi budynkami, usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

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 z braku uwarunkowań;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

- 1) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) 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 literowo-cyfrowymi, w których części literowe określają ich przeznaczenie podstawowe, zaś części cyfrowe oznaczają kolejne numery terenów w ramach danego przeznaczenia.

§ 6. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych dla całego obszaru planu oraz według ustaleń szczegółowych dla terenów, w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

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

- 1) **1MNW, 2MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) **U** – teren usług;
- 4) **L** – teren lasu
- 5) **1KDD i 2KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 8. 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 terenów dróg;
- 2) ustala się realizację na działkach budowlanych, budynków jako wolnostojących;
- 3) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną, w tym zachowywać jednolitą kolorystykę;
- 4) w zakresie kolorystyki obiektów:
 - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków
 - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej, niż dla ich pokryć dachowych,
 - c) dopuszcza się kolorystykę 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 odbłyски
 - e) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, a także szarości i koloru białego, dopuszcza się wykorzystanie – jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, wykończeń w naturalnych kolorach tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno, beton),
 - f) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szklwionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 5) 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 usługowych, mieszkalno-usługowych, gospodarczych gospodarczo-garażowych, garażach i wiatkach 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 i wiatkach dachów płaskich;

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, realizacji zabudowy mieszkaniowej o powierzchni zabudowy większej niż 4 ha oraz zmiany innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu jeżeli dotyczy enklaw pośród użytków rolnych lub nieużytków;

- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, ziemi, rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie obowiązujących standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 5) ustala się obowiązek zachowania minimalnych udziałów procentowych powierzchni biologicznie czynnej, określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 6) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw oraz technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

§ 11. Wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD są **przestrzeniami publicznymi** dla których ustala się:

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

§ 12. 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;

§ 13. W zakresie **szczegółowych warunków scalania i podziałów nieruchomości** ustalenia zawierają przepisy szczegółowe.

§ 14. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:** wskazuje się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej mogących stanowić przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych, należy, dokonać odpowiednich uzgodnień i zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

§ 15. 1. Ustala się **obsługę komunikacyjną** obszaru planu ze stanowiącej zewnętrzny układ komunikacyjny, istniejącej sieci dróg publicznych: gminnej nr 120278E, klasy dojazdowej przebiegającej przez obszar planu oraz drogi publicznej klasy dojazdowej sąsiadującej z obszarem planu.

2. Jako uzupełnienie istniejącego, zewnętrznego układu komunikacyjnego:

- 1) wyznacza się tereny 1KDD i 2KDD – poszerzeń istniejących dróg publicznych gminnych;
- 2) wyznacza się teren KR;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z niewydzielonych w planie, wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, w tym z dojazdów do pól – powiązanych z drogami publicznymi.

§ 16. 1. W obszarze planu dopuszcza się zachowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów **infrastruktury technicznej**, a także ich remont, modernizację, przebudowę i rozbudowę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie **zasad zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) wodociąg gminny jako główne źródło wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi;
- 2) realizację zaparzenia w wodę wodociągową w oparciu o istniejącą sieć oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

3) dopuszcza się wykorzystywanie źródeł indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa wodnego.

3. W zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub inne indywidualne rozwiązania, spełniające wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

4. W zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się obowiązek ich zagospodarowania w obrębie działki budowlanej poprzez infiltrację do ziemi, bądź w stawach chłonnych, z dopuszczeniem odprowadzania nadmiaru do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej i kablowej sieci niskiego i średniego napięcia;
- 2) ustala się rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia w formie kablowej, w formie napowietrznej dopuszcza się jej rozbudowę wyłącznie w terenach dróg – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach budowlanych, bądź w formie słupowej;
- 4) dla poprawy bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się pozyskiwanie jej ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW – na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem turbin wiatrowych.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanych gazociągów średniego ciśnienia układanych w liniach rozgraniczających dróg – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu zrealizowania sieci gazowniczej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, 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 **usług telekomunikacyjnych** 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.

Rozdział 3.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW i 2MNW**, 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** obowiązują ustalenia ogólne a ponadto:

- 1) dopuszcza się realizację budynków o funkcji łączonej garażowo-gospodarczych;

2) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsza niż 1000 m², 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, dla których ustala się minimalną szerokość 8 metrów.

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.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
- b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży, garażowo-gospodarczych oraz wiat – 6 m,
- c) maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
- c) nadziemną intensywność zabudowy: minimalną – 0,05, zaś maksymalną – 0,5 powierzchni działki budowlanej;
- d) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w granicach działek budowlanych, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- e) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację, w granicach działek budowlanych, minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w tym minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy.

5. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

6. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki:

- 1) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 2) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, z tolerancją 20°;
- 3) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsze niż 1000 m²;
- 4) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;
- 5) ograniczenia dotyczące nachylenia granic działek w stosunku do terenów dróg, ich powierzchni oraz szerokości frontu, nie dotyczą działek wydzielanych:
 - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
- c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
- d) w celu wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się minimalną szerokość 8 m.

7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

9. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW-U**, ustala się przeznaczenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – w tym usług kultu religijnego, w ramach których mogą być realizowane również towarzyszące zabudowie usługowej budynki gospodarcze i garaże a także wiaty, altany, stawy, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, miejsca do parkowania oraz obiekty urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** :

- 1) dopuszcza się realizację budynków o funkcjach mieszanych: mieszkalno-usługowych oraz budynków garażowo-gospodarczych;
- 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsza niż 1500 m², 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, dla których ustala się minimalną szerokość 6 metrów.

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 mieszkaniowo-usługowych.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych – 10 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków usługowych – 8 m,
 - c) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży, garażowo-gospodarczych oraz wiat i altan – 6 m,
 - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,
 - c) nadziemną intensywność zabudowy: minimalną – 0,05, zaś maksymalną – 0,6 powierzchni działki budowlanej;

- d) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w granicach działek budowlanych, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- e) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację, w granicach działek budowlanych, minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w tym minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy.

5. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

6. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki:

- 1) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 2) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, z tolerancją 20°;
- 3) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsze niż 1500 m²;
- 4) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;
- 5) ograniczenia dotyczące nachylenia granic działek w stosunku do terenów dróg, ich powierzchni oraz szerokości frontu, nie dotyczą działek wydzielanych:
 - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - d) w celu wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się minimalną szerokość 8 m.

7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

9. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się przeznaczenie dla usług, w tym usług zdrowia i pomocy społecznej, w ramach którego mogą być realizowane również towarzyszące zabudowie usługowej budynki gospodarcze i garaże a także wiaty, altany, stawy, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, miejsca do parkowania oraz obiekty urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** :

- 1) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych;
- 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsza niż 1500 m², 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, dla których ustala się minimalną szerokość 8 metrów.

