

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY PARADYŻ**  
**z dnia ..... roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż dotyczącej fragmentu miejscowości Solec, działki nr 248/2, 249/2, 250/2, 251/2, 252/2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i poz. 2232) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566), w związku z uchwałą Nr XI/67/2015 Rady Gminy Paradyż z dnia 5 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż dotyczącej fragmentu miejscowości Solec, działki nr 248, 249/2, 250/2, 251/2, 252/2, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż, przyjętego Uchwałą Nr XVII/104/2012 Rady Gminy Paradyż z dnia 16 lipca 2012 r., Rada Gminy Paradyż uchwała co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż, dotyczącą fragmentu miejscowości Solec, działki nr 248/2, 249/2, 250/2, 251/2, 252/2, zwaną dalej zmianą planu, składającą się z:

- 1) części tekstowej zmiany planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek zmiany planu w skali 1:1000, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż dotycząca fragmentu miejscowości Solec, działki nr 248/2, 249/2, 250/2, 251/2, 252/2”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu zmiany planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały, niebędącego ustaleniami zmiany planu;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały, niebędącego ustaleniami zmiany planu.

**2.** Granice zmiany planu określono uchwałą Nr XI/67/2015 Rady Gminy Paradyż z dnia 5 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż, dotyczącej fragmentu miejscowości Solec, działki nr 248, 249/2, 250/2, 251/2, 252/2, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

**§ 2.1** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar zmiany planu o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominować na danym terenie w granicach działki, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w danym terenie;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe oraz nie powodują kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) zabudowie usług publicznych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane będące inwestycjami celu publicznego, w tym również związane z nauką, oświatą, działalnością kulturalną, zdrowiem i opieką społeczną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną przeciwpożarową, ochroną zdrowia, życia i mienia, domy ludowe oraz budynki garażowe i gospodarcze, wiaty, altany, urządzenia budowlane, drogi wewnętrzne;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od granicy obszaru objętego zmianą planu, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych.

2. Pozostałe określenia 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.

§ 3.1. Ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu;
- 4) wymiarowanie podane w metrach;
- 5) przeznaczenie terenu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są oznaczeniami informacyjnymi.

3. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze objętym zmianą planu nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 6 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1-5 oraz 7-10 uchwały.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 5.1. Wyznacza się teren o przeznaczeniu pod zabudowę usług publicznych, oznaczony symbolem UP.

2. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się teren UP, jako obszar na którym rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 6.1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem zabudowy usługowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, inwestycji celu publicznego oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji 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 oraz wód podziemnych;
- 4) zakaz wprowadzania do wód oraz do gruntu ścieków przekraczających dopuszczalne normy zawarte w przepisach odrębnych oraz lokalizacji obiektów których oddziaływanie negatywnie wpływa na stan wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) klasyfikację ochrony akustycznej dla terenu UP jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. W zakresie ochrony zlewni chronionej rzeki Pilicy na całym obszarze objętym zmianą planu:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technologicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych;
- 2) zakazuje się dokonywania zmian ukształtowania powierzchni terenu, powodujących zmianę stanu wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony urządzeń melioracji wodnych ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. Cały obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest w strefie ochrony krajobrazu kulturowego w związku z czym ustala się konieczność zachowania istniejącego charakteru miejscowości zgodnie z ustaleniami zmiany planu zawartymi w ustaleniach ogólnych oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenu, w szczególności dotyczących wysokości zabudowy, geometrii dachów, materiałów i kolorystyki pokrycia dachowego oraz stosowanych materiałów wykończeniowych elewacji.

#### **Rozdział 5**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 8.1. Na obszarze objętym zmianą planu nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy odpowiednio uwzględnić poniższe zasady i warunki.

2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup>.

#### **Rozdział 6**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenu**

§ 9. Dla terenu oznaczonego symbolem UP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych, wiaty i altan w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 0,01,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej - 1,2,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu - 9 m,
  - h) geometria dachów:
    - dla budynków usług publicznych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci w zakresie od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
    - dla pozostałych obiektów o kącie nachylenia połaci do 45<sup>0</sup>,
  - i) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych, metalicznych,
  - j) zakaz stosowania sidingu i poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.

- 5) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w pkt 4 w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic działki

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia w zakresie systemów komunikacji**

**§ 10.1.** Ustala się obsługę komunikacyjną terenu UP za pomocą istniejącej drogi publicznej bezpośrednio graniczącej z obszarem objętym zmianą planu.

**2.** Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

**3.** Jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m<sup>2</sup> należy dodatkowo zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

**4.** W strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**5.** Miejsca postojowe należy realizować jako parkingi podziemne lub naziemne.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia w zakresie systemów infrastruktury technicznej**

**§ 11.1.** Ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i rozbiórki oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;
- 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**3.** W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków poprzez projektowaną kanalizację sanitarną;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ścieki wprowadzone do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych, a jeżeli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne określone przepisami odrębnymi ustala się obowiązek podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania;
- 4) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

**4.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających i/lub poprzez stosowanie zbiorników odparowujących i retencyjnych, kanalizacji deszczowej oraz rowów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**5.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się z istniejącej sieci elektroenergetycznej.

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

- 1) z projektowanej sieci gazu niskiego i średniego ciśnienia;
- 2) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

**7.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła.

**8.** Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz urządzeń kogeneracji.

**9.** Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 8, które wykorzystują energię wiatru.

**10.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki, w tym lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

11. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia końcowe**

§ 12. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 0,1%.

§ 13. W granicach obszaru objętego zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Paradyż uchwalonego uchwałą Nr XXXV/154/2005 Rady Gminy Paradyż z dnia 25 listopada 2005 r.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Paradyż.

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania.