

UCHWAŁA
NR/2021
RADY GMINY PARADYŻ
z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż
dla części obrębu Przyłęk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXIV/177/2017 Rady Gminy Paradyż z dnia 12 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż, dla części obrębu Przyłęk, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż, przyjętego uchwałą nr XI/68/2019 Rady Gminy Paradyż z dnia 30 grudnia 2019 r., **Rada Gminy Paradyż uchwala co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż dla części obrębu Przyłęk, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej stanowiącej rysunek planu w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż dla części obrębu Przyłęk”, będący integralną częścią uchwały – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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;
- 5) danych przestrzennych - załącznik nr 4 do uchwały.

2. Niniejszy plan stanowi zmianę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż, przyjętego uchwałą nr XXXV/154/2005 Rady Gminy Paradyż z dnia 25 listopada 2005 r., w granicach obszaru objętego planem.

3. Granice obszaru objętego planem miejscowym dotyczą obszaru wyznaczonego na załączniku graficznym do uchwały nr XXIV/177/2017 Rady Gminy Paradyż z dnia 12 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż, dla części obrębu Przyłęk, zwanym dalej planem.

4. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§2.1. Plan zawiera następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

2. Ze względu na brak uwarunkowań plan nie zawiera następujących ustaleń:

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

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

§3. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 7 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1-6.

§4.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i opisaną w tekście planu linię określającą minimalną odległość, w której jest możliwe usytuowanie budynków i innych obiektów budowlanych od drogi, granicy działki lub innego obiektu, z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię takich obiektów jak: schody, wykusze, ganki, balkony, podesty, pochylnie oraz części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu, określa się maksymalną odległość tego wysunięcia na 1,0 m;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa, z wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **przeznaczeniu terenów** – należy przez to rozumieć dopuszczony planem sposób zagospodarowania terenów oraz rodzaj obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na

danym terenie, zgodnie z ustaleniami planu;

- 4) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu.

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.

§5.1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie mierzone w metrach;
- 5) symbol przeznaczenia terenu;
- 6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 7) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 9) granica obszaru Natura 2000 Dolina Czarnej PLH260015;
- 10) granica udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 410 „Opoczno”.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§6. Określa się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i zasady ich zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, oznaczonych w tekście uchwały i na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) **1.MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1.MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) **1.R, 2.R, 3.R** – tereny rolnicze;
- 4) **1.WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL** – tereny lasów.

§7. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz zasadami i wskaźnikami zagospodarowania terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§8.1. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

2. Zakazuje się prowadzenia działalności powodujących przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych, gleby lub ziemi.

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

4. Nakazuje się zachować minimalną odległość zabudowy od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Część obszaru znajduje się w obszarze Natura 2000 Dolina Czarnej PLH260015, w granicach określonych na załączniku graficznym do planu miejscowego.

6. Część obszaru znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 410 „Zbiornik Opoczno”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

7. Cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicach Piliczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

8. Uwzględnia się obszary szczególnego zagrożenia powodzią (strefy zasięgu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% i 10%), w granicach zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie zarządzania ryzykiem powodziowym.

9. W zakresie ochrony akustycznej terenów ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolem:

- 1) 1.MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1.MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

Rozdział 4.

Zasady scalania i podziału nieruchomości

§9.1. 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 określone w ust. 2.

2. Nakazuje się dla każdej działki budowlanej, w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości zachowanie następujących parametrów (z wyłączeniem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną):

- 1) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m²;
- 2) minimalny front działki budowlanej nie może być węższy niż 20m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego, w graniach wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, od 45° do 120°

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§10.1. Ustala się system komunikacji obszaru objętego planem w oparciu o teren drogi wewnętrznej zlokalizowanej przy granicy planu.

2. Warunki zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) Ustala się minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 40m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla budynków usługowych – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej.
- 2) Miejsca parkingowe należy bilansować w granicach danej nieruchomości. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w formie wydzielonych miejsc do parkowania w granicach działek budowlanych.
- 3) Jeżeli powierzchnia użytkowa usług będzie większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
- 4) W strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11. Ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej, jej przebudowę, rozbudowę, wymianę lub rozbiórkę oraz budowę nowej infrastruktury technicznej w formie tradycyjnej jak i z wykorzystaniem nowych technologii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej połączonej z gminnym systemem wodociągowym;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody do celów mieszkaniowych i gospodarczych;
- 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) budowę oraz rozbudowę sieci wodociągowej należy realizować w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych.

§13. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych systemów kanalizacji, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§14. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub odprowadzenie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyścić na miejscu ich wytworzenia do parametrów zwykłych wód opadowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie infrastruktury sieci elektroenergetycznej połączonej z zewnętrznym systemem elektroenergetycznym, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Ustala się pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, w odległości 7,5 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) W pasie technologicznym od linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, których naturalna wysokość przekracza 2m.
- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków lub pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w pasach technicznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, w przypadku likwidacji lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych.