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 domów opieki społecznej.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość budynków usługowych – 8 m,
- b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan – 6 m,
- c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) nadziemną intensywność zabudowy: minimalną – 0,05, zaś maksymalną – 0,5 powierzchni działki budowlanej;
- d) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację, w granicach działek budowlanych, minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w tym minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy.

5. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

6. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki:

- 1) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 2) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, z tolerancją 20°;
- 3) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsze niż 1500 m²;
- 4) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;
- 5) ograniczenia dotyczące nachylenia granic działek w stosunku do terenów dróg, ich powierzchni oraz szerokości frontu, nie dotyczą działek wydzielanych:
 - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - d) w celu wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się minimalną szerokość 8 m.

7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

9. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

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

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD i 2KDD** ustala się przeznaczenie dla dróg dojazdowych, w granicach których dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, następujące szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu 1KDD – od 4,9 m do 5,4 m;
- 2) dla terenu 2KDD – od 6 m do 10,8 m.

3. Pozostałe ustalenia dla terenów 1KDD i 2KDD zawarto w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu.

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

2. Teren **KR** został wyznaczony w granicach działki ewidencyjnej w taki sposób, że linie rozgraniczające są tożsame z granicami tej działki.

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

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

- 1) dla terenów typu MNW – 15%;
- 2) dla terenów MNW-U i U – 25%
- 3) dla terenów komunikacji – 1%.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Parzęczewie

