

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy Paradyż

z dnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż dotyczącej fragmentu miejscowości Paradyż, działki nr 100, 202, 203 oraz części działek 613 i 614

1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XVI/115/2016 Rady Gminy Paradyż z dnia 20 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż dotyczącej fragmentu miejscowości Paradyż, działki nr 100, 202, 203 oraz części działek 613 i 614.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1

Obecnie Wójt Gminy Paradyż prowadzi prace związane ze sporządzeniem Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje tereny niezabudowane, położone w centralnej części gminy znajdujące się pomiędzy drogą powiatową nr 3118E oraz drogą gminną, w obrębie Paradyż.

Decyzja dotycząca przyszłego zagospodarowania obszaru została podjęta w ustalonej polityce przestrzennej gminy Paradyż, przyjętej w dokumencie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Paradyż (Nr XVII/104/2012 Rady Gminy Paradyż z dnia 16 lipca 2012 r.). W Studium został wyznaczony przyszły kierunek zagospodarowania przestrzennego terenów: tereny mieszkaniowe (symbol M), zgodnie z wyrysem ze Studium, umieszczonym na załączniku graficznym do projektu planu miejscowego – rysunku planu. Dla wyżej wymienionego terenu, zgodnie z częścią tekstową dokumentu Studium, w zakresie kierunków zagospodarowania **dopuszcza się adaptację i modernizację aktualnej sieci lokalnych dróg kołowych oraz modernizację układu funkcjonalno-przestrzennego miejscowości.**

Ponadto dla terenu objętego projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXXV/154/2005 Rady Gminy Paradyż z dnia 25 listopada 2005 r., który w północnym i wschodnim fragmencie planu ustanawia przeznaczenie pod komunikację. W pozostałej części plan ustanawia tereny zabudowy jednorodzinnej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczają teren pod realizację drogi **publicznej klasy dojazdowej**. W związku z powyższym ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej gminy Paradyż.

Projekt planu miejscowego określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez wyznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w rozdziale 3 - Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, określa warunki kształtowania zabudowy. Uwarunkowania krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie do projektu planu dwóch stref:

- częściowej ochrony konserwatorskiej układu osadniczego „B”,
 - ochrony ekspozycji zespołu klasztorowego „E1”.
-

Dla, których projekt planu ustanawia ograniczenia w zagospodarowaniu i wykorzystaniu terenów w celu ochrony wartości krajobrazowych.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obiekty objęte ochroną prawną w zakresie ochrony przyrody oraz nie zostały wyznaczone obszarowe formy ochrony przyrody, na mocy przepisów odrębnych. Ponadto procedura prac planistycznych nie wymagała:

- zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze 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,
- zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne ponieważ w granicach opracowania nie znajdują się tereny lasów, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków dla terenu opracowania.

Obszar znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 410 Opoczno dla którego plan ustala:

- nakaz stosowania rozwiązań technologicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- zakaz dokonywania zmian ukształtowania powierzchni terenu, powodujących zmianę stanu wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objęty projektem planu nie ma zlokalizowanych obiektów i obszarów zabytkowych, w tym objętych formami ochrony zabytków, na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z wyłączeniem stref ustanowionych w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego:

- strefa częściowej ochrony konserwatorskiej układu osadniczego „B”,
- strefa ochrony ekspozycji zespołu klasztornego „E1”.

Projekt planu miejscowego w rozdziale 2 ustala ww. strefy i wprowadza dla nich ograniczenia związane z zainwestowaniem i zagospodarowaniem terenów, które mają na celu ochronę układu osadniczego i ekspozycję zespołu klasztornego zapewniając w ten sposób spójność z częścią obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustaleń nie zmienia projekt planu.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów, na których określono bezpośrednio zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia (tj. obszary zagrożenia powodzią czy osuwania się mas ziemnych). Plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, obejmujące standardy ochrony zdrowia. Wymagania te będą realizowane w oparciu o ustalenia szczegółowe na poziomie realizacji inwestycji budowlanych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu miejscowego nie wpłyną na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni gdyż nie naruszają ustaleń Studium, na podstawie którego szacowana była dotychczas wartość gruntów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami.

7) prawo własności

Plan miejscowy nie narusza prawa własności. Ustalenia planu miejscowego stanowią realizację polityki przestrzennej gminy określającej przyszłe kierunki zagospodarowania terenów. Do projektu planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek dotyczący zmiany polityki przestrzennej oraz

proponowanych zasad zagospodarowania przestrzennego miasta w odniesieniu do terenów objętych opracowaniem. W obszarze objętym ustaleniami projektu planu miejscowego nie występują tereny wymagające wykupu w związku z realizacją inwestycji celu publicznego. Inwestycja będzie realizowana przez na gruntach należących do gminy.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Obszar objęty planem miejscowym 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 miejscowego uwzględnia interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, zwiększeniem dostępności komunikacyjnej i wzrostem bezpieczeństwa w ruchu kołowym.

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

Obszar objęty planem dotyczy lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej, w obszarze którym projekt planu dopuszcza przebudowę, rozbudowę, wymianę lub rozbiórkę oraz budowę nowej infrastruktury technicznej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji społecznej

Procedura prac planistycznych jest przeprowadzona 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 miejscowego oraz o wszczęciu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- możliwość złożenia wniosków do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, zgodnie z informacjami zawartymi w ogłoszeniu/ obwieszczeniu,

Procedura prac planistycznych w kolejnych etapach będzie obejmować:

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

Uwagi i wnioski można będzie składać na piśmie na adres Urzędu Gminy Paradyż, ustnie do protokołu w Urzędzie Gminy Paradyż lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu 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. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie wyłożony do publicznego wglądu, o czym Urząd poinformuje poprzez ogłoszenie/obwieszczenie zamieszczone w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń. W czasie wyłożenia do publicznego wglądu będzie zorganizowana dyskusja publiczna odnośnie rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Dokumentacja

prac, zgodnie z ogłoszeniem/ obwieszczeniem będzie 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.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja przeznaczenia terenów, określonego planem miejscowym, nie wiąże się z koniecznością poniesienia nakładów finansowych na wykup nieruchomości. Obciążenie budżetu gminy z tytułu uchwalenie planu może stanowić wyłącznie realizacja przebudowy drogi.