§16. Ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym sieci energii elektrycznej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach spełniających środowiskowe normy jakości emisji.

§17. Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§18. Dopuszcza się realizację innej niż wymieniona infrastruktury technicznej, wymaganej do rozwoju obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§19. W zakresie gromadzenia, odbioru i usuwania odpadów ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych;
- 2) odbiór i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów i urządzeń służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

Rozdział 6.

Ustalenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§20. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, dla poszczególnych terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na poziomie 15%;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – na poziomie 15%;
- 3) tereny rolnicze – na poziomie 10%;
- 4) pozostałych terenach – na poziomie 0,1%.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe

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

2. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) budynków i lokali usługowych, jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: wiat, altan, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,9.
- 3) Ustala się maksymalną wysokość nad poziom terenu projektowanej zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych - do 10,0 m,
 - b) budynków usługowych - do 9,0 m,
 - c) budynków gospodarczych, garażowych, technicznych - do 8,0 m,
 - d) inne obiekty budowlane – do 10,0 m.
- 4) Ustala się geometrie dachów: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 5⁰ do 45⁰.
- 5) Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy obszaru objętego planem miejscowym.

§22.1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1.MN/U** ustala się przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.**

2. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych
- 2) zabudowy usługowej;
- 3) lokali usługowych, jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: wiat, altan, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej.

3. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w których obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie zarządzania ryzykiem powodziowym, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków znajdujących się częściowo w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

- 2) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,9.
- 3) Ustala się maksymalną wysokość nad poziom terenu projektowanej zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych - do 10,0 m,
 - b) budynków usługowych - do 9,0 m,
 - c) budynków gospodarczych, garażowych, technicznych - do 8,0 m,
 - d) inne obiekty budowlane – do 10,0 m.
- 4) Ustala się geometrie dachów: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 5⁰ do 45⁰.
- 5) Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy obszaru objętego planem miejscowym.

§23.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.R, 2.R, 3.R** przeznaczonych pod **tereny rolnicze** dopuszcza się realizację liniowej infrastruktury technicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§24.1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.WS** ustala się przeznaczenie: **teren wód powierzchniowych śródlądowych**.

2. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy, z dopuszczeniem budowy urządzeń wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej i liniowej infrastruktury technicznej.

§25.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL** przeznaczonych pod **tereny lasów** dopuszcza się realizację liniowej infrastruktury technicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 8. Przepisy końcowe

§26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Paradyż.

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

**Przewodniczący
Rady Gminy Paradyż**

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr Rady Gminy Paradyż
z dnia 2021 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż
dla części obrębu Przyłek**

Podstawa prawna:

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) i art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXIV/177/2017 Rady Gminy Paradyż z dnia 12 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż, dla części obrębu Przyłek, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Obszar objęty planem obejmuje tereny usytuowane w południowo-zachodniej części gminy Paradyż. Teren objęty planem stanowi fragment obrębu geodezyjnego Przyłek i jest zlokalizowany przy granicy administracyjnej gminy. W obszarze planu dominują grunty orne, łąki, pastwiska oraz lasy. Powyższą strukturę uzupełnia rzeka Czarna płynąca wzdłuż południowo-zachodniej części planu oraz sztuczne zbiorniki wodne w części centralnej. Ponadto w obszarze występuję pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna usytuowana w północnej części planu, stanowiąca fragment jednostki osadniczej Hieronimów (poza planem usytuowana jest pozostała zabudowa tworzącą ww. jednostkę) oraz historyczna osada młyńska (Strzałków) składająca się z użytkowanego pojedynczego budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych.

Obszar objęty planem jest zlokalizowany na terenach, na których obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż przyjętego uchwałą nr XXXV/154/2005 Rady Gminy Paradyż z dnia 25 listopada 2005 r. Tereny w obowiązującym planie zostały przeznaczone pod trwałe użytki zielone, dolesienia, lasy i zadrzewienia, wody otwarte oraz grunty rolne z zakazem zabudowy.

Decyzja dotycząca przyszłego zagospodarowania obszaru została podjęta w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Paradyż, przyjętego uchwałą nr XI/68/2019 Rady Gminy Paradyż z dnia 30 grudnia 2019 r. W Studium został wyznaczony przyszły kierunek zagospodarowania przestrzennego terenów: tereny zabudowy zagrodowej (z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej), tereny rolnicze, tereny łąk i pastwisk, tereny lasów prywatnych. Ponadto studium wskazuje w ww. terenie obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, granice obszaru Natura 2000 Dolina Czarnej PLH260015, Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 410 oraz wskazują na objęcie planem obszaru znajdującego się w Piliczańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Powyższe tereny zostały zakwalifikowane do I strefy zagospodarowania przestrzennego (strefa I – Centralna Paradyż), dla której projekt Studium wskazują trzy podstrefy: wielofunkcyjnego rozwoju (obręby Paradyż i Wielka Wola), wsparcia rolnictwa (obręby: Popławy-Kolonia, Alfonsów, Kazimierzów, Feliksów) oraz działań pro-środowiskowych (obręby: Przyłek, Joasinów).

