

UCHWAŁA NR

RADY GMINY PARADYŻ

z dnia roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Mariampol – działki nr ew. 370, 197, 198, 15

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXIV/147/2021 Rady Gminy Paradyż z dnia 21 stycznia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Mariampol – działki nr ew. 370, 197, 198, 15, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Paradyż, przyjętego uchwałą Nr XI/68/2019 Rady Gminy Paradyż z dnia 30 grudnia 2019, Rada Gminy Paradyż uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Mariampol – działki nr ew. 370, 197, 198, 15, zwaną dalej „zmianą planu”, składającą się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek zmiany planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych - załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2.1. Uchwala dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XXIV/147/2021 Rady Gminy Paradyż z dnia 21 stycznia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Mariampol – działki nr ew. 370, 197, 198, 15.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono na rysunku zmiany planu.

§ 3.1. Zmiana planu zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów - teren górniczy,

- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem zmiany planu miejscowego;
- 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Z uwagi na brak występowania problematyki zmiana planu nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 4. Dla terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia zawarte w Rozdziale 7 oraz ustalenia zawarte w Rozdziałach od 1 do 6 oraz od 8 do 11 uchwały.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochronnej terenu przeznaczonego pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujących energię słoneczną;
- 5) granica strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 7) symbole przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1MN;
- 2) teren infrastruktury elektroenergetycznej – fotowoltaika oznaczony symbolem 1Ef;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD.

§ 7.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru zmiany planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach zmiany planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, dla których

zastosowanie mają przepisy odrębne oraz za wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych, jednak nie więcej niż 1,5 m;

- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniższego położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linią zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

3. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunek minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Na terenie 1Ef ustala się strefę ochronną terenu przeznaczonego pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujących energię słoneczną, w której musi się zamknąć negatywne oddziaływanie tych urządzeń.

3. Dla terenu 1MN ustala się klasyfikację ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie,

a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

5. Na części obszaru zmiany planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

6. Część obszaru objętego zmianą planu zlokalizowana jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 410 Zbiornik Opoczno.

Rozdział 4

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów - teren górniczy

§ 10. Cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach terenu górniczego „Mariampol-Stok 1” dla którego obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11.1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości, należy przyjmować jak dla minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 17 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80° do 100° .

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przez Gminę Paradyż.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12.1. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznych wynoszącej 7,5 m od osi linii.

2. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej średniego napięcia ograniczenia dotyczące strefy ochronnej nie obowiązują.

Rozdział 7

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;

- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 9 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 7) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych należy projektować, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25⁰ do 45⁰, z możliwością realizacji ryzalitów lub lukarn o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia głównych połaci do 45⁰.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m².

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Ef** ustala się przeznaczenie jako teren infrastruktury elektroenergetycznej - fotowoltaika.

2. W granicach terenu 1Ef ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5%;
- 3) minimalna intensywność zabudowy – 0,0001;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,05;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30⁰.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m².

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznych klasy dojazdowej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 16.1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru zmiany planu poprzez teren 1KDD oraz poprzez istniejącą drogę publiczną graniczącą z obszarem objętym zmianą planu.

2. Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości 2 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu, będący poszerzeniem istniejącej drogi publicznej.

3. Na terenie 1MN należy zapewnić minimum jedno miejsce parkingowe dla samochodów na jeden lokal mieszkalny, wliczając w bilans miejsca w garażach.

Rozdział 9

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 17.1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) możliwość stosowania indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 2) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z sieci gazowej po jej wybudowaniu;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej

11. Na całym obszarze zmiany planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem ust. 12.

12. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 11, które wykorzystują energię wiatru.

13. Na terenie 1Ef dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100 kW wykorzystujących energię słoneczną.

14. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego

§ 18. Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 11

Ustalenia końcowe

§ 19. W granicach obszaru objętego zmianą planu traci moc uchwała Nr XXXV/154/2005 Rady Gminy Paradyż z dnia 25 listopada 2005 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Paradyż, obejmującego obszary w obrębach wsi: Kazimierzów, Popławy Kol., Feliksów, Honoratów, Mariampol, Bogusławy, Wójcin A, Wójcin B, Wójcin, Podgaj, Krasik, Irenów, Joaniów, Stanisławów, Adamów, Solec, Dorobna Wola, Stawowice Kol., Stawowice, Grzymałów, Stawowiczki, Daleszewice, Wielka Wola, Alfonsów, Sylwerynów oprócz działek o numerach ewidencyjnych 58/1, 58/2, 59/1, 59/2 oraz część działki o nr 57 Paradyż oprócz działek z obrębu geodezyjnego Dąbrówka o numerach ewidencyjnych 219/1, 219/2, 221, 222; Przyłek oprócz obszaru między odnogami rzeki Czarnej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2006 r., Nr 66, poz.585).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Paradyż.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Paradyż