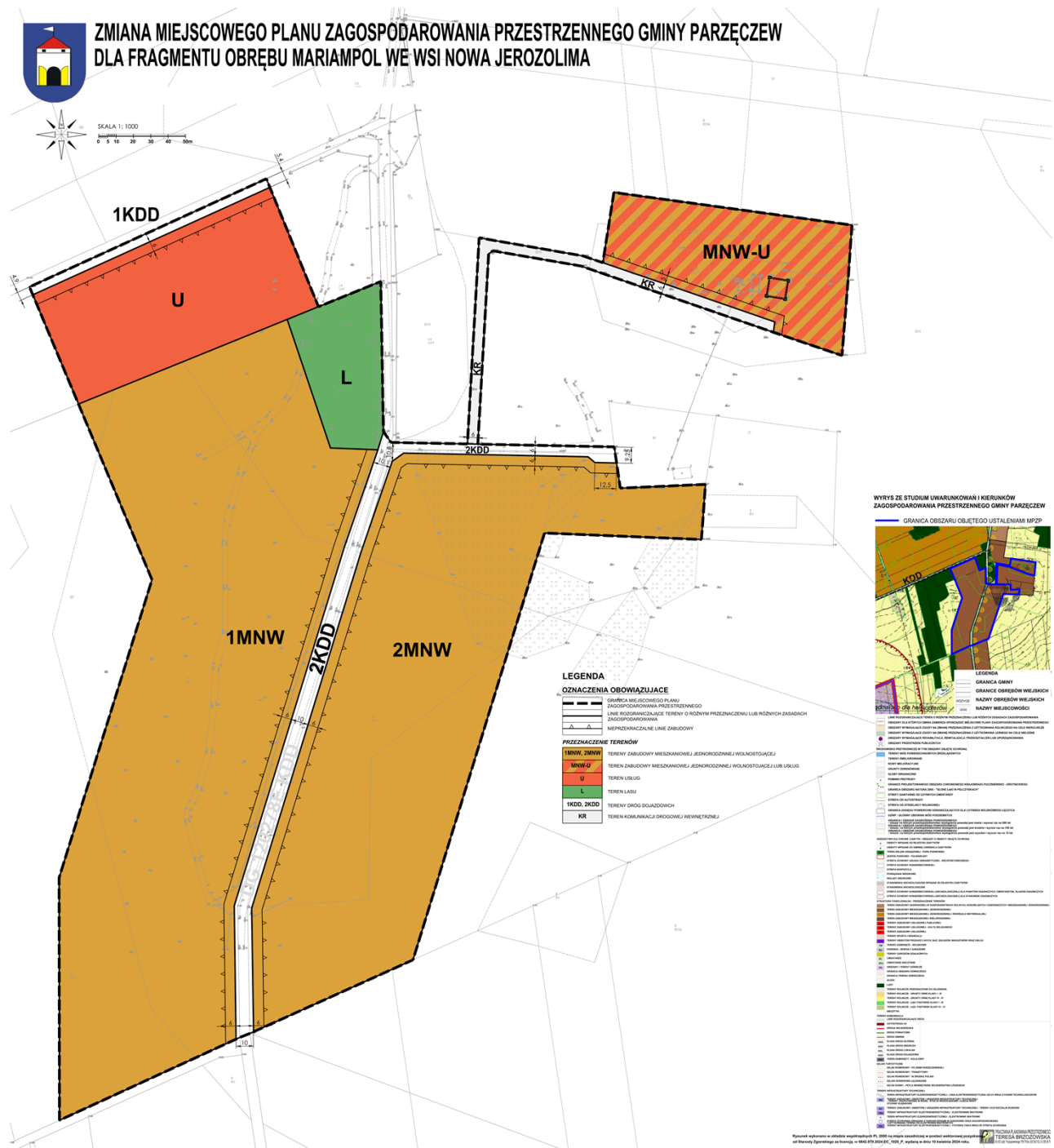
Władysław Krawczyk

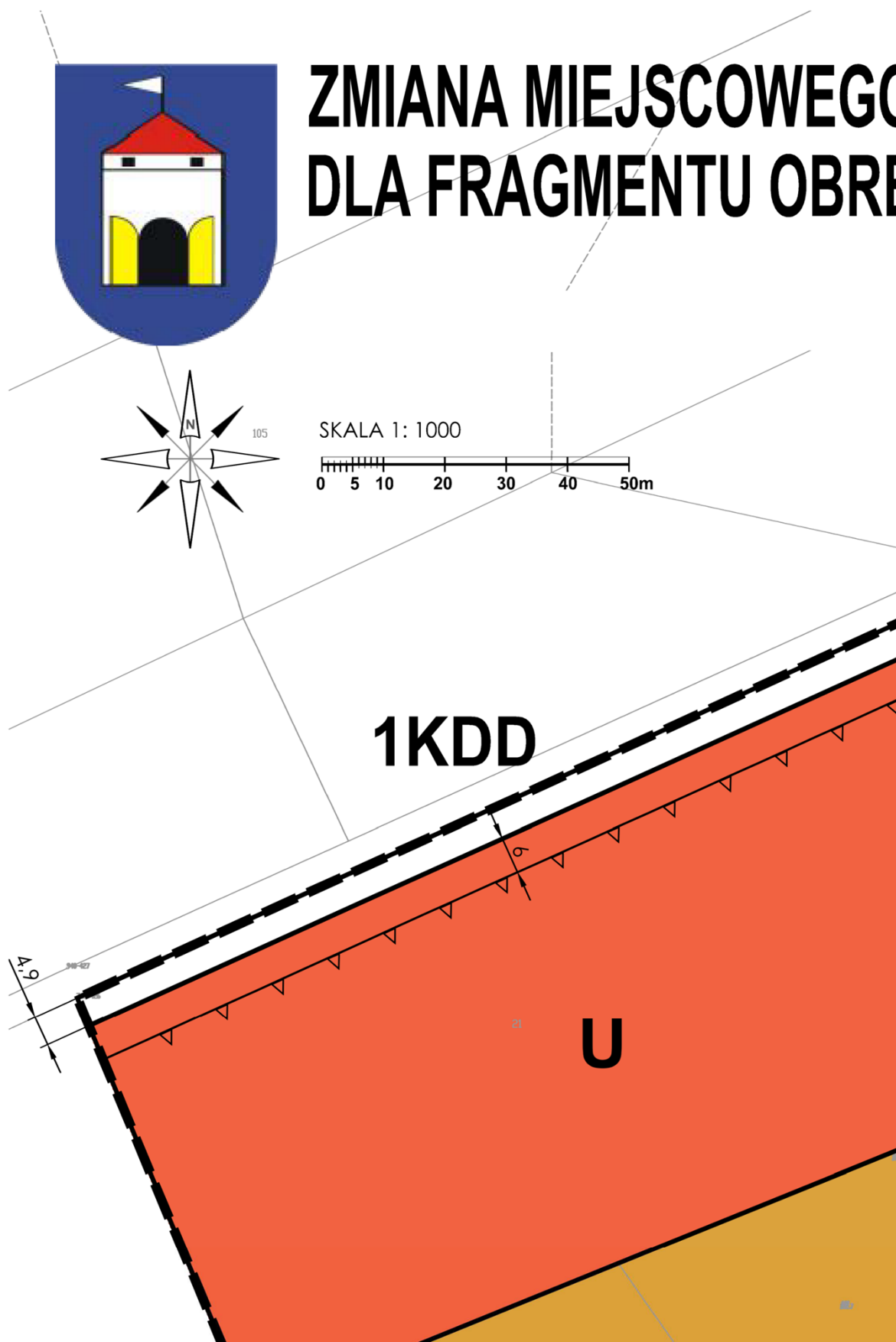
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/54/24

Rady Miejskiej w Parzęczewie

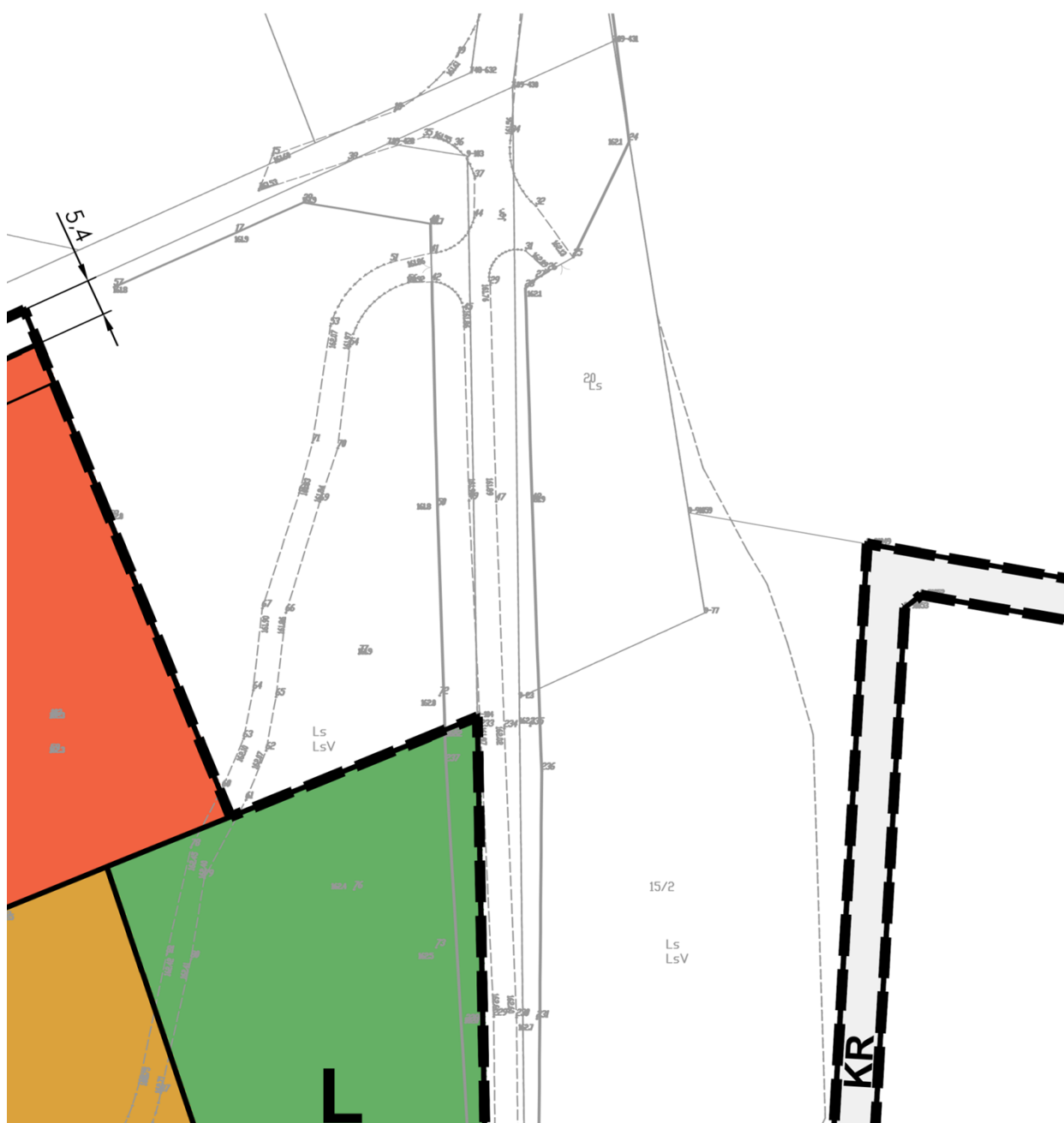
z dnia 30 października 2024 r.

