

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy Paradyż z dnia
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Paradyż,
dotyczącej fragmentu miejscowości Wielka Wola, działka nr 85/18

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.) oraz 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 XXVII/201/2017 Rady Gminy Paradyż z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Paradyż.

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. Sporządzenie i uchwalenie zmiany planu miejscowego wynika z bieżących potrzeb Gminy Paradyż związanych z planowaną przebudową istniejącego boiska treningowego w północnej części terenu ZP.

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Obszar objęty zmianą planu obejmuje teren istniejącego boiska piłkarskiego, które oznaczono symbolem Us oraz obszar zabytkowego parku (teren ZP) objętego ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków. Tak więc ustalenia planu nie wprowadzają nowego przeznaczenia terenów, tylko utrzymują istniejący sposób użytkowania na działce, która jest własnością Gminy Paradyż.

Również w dokumencie określającym politykę przestrzenną gminy, jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Paradyż (uchwała Nr XVII/104/2012 Rady Gminy Paradyż z dnia 16 lipca 2012 r.) tereny te są przewidziane do zachowania. Dodatkowo w studium teren parku w Wielkiej Woli określono jako obszar przestrzeni publicznej - „**teren zrekultywowanego parku podworskiego i otoczenia stadionu piłkarskiego, jako teren rekreacji codziennej z elementami usług sportowych i placem zabaw**”. Na terenie parku dopuszczono możliwość lokalizacji budowli i obiektów związanych ze sportem i rekreacją.

W związku z powyższym ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej gminy Paradyż.

Projekt zmiany planu miejscowego określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalone w Rozdziale 2 uchwały.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Zmiana planu w Rozdziale 8 - Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, określa warunki kształtowania zabudowy. Uwarunkowania krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie do projektu zmiany planu dwóch stref:

- strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- strefy ochrony krajobrazu kulturowego,

dla których zmiana planu ustanawia ograniczenia w zagospodarowaniu i wykorzystaniu terenów.

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

W granicach obszaru objętego zmianą planu występują obiekty objęte ochroną prawną - pomniki przyrody w postaci 11 drzew tj. 5 lip drobnolistnych, 3 jesiony wyniosłe, 1 buk pospolity, 1 klon pospolity oraz 1 wiąz szypułkowy. Ponadto procedura prac planistycznych nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze ponieważ w granicach opracowania nie występują grunty rolne klas I-III.

W toku procedury planistycznej zgromadzone dane ujawniły nieścisłości pomiędzy faktycznym użytkowaniem terenu a informacjami zawartymi w rejestrze gruntów. Według wypisów z rejestru gruntów istniejące boiska (boisko trawiaste w części południowej oraz boisko treningowe, również trawiaste, w części północnej) zlokalizowane są na gruntach leśnych.

Niezbędnym będzie uaktualnienie zapisów w ww. ewidencji, co zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.) wymaga uzyskania zgody Marszałka Województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Zarówno część istniejącego boiska, jak i zabytkowy park według wypisów z rejestru gruntów stanowią grunty leśne, mimo iż nigdy nie były w ten sposób użytkowane, ani nie była prowadzona na tym terenie gospodarka leśna.

W uchwale ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej.

Obszar znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 410 Opczno oraz zlewni chronionej rzeki Pilicy dla których ustalono:

- 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 celu ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków oznaczono na rysunku zmiany planu granice parku dworskiego objętego ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oraz ustalono strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefę ochrony krajobrazu kulturowego i strefę ochrony konserwatorskiej od stanowiska archeologicznego stanowisk zlokalizowanych poza obszarem objętym zmianą planu miejscowego. Park dworski objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków to XIX-wieczne założenie parkowo-dworskie - nr rejestru 435 z dnia 8 grudnia 1993 r.

Wszelkie prace budowlane przy zabytku oraz jego otoczeniu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Projekt zmiany planu w Rozdziale 4 wprowadza w granicach stref ograniczenia związane z zainwestowaniem i zagospodarowaniem terenów, które mają na celu ochronę parku oraz jego otoczenia.

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

Obszar objęty zmianą planu miejscowego nie obejmuje terenów, na których określono bezpośrednio zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia (tj. 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.

W Rozdziale 7 ustalono Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy związane z występowaniem linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dla których ustalono pas technologiczny) oraz związane z występowaniem ga-

zociągu wysokiego ciśnienia DN 250 MOP 3,2 MPa relacji Paradyż - Opoczno (dla którego obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi). Na rysunku zmiany planu oznaczono granice terenów zmeliorowanych, na których występują urządzenia melioracji wodnych, dla których ustalono obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia zmiany planu nie wpłyną na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni. Działka ewidencyjna objęta zmianą planu jest własnością Gminy Paradyż, a ustalenia planu nie zmieniają jej przeznaczenia wprowadzając jedynie możliwość lokalizacji na terenie parku obiektów związanych ze sportem i rekreacją.

7) prawo własności

Zmiana planu nie narusza prawa własności, ani nie zmienia przeznaczenia terenów wyznaczonych w planie. Działka należy do Gminy Paradyż i przeznaczona jest do realizacji inwestycji celu publicznego.

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. Zmiana planu zostanie przesłana do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego

Zmiana planu uwzględnia interes publiczny związany z potrzebą realizacji inwestycji polegającej na przebudowie boiska treningowego do piłki nożnej (obecnie trawiastego) na nawierzchnię syntetyczną trawiastą o wymiarach 56 x 30 m ze strefą bezpieczeństwa z trawy naturalnej szerokości 2 m za liniami końcowymi oraz bramkami o wymiarach 2 x 2 m na terenie zabytkowego parku dworskiego w Wielkiej Woli.

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

Obszar objęty zmianą planu posiada dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej to jest wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacyjnej i gazowej. W obszarze którym dopuszczono przebudowę, rozbudowę, wymianę lub rozbiórkę oraz budowę nowej infrastruktury technicznej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu 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

Obszar objęty zmianą planu posiada dostęp do istniejącej infrastruktury wodociągowej, która zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla obiektów, które mogą być lokalizowane na podstawie ustaleń zmiany planu.

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

Realizacja przeznaczenia terenu, nie wiąże się z koniecznością poniesienia nakładów finansowych na wykup nieruchomości lub budowy dróg. Obciążenie budżetu gminy z tytułu uchwalenie zmiany planu może stanowić wyłącznie planowana przebudowa boiska treningowego.
