

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

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy  
Paradyż, dotyczącej fragmentu miejscowości Wielka Wola, działka nr 85/18**

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 XXVII/201/2017 Rady Gminy Paradyż z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Paradyż, stwierdzając, że niniejszy plan 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 uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Paradyż, dotyczącą fragmentu miejscowości Wielka Wola, działka nr 85/18, 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 planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały.

**§ 2.1.** Uchwala dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XXVII/201/2017 Rady Gminy Paradyż z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Paradyż.

**2.** Granicę obszaru objętego zmianą planu miejscowego 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;

- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- 11) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 12) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

**2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:**

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, granic 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.

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

**§ 4.** Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 8 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1-7 oraz 9-12 uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej od stanowiska archeologicznego;
- 6) pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 7) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 8) symbol przeznaczenia terenu.

**2.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są oznaczeniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) granica parku dworskiego objętego ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków;
- 2) granica strefy kontrolowanej od gazociągu;
- 3) pomnik przyrody.

**3.** Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny.

**§ 6.** Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy usług sportu oznaczony symbolem Us;
- 2) teren zieleni parkowej oznaczony symbolem ZP.

**§ 7.1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi część obszaru zmiany

planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczony symbolem numerowym i literowym;

- 2) zabudowie usług sportu - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane ze sportem i rekreacją, boiska sportowe oraz budynki gospodarcze, wiaty, altany, urządzenia budowlane, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach zmiany planu z zakazem jej przekraczania, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 4) nadzorze archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 8.1.** Ustala się ochronę i kształtowanie zieleni parkowej tworzącej system parku w ramach terenu oznaczonego symbolem ZP z zachowaniem jej zasobów przyrodniczych oraz utrzymania ich wartości krajobrazowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz ustaleniami szczegółowymi dla tego terenu.

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

3. Oznacza się na rysunku zmiany planu granice parku dworskiego objętego ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oraz pomniki przyrody, które nadają charakter obszarowi objętemu ustaleniami zmiany planu.

## **Rozdział 3**

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

**§ 9.1.** Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej;
- 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, a oddziaływanie na tereny sąsiednie nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej dla terenów Us i ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. W zakresie ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 410 Opoczno oraz zlewni chronionej rzeki Pilicy na całym obszarze objętym zmianą planu miejscowego:

- 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.

4. W granicach obszaru objętego zmianą planu występuje pomnik przyrody w skład którego wchodzi 11 drzew, tj. 5 lip drobnolistnych, 3 jesiony wyniosłe, 1 buk pospolity, 1 klon pospolity oraz 1 wiąz szypułkowy.

## **Rozdział 4**

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

**§ 10.1.** W celu ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków:

- 1) oznacza się na rysunku zmiany planu granice parku dworskiego objętego ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków;
- 2) ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefę ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefę ochrony konserwatorskiej od stanowiska archeologicznego.

2. Park dworski objęty jest ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków - nr rejestru 435 z dnia 8 grudnia 1993 r.

3. Wszelkie prace budowlane przy zabytku oraz jego otoczeniu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. W strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej ustala się:

- 1) zakaz stosowania blachodachówki i gontu bitumicznego, jako pokrycia dachów;
- 2) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych typu poliwęglan kanalikowy i „siding”;
- 3) na terenie ZP:
  - a) lokalizację pawilonów, wiat i altan o konstrukcji drewnianej;
  - b) nakaz realizacji ścieżek i traktów pieszych, w nawiązaniu do układu historycznego o nawierzchni gliniasto-żwirowej, żwirowej lub z kamienia;
  - c) gospodarkę drzewostanem w sposób odtwarzający historyczną kompozycję parku.

5. Cały obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest w strefie ochrony krajobrazu kulturowego w związku z czym ustala się konieczność zachowania istniejącego charakteru terenu zgodnie z ustaleniami zmiany planu zawartymi w ustaleniach ogólnych oraz w ustaleniach szczegółowych.

6. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej od stanowisk archeologicznych położonych poza obszarem objętym zmianą planu, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 11.** Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż teren zieleni parkowej oznaczony symbolem ZP ustala się jako obszar przestrzeni publicznej, na terenie którego:

- 1) dopuszcza się lokalizację budowli i obiektów związanych ze sportem i rekreacją oraz obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji usługowo-handlowej, związanych z odbywającymi się wydarzeniami religijnymi, kulturalnymi i sportowymi o wysokości do 4 m;
- 3) zakazuje się budowy napowietrznej infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 6**

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

**§ 12.1.** Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy uwzględnić zasady i warunki określone w ust. 2, 3, 4.

**2.** Ustala się minimalną powierzchnię działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości na poziomie 8.000 m<sup>2</sup>.

**3.** Ustala się minimalną szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości na poziomie 40 m.

**4.** Ustala się kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.

## **Rozdział 7**

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

**§ 13.1.** Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia, to jest w odległości mniejszej niż 7,5 metra w każdą stronę od osi istniejącej linii elektroenergetycznej.

**2.** Dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów w przypadku likwidacji lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych oraz gdy nie występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych.

**3.** Oznacza się na rysunku zmiany planu granicę strefy kontrolowanej od gazociągu, w odległości 15 m w każdą stronę od osi gazociągu, w której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych.

**4.** Na rysunku zmiany planu oznaczono granice gruntów zmeliorowanych na których 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.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 14.1.** Dla terenu, oznaczonego symbolem Us ustala się przeznaczenie, jako tereny zabudowy usług sportu.

**2.** W granicach terenu Us dopuszcza się lokalizację zabudowy usług sportu, urządzeń infrastruktury technicznej.

**3.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5<sup>0</sup>;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,001;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,04;

- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 20°.

4. Dla terenu parku obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w Rozdziale 4.

5. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 1,2, 3 i 4.

**§ 15.1.** Dla terenu, oznaczonego symbolem **ZP** ustala się przeznaczenie, jako tereny zieleni parkowej.

2. W granicach terenu ZP dopuszcza się lokalizację zieleni parkowej, pawilonów, wiat i altan o charakterze parkowym, budowli i obiektów związanych ze sportem i rekreacją, obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

4. Dla terenu parku obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w Rozdziale 4 oraz zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określone w Rozdziale 5.

5. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 3 i 4.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 16.1.** Ustala się obsługę komunikacyjną terenu Us i ZP za pomocą istniejącej drogi publicznej bezpośrednio graniczącej z obszarem objętym zmianą planu.

2. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych - 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m<sup>2</sup> należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

## **Rozdział 10**

### **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 poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki 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) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z istniejącej i projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, 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. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 10, które wykorzystują energię wiatru.

12. 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 11**

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

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

## **Rozdział 12**

### **Ustalenia końcowe**

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

§ 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