Rysunek planu

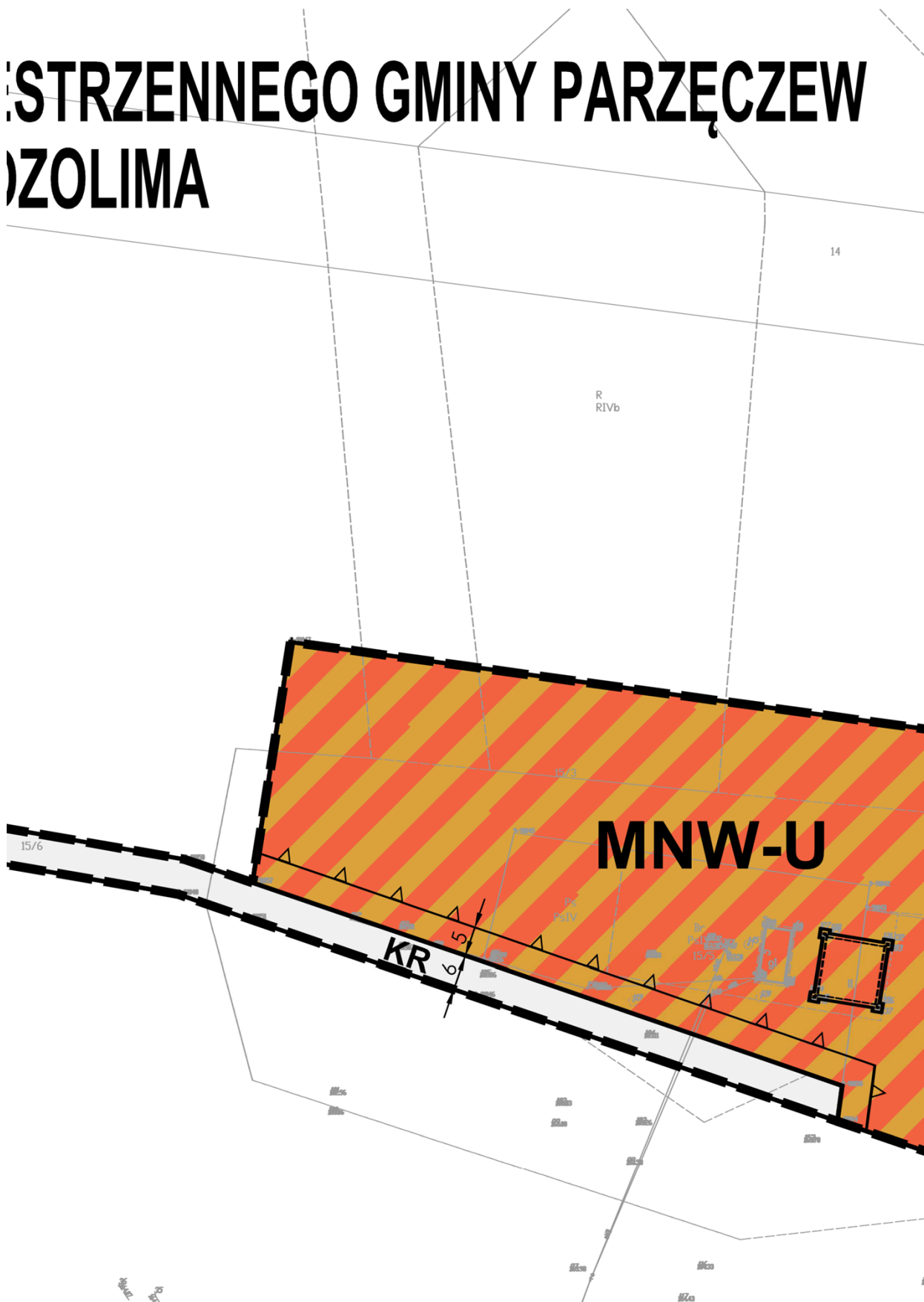


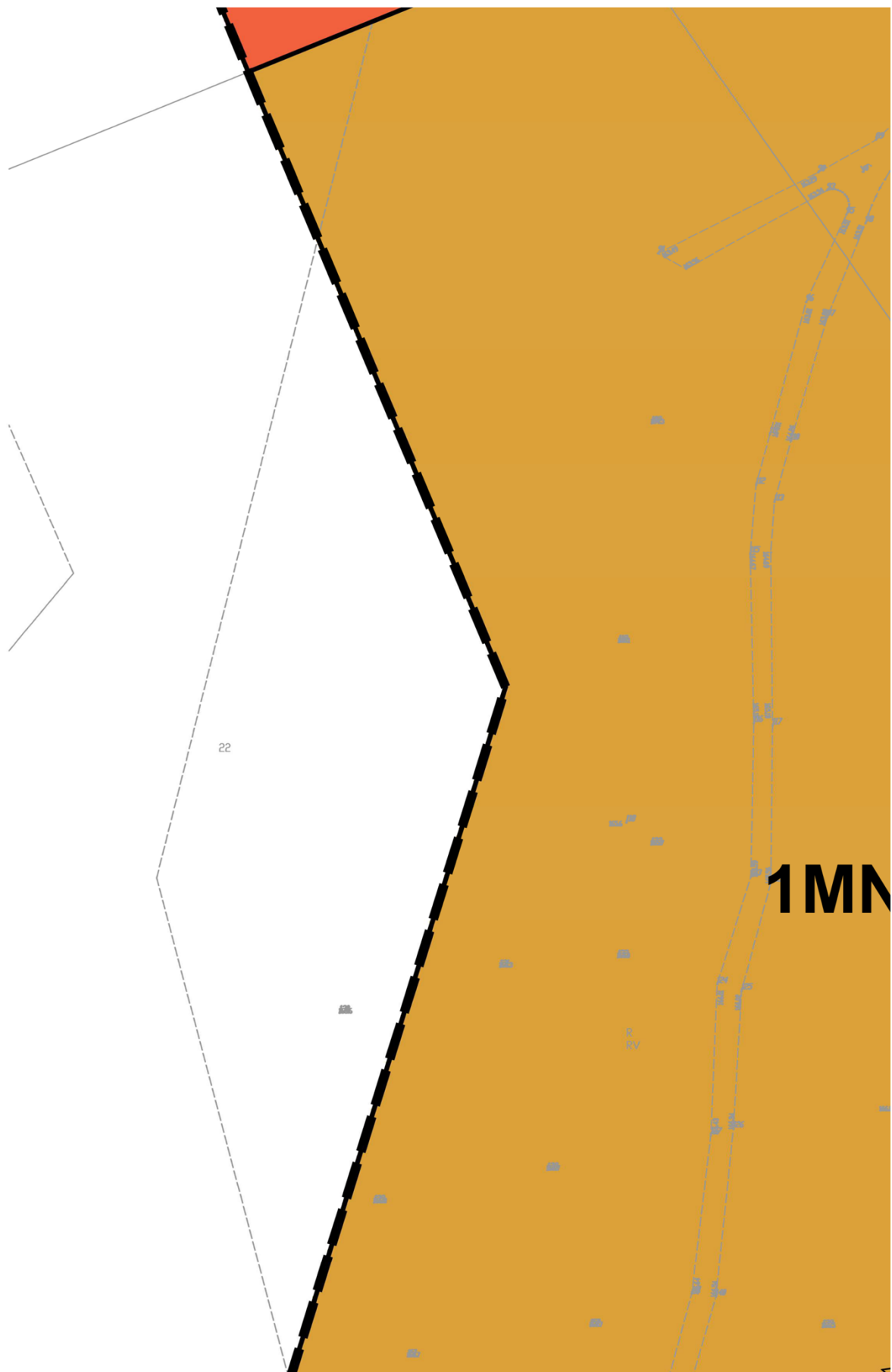


