

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy Paradyż

z dnia r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż dotyczącej fragmentu miejscowości Solec, działki nr 248/2, 249/2, 250/2, 251/2, 252/2

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 ze zm.) i art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), w związku z uchwałą nr XI/67/2015 Rady Gminy Paradyż z dnia 5 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż dotyczącej fragmentu miejscowości Solec, działki nr 248/2, 249/2, 250/2, 251/2, 252/2.

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 zmianą planu miejscowego obejmuje tereny niezabudowane, położone we wschodniej części gminy znajdujące się przy drodze krajowej nr 74.

Decyzja dotycząca przyszłego zagospodarowania obszaru wynika z bieżących potrzeb Gminy Paradyż oraz ich mieszkańców i stanowi obszar lokalizacji celu publicznego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczają teren pod realizację zabudowy usług publicznych stanowiących inwestycję celu publicznego. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż, przyjętego Uchwałą Nr XVII/104/2012 Rady Gminy Paradyż z dnia 16 lipca 2012 r. w rozdziale „Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym” ustalono, że „Ze względu na charakter i przeważający typ zabudowy na obszarze gminy nie wyznacza się obszarów na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego z wyjątkiem oczyszczalni ścieków i składowiska odpadów komunalnych. Pozostałe inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym realizowane będą w oparciu o art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami w sukcesywnie zmienianym m.p.z.p. gminy Paradyż.”. Dodatkowo W Studium został wyznaczony przyszły kierunek zagospodarowania przestrzennego terenów: tereny mieszkaniowe (symbol M), zgodnie z wrysem ze Studium, umieszczonym na załączniku graficznym do projektu zmiany planu. Dla wyżej wymienionego terenu, zgodnie z częścią tekstową dokumentu Studium, w zakresie kierunków zagospodarowania dopuszcza się nowe budownictwo mieszkaniowe i mieszkalno-usługowe.

W związku z powyższymi ustaleniami planu nie naruszają ustaleń Studium i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej gminy Paradyż.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXXV/154/2005 Rady Gminy Paradyż z dnia 25 listopada 2005 r., przeznaczają obszar objęty zmianą planu pod zabudowę zagrodową.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Zmiana planu w Rozdziale 6 - Ustalenia szczegółowe dla terenu, 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

W granicach obszaru objętego zmianą planu 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.

Dla obszaru objętego zmiana planu ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem zabudowy usługowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, inwestycji celu publicznego oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zakaz lokalizacji 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, zanieczyszczania powietrza, gleby oraz wód podziemnych, zakaz wprowadzania do wód oraz do gruntu ścieków przekraczających dopuszczalne normy zawarte w przepisach odrębnych, zakaz lokalizacji obiektów których oddziaływanie negatywnie wpływa na stan wód podziemnych oraz zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dla terenu UP ustalono klasyfikację ochrony akustycznej, jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Cały obszar znajduje się w granicach zlewni chronionej rzeki Pilicy dla której ustalono nakaz stosowania rozwiązań technologicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych oraz 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 objętym zmianą 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. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Paradyż dla całego obszaru objętego zmianą planu ustala strefę ochrony krajobrazu kulturowego w związku z czym w zmianie planu ustalono konieczność zachowania istniejącego charakteru miejscowości zgodnie z ustaleniami zmiany planu zawartymi w ustaleniach ogólnych oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenu, w szczególności dotyczących wysokości zabudowy, geometrii dachów, materiałów i kolorystyki pokrycia dachowego oraz stosowanych materiałów wykończeniowych elewacji.

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

Obszar objęty zmianą planu nie obejmuje terenów, na których określono bezpośrednie zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia (np. obszary zagrożenia powodzią czy osuwania się mas ziemnych). Zmiana planu 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 zmiany planu nie wpłyną na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni objętej projektem gdyż zmieniają przeznaczenie terenu z zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy usług publicznych, a zatem również na cele budowlane. Potencjalny wzrost walorów ekonomicznych prze-

strzeni może mieć miejsce w obszarze wsi Solec po zrealizowaniu inwestycji, którą dopuszcza projekt zmiany planu.

7) prawo własności

Zmiana planu miejscowego nie narusza prawa własności, a jego ustalenia stanowią realizację polityki przestrzennej gminy określającej przyszłe kierunki zagospodarowania terenów. Do projektu zmiany planu nie wpłynął żaden wniosek dotyczący zmiany polityki przestrzennej oraz proponowanych zasad zagospodarowania przestrzennego gminy w odniesieniu do terenów objętych opracowaniem. W obszarze objętym ustaleniami projektu zmiany planu nie występują tereny wymagające wykupu w związku z realizacją inwestycji celu publicznego. Inwestycja będzie realizowana przez gminę na terenach stanowiących jej własność.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Obszar objęty zmianą planu 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

Zmiana planu uwzględnia interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz ze zwiększeniem dostępności do usług publicznych dla jej mieszkańców.

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

Obszar objęty zmianą planu dotyczy lokalizacji zabudowy usług publicznych na terenie dla którego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, co nie wpływa na ograniczenie możliwości rozwoju 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 wykonywanych pracach planistycznych na tym etapie obejmuje:

- ogłoszenie/obwieszczenie (podanie do publicznej wiadomości) informacji o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu w dnia od 26 marca 2018 r. do 16 kwietnia 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Paradyżu, ul. Konecka 4, 26-333 Paradyż, w godzinach pracy urzędu oraz o dyskusji publicznej, która odbędzie się w dniu 06 kwietnia 2018 r. w Urzędzie Gminy w Paradyżu o godz. 13:00.
- możliwość złożenia uwag do projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 07 maja 2018 r.,
- możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy, dostępną w Urzędzie Gminy Paradyż,
- uwagi podlegają rozpatrzeniu przez Wójta Gminy Paradyż.

Uwagi można 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 jego wyłożeniu 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 został wyłożony do publicznego wglądu, o czym Urząd poinformował

poprzez ogłoszenie/obwieszczenie zamieszczone w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń. 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. W istniejącej drodze publicznej graniczącej bezpośrednio z obszarem objętym zmianą planu zlokalizowany jest wodociąg, który zapewni odpowiednią ilość i jakość wody dla planowanej inwestycji.

14) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja przeznaczenia terenu, określonego zmianą planu, nie wiąże się z koniecznością poniesienia nakładów finansowych na wykup nieruchomości. Obciążenie budżetu gminy z tytułu uchwalenie zmiany planu może stanowić wyłącznie realizacja inwestycji, które dopuszcza.