Obszar planu znajduje się w całości w strefie I, podstrefie działań pro-środowiskowych. Podstrefa obejmuje najcenniejsze pod względem środowiskowym tereny w gminie. W związku z powyższym, zgodnie ze Studium, w jej granicach przeważają działania związane z ochroną przyrody, środowiska i

krajobrazu. W strefie nadal będzie rozwijać się rolnictwo, jednak charakteryzujące się mniejszą intensywnością produkcji rolniczej, niż w pozostałych częściach gminy, ze wskazaniem na rozwój rolnictwa ekologicznego i zrównoważonego oraz rozwój rekreacji krajobrazowej.

Zgodnie ze Studium dla terenów zabudowy zagrodowej (z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej), wskazuje się następujące kierunki i standardy zagospodarowania:

- Realizacja zabudowy zagrodowej kształtującej osiedla wiejskie o funkcji mieszkaniowej, jak i usługowej, gospodarczej, inwentarskiej i produkcyjnej.
- Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Realizacja usług lokalnych oraz produkcji o skali lokalnej, w tym obiektów użyteczności publicznej w formie samodzielnych budynków lub wbudowanych w obiekt o innej funkcji.
- Zagospodarowanie przestrzeni publicznych w formie m.in. parków, skwerów, elementów poszerzenia ciągów komunikacyjnych.
- Zachowanie istniejących oczek, stawów, zakaz ich osuszania, odwadniania i likwidacji, jeśli nie wymagają tego względy bezpieczeństwa i gospodarki wodnej, przy czym wskazane w części graficznej wody powierzchniowe mają charakter informacyjny (ich szczegółowa lokalizacja oraz granice zostaną do-precyzowane w zamianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).
- Realizacja inwestycji celu publicznego - kubaturowych i liniowych.
- Rewaloryzacja i modernizacja istniejącej zabudowy.
- Zachowanie istniejącej i kształtowanie nowej zieleni wysokiej, form zagospodarowania zieleni przy-domowej (w ramach możliwości środowiskowych i ekonomicznych) - w szczególności od strony przestrzeni publicznej.
- Zaopatrzenie w podstawowe media, objęcie systemem obsługowym infrastruktury technicznej (m.in. oświetlenie, gospodarka odpadami).
- Dopuszcza się kształtowanie dominant wysokościowych z zachowaniem zasad kompozycji przestrzennej w ramach zespołu zabudowy wsi.

W związku z powyższymi ustaleniami planu nie naruszają ustaleń projektu Studium i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej gminy Paradyż. Projekt planu określa przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z dyspozycjami Studium.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Plan miejscowy w Rozdziale 7. Ustalenia szczegółowe, określa warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, obejmujące zasady lokalizacji zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i gabaryty kształtowania zabudowy.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Cały obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w Piliczańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, co zostało ujawnione na załączniku graficznym do planu jak i w jego części tekstowej. Ponadto fragment planu znajduje się w obszarze Natura 2000 Dolina Czarnej PLH260015 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 410 „Zbiornik Opoczno”, co również znajduje swoje odzwierciedlenie w części graficznej i tekstowej planu.

Ponadto procedura prac planistycznych nie wymagała:

- zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ponieważ w granicach opracowania nie zmieniono przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele niż leśne.

- zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ w granicach opracowania nie znajdują się grunty rolne, podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

Obszar objęty planem nie znajduje się ani nie obejmuje obszarów i obiektów zabytkowych, w tym objętych formami ochrony zabytków, na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Plan nie obejmuje terenów położonych w granicach krajobrazów kulturowych, wymagających ustanowienia ochrony w planie miejscowym.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473);

Obszar objęty planem nie obejmuje terenów, na których określono bezpośrednie zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia, poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią (q1%i i q10%) – uwzględniając ich granice, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których wskazano obowiązywanie zakazu realizacji nowych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie zarządzania ryzykiem powodziowym.