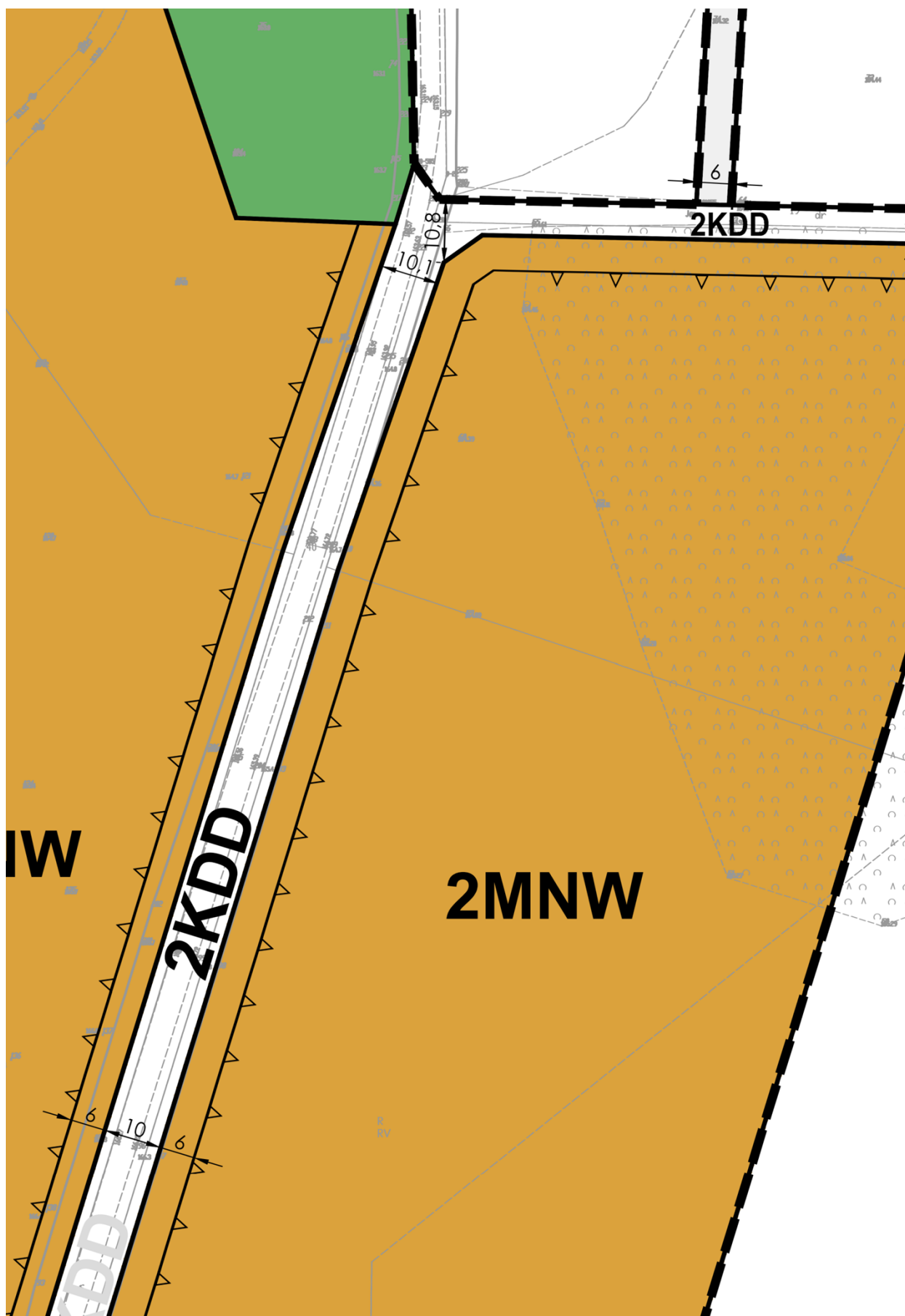
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZE BU MARIAMPOL WE WSI NOWA JERC

