

## UZASADNIENIE

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

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta 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 2020 r. poz. 293 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, która określa granice obszaru objętego zmianą planu.

#### 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 w nawiązaniu do zapisów w studium. Wszystkie działki przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do drogi publicznej (są jednego właściciela). Teren 1Ef posiada dostęp do drogi publicznej poprzez teren zabudowy mieszkaniowej (1MN) w granicach którego dopuszczono możliwość lokalizacji dróg wewnętrznych. Dla terenu 1Ef aktualnie nie można ustalić konkretnej lokalizacji drogi obsługującej teren.

##### b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty zmianą planu nie posiada wysokich walorów architektonicznych. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

##### 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 na całym obszarze zmiany planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz 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. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla terenu 1MN ustalono klasyfikację akustyczną terenów. Część obszaru objętego zmianą planu zlokalizowana jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 410 Zbiornik Opoczno. W granicach obszaru objętego zmianą planu 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.

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

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

W obszarze objętym zmianą planu 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 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

Przez obszar zmiany planu przechodzi linia elektroenergetyczna średniego napięcia dla której ustalono strefę ochronną od linii elektroenergetycznych w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Teren 1MN przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowany jest w granicach struktury funkcjonalno - przestrzennej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej. Nie będą one wymagały budowy nowej sieci wodociągowej, przez co gmina nie będzie ponosiła nadmiernych kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej. Na terenach 1Ef można zlokalizować m.in. obiekty budowlane i urządzenia związane z wytwarzaniem energii wykorzystujących energię słoneczną, w tym o mocy przekraczającej 100 kW.

- g) prawo własności;

Ustalenia zmiany planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiana planu nie zmienia w sposób niekorzystny dotychczasowego przeznaczenia działek.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty zmianą planu miejscowego nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

- i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego realizowane jest poprzez ustalenie nowego terenu pod lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z wytwarzaniem energii wykorzystujących energię słoneczną, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, co wynika z wniosku właściciela nieruchomości oraz z ustaleń obowiązującego studium, które określiło nowe kierunki rozwoju dla tego terenu. Wprowadzane zmiany mają za zadanie umożliwienie lepszego wykorzystania nieruchomości.

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

Przez obszar objęty zmianą planu przechodzi sieć telekomunikacyjna, a w jego najbliższym sąsiedztwie (po drugiej stronie drogi publicznej) przechodzi sieć wodociągowa i elektroenergetyczna. Obszar objęty zmianą planu obejmuje nieruchomości, które posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia. Ustalenia zmiany planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu 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 zmiany planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Paradyż uchwały Nr XXIV/147/2021 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 ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego w terminie do dnia 15 marca 2021 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu zmiany planu.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 sierpnia 2021 r. do 02 września 2021 r. Dnia 23 sierpnia 2021 r. w Urzędzie Gminy Paradyż odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 16 września 2021 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania zmiany projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków i uwag do projektu zmiany planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany 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 najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego projektem zmiany planu (po drugiej stronie drogi publicznej) przechodzi sieć wodociągowa, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia zmiany planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. 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.

Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest w granicach miejscowości Mariampol i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Tereny przeznaczone pod zabudowę nie będą wymagały budowy nowej infrastruktury technicznej, przez

co gmina nie będzie ponosiła nadmiernych kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej. Ustalenie nowego terenu pod lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z wytwarzaniem energii wykorzystujących energię słoneczną, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, wynika z wniosku właściciela nieruchomości oraz z ustaleń obowiązującego studium, które określiło nowe kierunki rozwoju dla tego terenu. Wprowadzane zmiany mają za zadanie umożliwienie lepszego wykorzystania nieruchomości.

Po podjęciu przez Radę Gminy Paradyż uchwały Nr XXIV/147/2021 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 ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego w terminie do dnia 15 marca 2021 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu zmiany planu.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 sierpnia 2021 r. do 02 września 2021 r. Dnia 23 sierpnia 2021 r. w Urzędzie Gminy Paradyż odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 16 września 2021 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i 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

Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową stanowią fragment już istniejącej wykształconej, struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Mariampol z istniejącą drogą i infrastrukturą techniczną. 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Zmiana planu jest zgodna z uchwałą nr XIX/123/2020 Rady Gminy Paradyż z dnia 30 września 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu miejscowego swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Projektowana zabudowa posiada obsługę z istniejącej drogi publicznej, jednak istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie droga publiczna kategorii gminnej wymaga poszerzenia, co będzie wymagało wykupienia terenu 1KDD przez Gminę Paradyż. Przez obszar objęty zmianą planu przechodzi sieć telekomunikacyjna, a w jego najbliższym sąsiedztwie (po drugiej stronie drogi publicznej) przechodzi sieć wodociągowa i elektroenergetyczna, przez co nieruchomości posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia. Nie przewiduje się realizacji nowej infrastruktury technicznej, jednak w przyszłości może wystąpić konieczność rozbudowy sieci wodociągowej oraz budowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany 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.