

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Irenów

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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz uchwałą nr II/8/2024 Rady Gminy Paradyż z dnia 16 maja 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Irenów, 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 nieprzekraczalnych linii zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar planu nie posiada wyjątkowych walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującym studium. Dla terenów ustalono zakaz stosowania pokryć dachowych budynków w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym oraz zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

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 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, 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 1U ustalono klasyfikację akustyczną terenu. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Piliczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w granicach którego obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 410 Zbiornik Opoczno.

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne oraz grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III.

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;

W 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);

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

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Irenów z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej. W projekcie planu, zgodnie ze studium, ustalono przeznaczenie usługowe, w tym usługi publiczne, zgodnie z potrzebami Gminy Paradyż, która planuje na tym obszarze lokalizację świetlicy wiejskiej z obiektami towarzyszącymi.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Działki objęte projektem planu należą do Gminy Paradyż.

- h) 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.

- i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego polega na przeznaczenie terenu pod usługi, w tym usługi publiczne, co umożliwi na tym obszarze lokalizację świetlicy wiejskiej z obiektami towarzyszącymi.

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

W granicach obszaru objętego planem lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje m.in. sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości, które posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia oraz mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej. 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 II/8/2024 z dnia 16 maja 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Irenów ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 22 sierpnia 2024 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Konsultacje społeczne będą przeprowadzone w okresie od 11 kwietnia 2025 r. do 9 maja 2025 r. w formie:

- 1) zbierania uwag w terminie od 11 kwietnia 2025 r. do 9 maja 2025 r.;
- 2) spotkania otwartego wraz z prezentacją projektów planów które odbędzie się w dniu 22 kwietnia 2025 r. w Urzędzie Gminy Paradyż, ul. Konecka 4, 26-333 Paradyż o godz. 16:00;
- 3) dyżuru projektanta, który odbędzie się 22 kwietnia 2025 r. w Urzędzie Gminy Paradyż, ul. Konecka 4, 26-333 Paradyż o godz. 16:30.

Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Irenów oraz Wójcin B w czasie konsultacji społecznych są udostępnione w siedzibie Urzędu Gminy Paradyż, ul. Konecka 4, 26-333 Paradyż w godzinach pracy urzędu oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Paradyż <https://paradyz.biuletyn.net/> zakładka – (lewa strona) Prawo lokalne i dokumenty strategiczne/Gospodarka przestrzenna.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej Urzędu Gminy Paradyż oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej Urzędu Gminy Paradyż 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;

Przez obszar objęty planem przechodzi wodociąg o średnicy 110 mm, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy infrastruktury do 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. Jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się możliwość lokalizacji i wykorzystywania 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.

Procedura planistyczna ma na celu zastąpić w granicach obszaru objętego planem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Paradyż, obejmujący obszary w obrębach wsi: Kazimierzów, Popławy Kol., Feliksów, Honoratów, Mariampol, Bogusławy, Wójcin A, Wójcin B, Wójcin, Podgaj, Krasik, Irenów, Joaniów, Stanisławów, Adamów, Solec, Dorobna Wola, Stawowice Kol., Stawowice, Grzymałów, Stawowiczki, Daleszewice, Wielka Wola, Alfonsów, Sylwerynów oprócz działek o numerach ewidencyjnych 58/1, 58/2, 59/1, 59/2 oraz część działki o nr 57; Paradyż oprócz działek z obrębu geodezyjnego Dąbrówka o numerach ewidencyjnych 219/1, 219/2, 221, 222; Przyłęk oprócz obszaru między odnogami rzeki Czarne, przyjęty uchwałą Nr XXXV / 154 / 2005 Rady Gminy Paradyż z dnia 25 listopada 2005 roku.

Na obszarze objętym planem nie występują cenne uwarunkowania przyrodnicze lub z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Piliczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w granicach którego obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 410 Zbiornik Opoczno. Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne oraz grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Irenów z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej. W projekcie planu, zgodnie ze studium, ustalono przeznaczenie usługowe, w tym usługi publiczne, zgodnie z potrzebami Gminy Paradyż, która planuje na tym obszarze lokalizację świetlicy wiejskiej z obiektami towarzyszącymi. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

Po podjęciu przez Radę Gminy Paradyż uchwały nr II/8/2024 z dnia 16 maja 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Irenów – działki nr 194/3, 194/5 ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 22 sierpnia 2024 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Konsultacje społeczne będą przeprowadzone w okresie od 11 kwietnia 2025 r. do 9 maja 2025 r. w formie:

- 1) zbierania uwag w terminie od 11 kwietnia 2025 r. do 9 maja 2025 r.;
- 2) spotkania otwartego wraz z prezentacją projektów planów które odbędzie się w dniu 22 kwietnia 2025 r. w Urzędzie Gminy Paradyż, ul. Konecka 4, 26-333 Paradyż o godz. 16:00;
- 3) dyżuru projektanta, który odbędzie się 22 kwietnia 2025 r. w Urzędzie Gminy Paradyż, ul. Konecka 4, 26-333 Paradyż o godz. 16:30.

Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Irenów oraz Wójcin B w czasie konsultacji społecznych są udostępnione w siedzibie Urzędu Gminy Paradyż, ul. Konecka 4, 26-333 Paradyż w godzinach pracy urzędu oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Paradyż <https://paradyz.biuletyn.net/> zakładka – (lewa strona) Prawo lokalne i dokumenty strategiczne/Gospodarka przestrzenna.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał opinie 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 stanowią fragment już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Irenów. 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.

Konieczność pracowania nowego planu dla fragmentu miejscowości Irenów – działki nr 194/3, 194/5 wynika z bieżących potrzeb planistycznych. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne 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. Plan miejscowy 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

Obszar objęty ustaleniami planu obejmuje, działki stanowiące własność Gminy Paradyż. Ustalenia planu nie przewidują konieczności budowy lub rozbudowy dróg lub infrastruktury technicznej.

Obszar objęty planem obejmuje działki stanowiące własność Gminy Paradyż, dlatego odstąpiono od ustalenia stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.