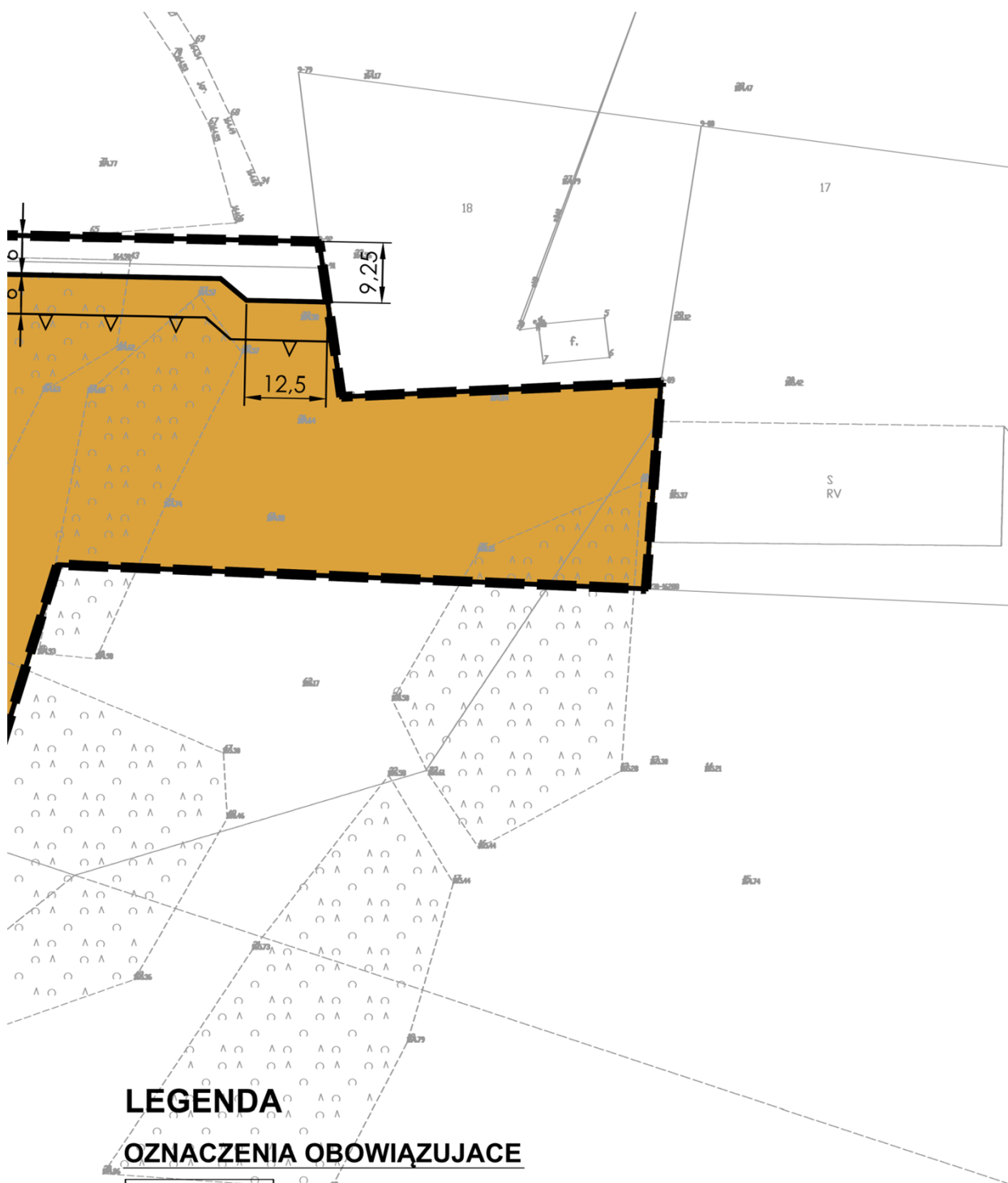


STRZENNEGO GMINY PARZĘCZEW OZOLIMA



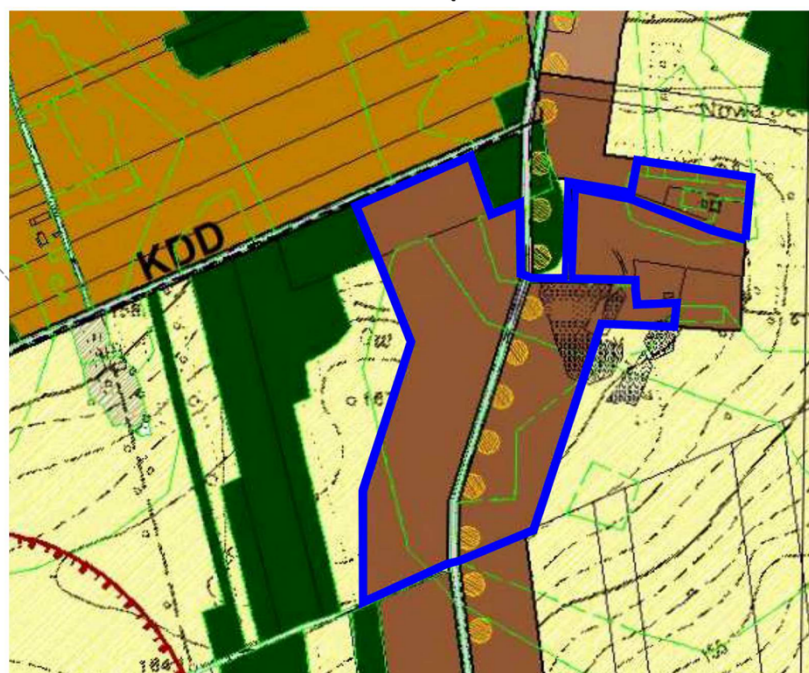






WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARZĘCZEW

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP

