

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Paradyż – działki nr ew. 615, 300/1, 303/1 i 303/2.

1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą nr X/67/2019 Rady Gminy Paradyż z dnia 23 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Paradyż – działki nr ew. 615, 300/1, 303/1 i 303/2, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

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

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Teren ma zapewniony dostęp do drogi publicznej.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem jest częściowo zabudowany i stanowi część miejscowości Paradyż. W celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru planu i sąsiedztwa ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz ustalono geometrie, rodzaj i kolorystykę stosowanych dachów.

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

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego), zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko oraz zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu. Określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenu zabudowy mieszkaniowej. Na obszarze planu nie występują urządzenia melioracji wodnych. W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne klas I-III ani lasy, przez co nie ma konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Teren wyznaczony w projekcie planu pod zabudowę zlokalizowany jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, przy istniejącej drodze publicznej. W pasie drogowym występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i kanalizacja sanitarna. Nowy teren przeznaczony pod zabudowę nie będzie obciążać budżetu gminy.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała poszerzenia istniejącej drogi powiatowej i wykup fragmentu poszerzenia wchodzącego na działki prywatne przez Zarząd Powiatu.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczy.

- i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez ustalenie nowego przeznaczenia terenu wynika z aktualnych potrzeb Gminy Paradyż i konieczności aktualizacji obowiązującego planu miejscowego do projektowanego zagospodarowania terenu usług publicznych. Wprowadzane zmiany mają za zadanie umożliwienie lepszego wykorzystania nieruchomości.

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

Obszar objęty planem przylega do drogi publicznej. W pasie drogowym występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i kanalizacja sanitarna, co zaspokajająca podstawowe potrzeby dla istniejącej i projektowanej zabudowy. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Paradyż uchwały Nr X/67/2019 z dnia 23 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Paradyż – działki nr ew. 615, 300/1, 303/1 i 303/2 ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego

w terminie do dnia 16 marca 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 sierpnia 2020 r. do 27 sierpnia 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy Paradyż ul. Konecka 4, 26-333 Paradyż, w godzinach pracy Urzędu oraz na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Paradyż. Dnia 19 sierpnia 2020 r. o godzinie 13:30 w siedzibie Urzędu Gminy Paradyż ul. Konecka 4 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 11 września 2020 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie uwag i wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres gmina@gminaparadyz.pl.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn 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. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Paradyż.

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

W pasie drogowym drogi bezpośrednio graniczącej z obszarem objętym planem występuje sieć wodociągowa, która zapewnia dostawę wody o odpowiedniej ilości i jakości dla obszaru objętego planem miejscowym. Ustalenia planu określają zasady budowy infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarze objętym planem dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

3. 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 zgłaszane 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.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez zmianę ustaleń planu wynika z aktualnych potrzeb Gminy Paradyż i konieczności aktualizacji obowiązującego planu miejscowego do projektowanego zagospodarowania terenu usług publicznych. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała poszerzenia istniejącej drogi powiatowej i wykup fragmentu poszerzenia wchodzącego na działki prywatne przez Zarząd Powiatu. W pasie drogowym występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i kanalizacja sanitarna zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy.

Po podjęciu przez Radę Gminy Paradyż uchwały Nr X/67/2019 z dnia 23 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Paradyż – działki nr ew. 615, 300/1, 303/1 i 303/2 ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 marca 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 sierpnia 2020 r. do 27 sierpnia 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy Paradyż ul. Konecka 4, 26-333 Paradyż, w godzinach pracy Urzędu oraz na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Paradyż. Dnia 19 sierpnia 2020 r., o godzinie 13:30 w siedzibie Urzędu Gminy Paradyż ul. Konecka 4 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 11 września 2020 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

Teren przeznaczony pod zabudowę stanowi fragment już istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Paradyż i jest częściowo zabudowany. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne środki transportu.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Obecnie Wójt Gminy Paradyż prowadzi prace związane ze sporządzeniem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Sporządzenie i uchwalenie planu miejscowego wynika z bieżących potrzeb Gminy Paradyż związanych z koniecznością aktualizacji obowiązującego planu miejscowego do projektowanego zagospodarowania terenu usług publicznych.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu nie będą wymagały budowy nowych dróg. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała poszerzenia istniejącej drogi powiatowej i wykup fragmentu poszerzenia wchodzącego na działki prywatne przez Zarząd Powiatu. W przypadku zagospodarowania terenu 1MN gmina może liczyć na wpływy z podatku od nieruchomości. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN będzie miała zastosowanie ustalona stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.