Plan określa zasady ochrony środowiska, obejmujące standardy ochrony zdrowia. Wymagania te będą realizowane w oparciu o ustalenia szczegółowe na poziomie realizacji inwestycji budowlanych. Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko plan zawiera ustalenia konieczne – pozytywne, dla zachowania bezpieczeństwa zdrowia i życia ludzi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Ustalenia planu nie wpłyną na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni – będziemy mieć do czynienia wyłącznie ze wzrostem wartości ekonomicznej przestrzeni, ze względu na usankcjonowanie istniejącego tam historycznego siedliska (osady młyńskiej – Strzałków) oraz istniejącej zabudowy stanowiącej fragment jednostki osadniczej – Hieronimów. W obowiązującym planie ww. tereny nie zostały uwzględnione, pomimo zachowania ciągłości ich wykorzystania na cele mieszkalne, co w konsekwencji uniemożliwiło ich rozwój, np. w kontekście realizacji nowych budynków gospodarczych, wiat, altan, czy chociażby umożliwienia rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

7) prawo własności;

Plan nie narusza prawa własności. Ustalenia planu stanowią realizację polityki przestrzennej gminy określającej przyszłe kierunki zagospodarowania terenów. Plan nie wyznacza nowych terenów komunikacji publicznej.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Projekt planu zostaje przesłany w ramach etapu opiniowania i uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego;

Projekt planu uwzględnia interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Ustalenia planu dotyczą realizacji kształtowania głównie zabudowy związanej z istniejącą w terenie zabudową mieszkaniową jednorodziną. Ustalenia planu zapewniają zgodność planowanych rozwiązań z aktualną polityką przestrzenną gminy wyrażoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Plan zapewnia również utrzymanie i rozwój infrastruktury technicznej.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obszar objęty planem miejscowym nie zawiera ustaleń dotyczącego rozwoju publicznego systemu komunikacji (brak układu komunikacyjnego w terenie objętym planem miejscowym). Ustalenia planistyczne określają natomiast możliwość budowy, rozbudowy, jak i przebudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Procedura prac planistycznych jest prowadzona w ramach partycypacji społecznej. Procedura udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego obejmowała:

- ogłoszenie/obwieszczenie (podanie do publicznej wiadomości) informacji o wszczęciu postępowania w sprawie sporządzenia planu oraz o wszczęciu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- możliwość złożenia wniosków do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, zgodnie z informacjami zawartymi w ogłoszeniu/ obwieszczeniu.

W przyszłości procedura obejmie:

- możliwość uczestnictwa w debacie publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy, dostępną w Urzędzie Gminy Paradyż,
- możliwość złożenia uwag i wniosków do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzenie przez organ opracowujący dokument złożonych uwag i wniosków.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Plan miejscowy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, o czym Urząd poinformował poprzez ogłoszenie/obwieszczenie zamieszczone w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń. W czasie wyłożenia do publicznego wglądu zostanie zorganizowana dyskusja publiczną odnośnie rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Dokumentacja prac, zgodnie z ogłoszeniem/ obwieszczeniem jest dostępna do wglądu w Urzędzie Gminy Paradyż w wyznaczonym terminie, w godzinach pracy Urzędu.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Realizacja przeznaczenia terenów, określonego planem miejscowym, nie wpłynie na ograniczenie możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, nie stwarza zagrożenia związanego z niedoborem wody.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zwłaszcza w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż dla części obrębu Przyłęk, zostało podjęte w celu dostosowania struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru (uwzględnienie stanu istniejącego) do wymagań stawianych przez społeczność lokalną, z jednoczesnym uwzględnieniem uwarunkowań m.in.: ekonomicznych, środowiskowych i

społecznych. O podjęciu przez Radę Gminy Paradyż uchwały nr XXIV/177/2017 z dnia 12 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż, dla części obrębu Przyłęk, poinformowano poprzez ogłoszenie i obwieszczenie, zawierające informację o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu miejscowego. W wyznaczonym terminie, jak i do dnia dzisiejszego, nie wpłynął żaden wniosek.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Tereny składające się na obszar objęty planem to tereny w większości rolnicze i grunty leśne z występującą pojedynczą zabudową mieszkaniową jednorodzinną (2 odrębne obszary). Plan uwzględnia możliwość realizacji w tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz dopuszczeniem zabudowy usługowej jako towarzyszącej funkcji wiodącej – tj. mieszkaniowej jednorodzinnej, a także uwzględnia możliwość realizacji samodzielnej zabudowy usługowej w terenie 1.MN/U. Powyższe znajdują swoje uzasadnienie również w obowiązującym Studium, które sankcjonuje ww. tereny.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwalenia, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachowuje zgodność z Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjęta uchwała nr XIX/123/2020 Rady Gminy Paradyż z dnia 30 września 2020r., która uwzględnia przedmiotową uchwałę w części dotyczącej wieloletniego programu sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Ustalenia planu nie przewidują poszerzenia istniejących lub planowanych elementów układu komunikacyjnego – teren planu ich nie obejmuje. Ustalenia planu nie wpłyną również na konieczność rozwoju innych elementów systemu gminnej infrastruktury technicznej., ponieważ obecne uzbrojenie terenu zapewnia możliwość obsługi wyznaczonym terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.