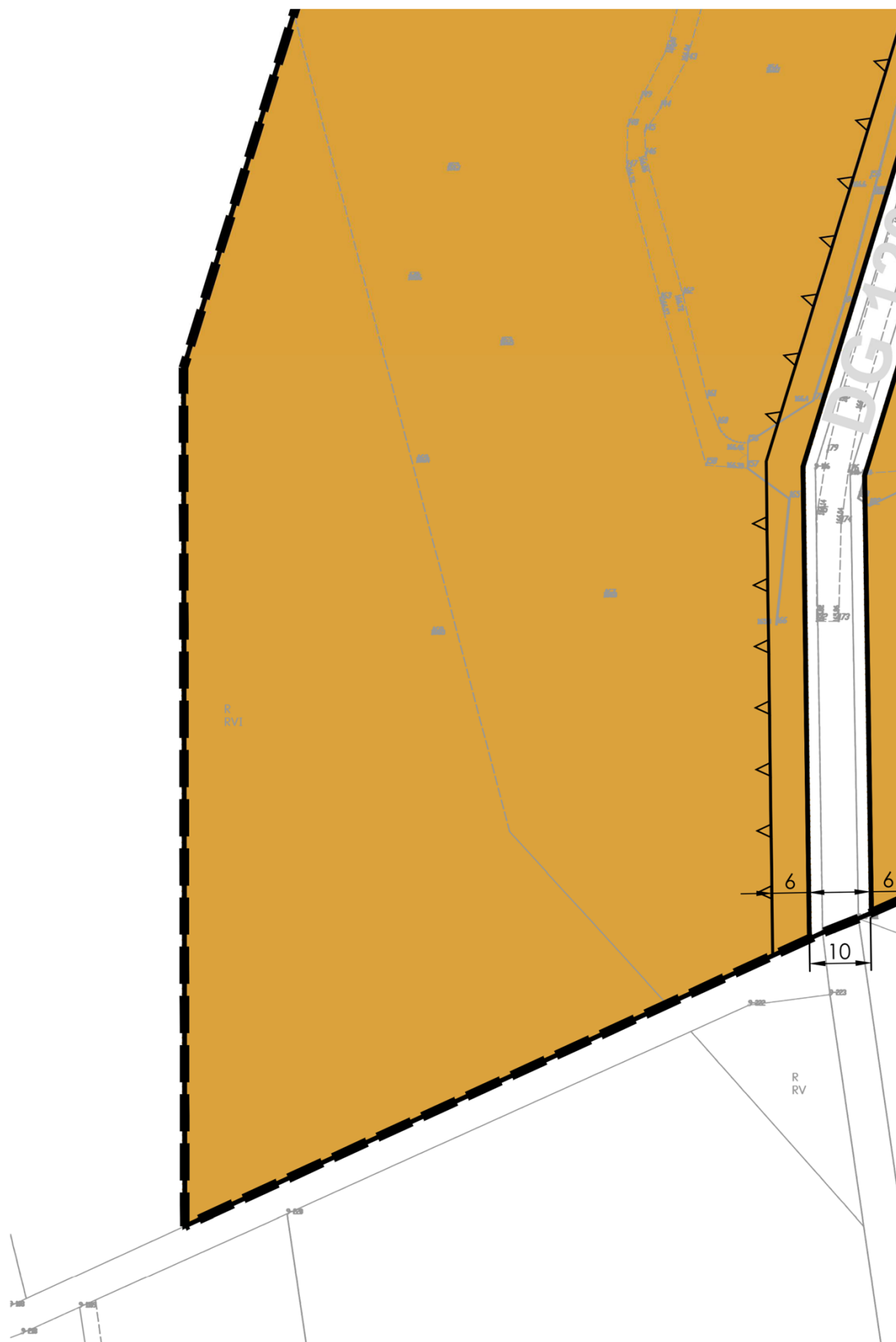


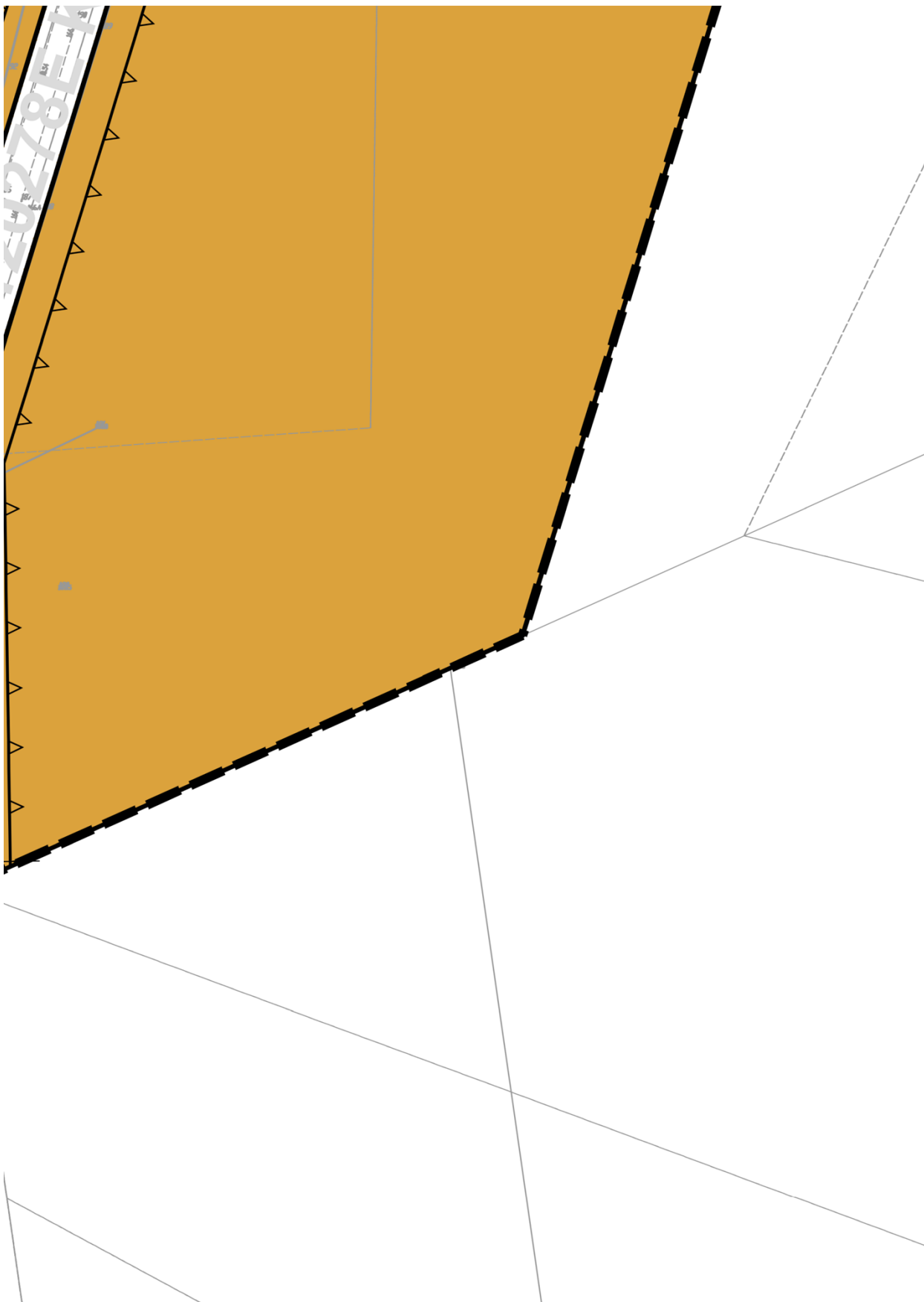
LEGENDA

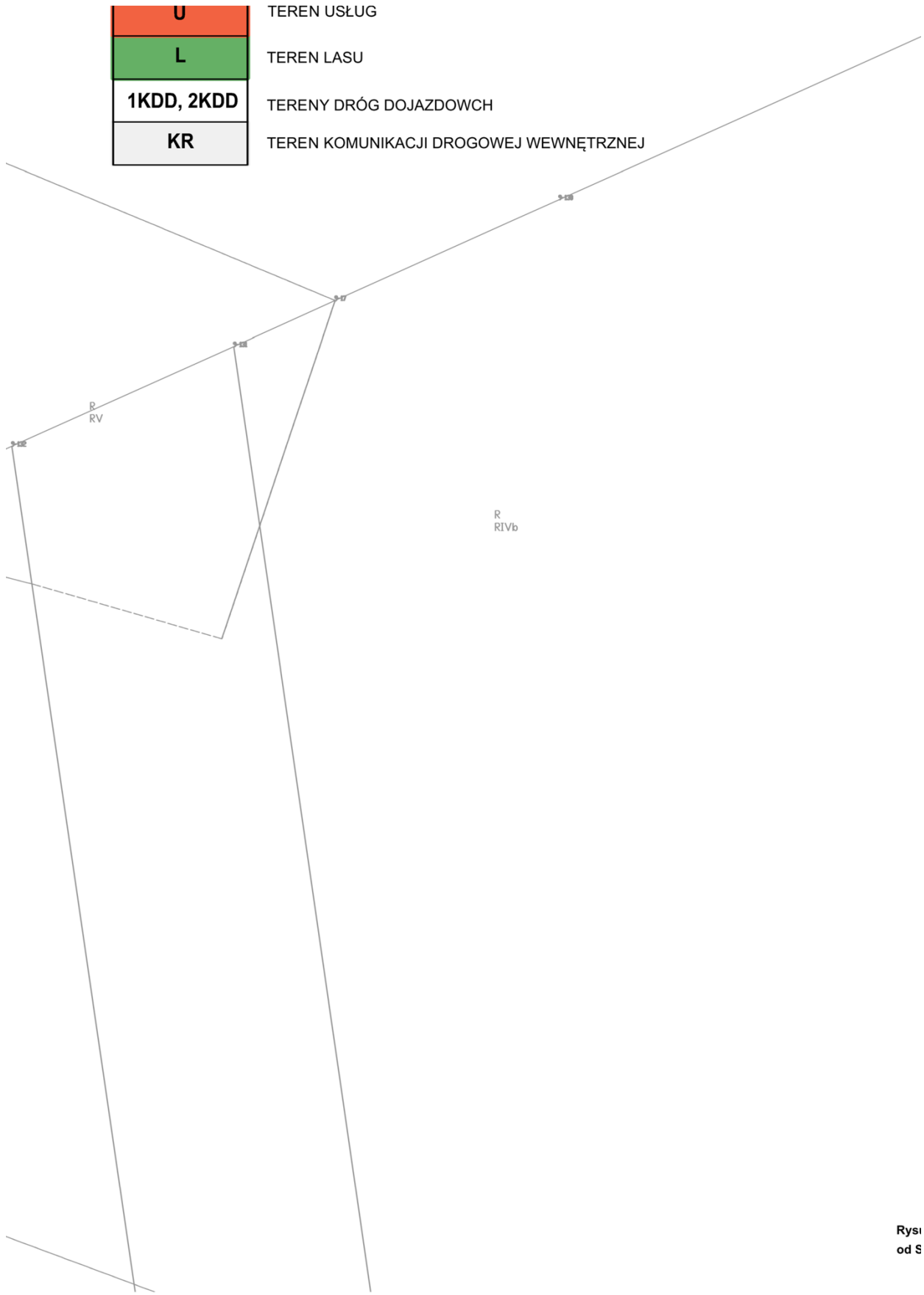
	GRANICA GMINY
	GRANICE OBRĘBÓW WIEJSKICH
	NAZWY OBRĘBÓW WIEJSKICH
	NAZWY MIEJSCOWOŚCI

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	OBSZARY WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA Z UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO NA CELE NIEROLNICZE
	OBSZARY WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA Z UŻYTKOWANIA LEŚNEGO NA CELE NIELEŚNE
	OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI, REWITALIZACJI, PRZEKSZTAŁCEN LUB UPORZĄDKOWANIA
	OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
	ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE W TYM OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TERENY ZMELIOROWANE
	ROWY MELIORACYJNE
	GRUNTY ZDRENOWANE
	GLEBY ORGANICZNE

CH







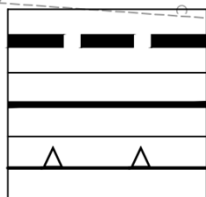
Rys.
od S

	POMNIKI PRZYRODY
	GRANICE PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU PUCZNIEWSKO - GROTNICKIEGO
	GRANICA OBSZARU NATURA 2000 - "SŁONE ŁĄKI W PELCZYSKACH"
	STREFY SANITARNE OD CZYNNYCH CMĘTARZY
	STREFA OD AUTOSTRADY
	STREFA OD STRZELNICY WOJSKOWEJ
	GRANICA ZASIĘGU POWIERCHNI OGRANICZAJĄCYCH DLA LOTNISKA WOJSKOWEGO ŁĘCZYCA
	GZWP - GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH
	GRANICA I OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO - obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat
	GRANICA I OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO - obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat
	GRANICA I OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO - obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat
	DZIEDZICTWO KULTUROWE I ZABYTKI - OBSZARY O OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ
	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ - PARK PODWORSKI
	ZESPÓŁ PARKOWO - FOLWARCZNY
	STREFA OCHRONY UKŁADU URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEGO
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA EKSPOZYCJI
	POWIĄZANIA WIDOKOWE
	WGŁADY WIDOKOWE
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ (ARCHEOLOGICZNEJ) DLA PUNKTÓW OSADNICZYCH, CMĘTARZYSK, ŚLĄDÓW OSADNICZYCH
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ (ARCHEOLOGICZNEJ) DLA STANOWISK OSADNICZYCH
	STRUKTURA FUNKCJONALNA - PRZEZNACZENIE TERENÓW
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I REKREACJI INDYWIDUALNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ PUBLICZNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - KULTU RELIGIJNEGO
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY SPORTU I REKREACJI
	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, BAZ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW ORAZ USŁUG
	TERENY ZAMKNIĘTE - WOJSKOWE
	PARKINGI - ZESPOŁY GARAŻOWE
	TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	CMĘTARZE
	CMĘTARZE NIECZYNNE
	OBSZARY I TERENY GÓRNICZE
	GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO
	GRANICA TERENU GÓRNICZEGO
	ZŁOŻA
	ŁASY
	TERENY ROLNICZE PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA
	TERENY ROLNICZE - GRUNTY ORNE KLASY I - III
	TERENY ROLNICZE - GRUNTY ORNE KLASY IV - VI
	TERENY ROLNICZE - ŁĄK I PASTWISK KLASY I - III
	TERENY ROLNICZE - ŁĄK I PASTWISK KLASY IV - VI
	NIEUŻYTKI
	TERENY KOMUNIKACJI
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE DROGI
	AUTOSTRADA A2
	DROGA WOJEWÓDZKA
	DROGI POWIATOWE
	DROGI GMINNE
	KLASA DROGI GŁÓWNA
	

Wzrost wykonano w układzie współrzędnych PL 2000 na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej z Urzędu Geodezji i Kartografii w Warszawie, gminny plan miejscowości Zgierz, gmina Zgierz, powiat Zgierz, woj. łódzkie, za licencją nr 6642.979.2024.EC_1020_P, wydaną w dniu 10 kwietnia 2024 roku.



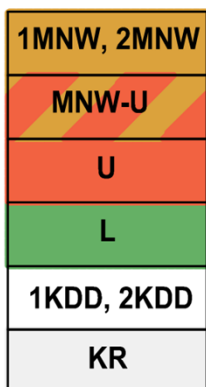
PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOWSKA
93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70

LEGENDA**OZNACZENIA OBOWIAZUJACE**

GRANICA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG

TEREN USŁUG

TEREN LASU

TERENY DRÓG DOJAZDOWCH

TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/54/24

Rady Miejskiej w Parzęczewie

z dnia 30 października 2024 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Parzęczewie stwierdza że:

- 1) po wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parzęczew dla fragmentu obrębu Mariampol we wsi Nowa Jerozolima, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, związanych z uchwaleniem tego planu;
- 2) nie wyklucza się rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, a także budowy nowych;
- 3) zadania wymienione w punkcie 2 finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów, ze środków własnych Gminy Parzęczew lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami, w oparciu o ustalone przez Radę Miejską w Parzęczewie wieloletnie plany rozwoju i modernizacji gminnej infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/54/24

Rady Miejskiej w Parzęczewie

z dnia 30 października 2024 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