

UCHWAŁA NR XIX/104/2020
RADY GMINY PARYSÓW
z dnia 30 stycznia 2020 r.

w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Parysów”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Parysów uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się przedstawioną przez Wójta Gminy Parysów „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Parysów”, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały, jako podstawę oceny aktualności dokumentów planistycznych, tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Parysów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady


Marek Stanisław Bogusz

Uzasadnienie

Podstawą przyjęcia niniejszej uchwały jest art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) W myśl ww. przepisu prawa, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. W związku z powyższym opracowano analizę dokumentów planistycznych w stosunku do aktualnie obowiązujących przepisów z zakresu planowania przestrzennego oraz innych przepisów prawa bezpośrednio powiązanych z planowaniem przestrzennym, m.in. dot. ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków.

Ponadto uchwalenie przez Radę Gminy Parysów „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Parysów”, pozwala na rozpoczęcie prac nad nowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Plany te będą kształtować politykę przestrzenną oraz zapewnią większy wpływ na ład przestrzenny i zrównoważony rozwój terenów gminy Parysów.

Przewodniczący Rady


Marek Stanisław Bogusz

Załącznik do Uchwały nr XIX/103/2020
Rady Gminy Parysów
z dnia 30 stycznia 2020 r.

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY PARYSÓW**



Opracowanie:

Biuro Architektoniczno – Urbanistyczne BDK s.c.

ZESPÓŁ AUTORSKI ANALIZY:

Gł. Projektant

mgr inż. Michał Karol Sobieraj

(POIU Nr G-291/2012)

Projektanci

mgr inż. arch. Szymon Zabokrzecki

mgr inż. Adam Syczewski

mgr Marzena Belowska

inż. Karolina Pikulińska

inż. Karolina Parszuta

Spis treści

I. WPROWADZENIE	4
1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA.....	4
2. CEL OPRACOWANIA.....	4
3. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY ORAZ ANALIZA DEMOGRAFICZNA GMINY PARYSÓW	4
3.1. Sieć osadnicza.....	5
3.2. Sytuacja demograficzna	5
3.3. Tendencje rozwoju demograficznego Gminy Parysów.....	12
4. Analiza wniosków o zmianę przeznaczenia terenu złożonych do 2016 r	14
5. Analiza ruchu budowlanego w latach 2016-2019	17
II. Ocena aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów.....	19
1. Ocena zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z aktualną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i odrębnymi przepisami prawa.	19
2. Ocena zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z innymi dokumentami strategicznymi.....	23
3. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	24
III. Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	24
1. Ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z aktualną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z odrębnymi przepisami prawa.	24
2. Ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z innymi dokumentami strategicznymi szczebla ponadlokalnego i lokalnego.....	28
3. Analiza stopnia realizacji zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	28
4. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod względem wnioskowanych zmian w zagospodarowaniu terenu.....	29
IV. Decyzje lokalizacyjne	30
V. Wnioski	31
VI. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych	32
Spis załączników:.....	33

I. WPROWADZENIE

1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Podstawą prawną niniejszego opracowania jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), zwaną w dalszej części niniejszego opracowania ustawą o pizp.

2. CEL OPRACOWANIA

Celem analizy jest ocena stanu aktualności dokumentów planistycznych tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod względem formalno-prawnym, jak również ich przydatności w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

3. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY ORAZ ANALIZA DEMOGRAFICZNA GMINY PARYSÓW

Gmina Parysów położona jest w południowo-wschodniej części województwa mazowieckiego w powiecie garwolińskim. Graniczy z następującymi gminami: Pilawa, Borowie, Garwolin, Siennica, Latowicz. Powierzchnia gminy wynosi ok. 64 km², co sytuuje ją wśród najmniejszych gmin w powiecie garwolińskim. Zgodnie z danymi statystycznymi z 2018 r. obszar gminy jest zamieszkiwany przez ok. 4 105 mieszkańców. Gęstość zaludnienia wynosi zatem 64 osoby na 1 km².

Rysunek 1. Położenie gminy Parysów na tle podziału administracyjnego województwa mazowieckiego.



Źródło: <http://www.mir.pl>

3.1. Sieć osadnicza i połączenia komunikacyjne.

W obrębie gminy Parysów znajduje się 10 miejscowości wiejskich (sołectw): Parysów, Wola Starogrodzka, Stodzew, Starowola, Poschła, Łukówiec, Choiny, Kozłów, Słup, Żabieniec. Największą z nich jest siedziba gminy - Parysów (ok. 26% mieszkańców gminy). Kolejne pod względem liczby mieszkańców miejscowości to Wola Starogrodzka (ok. 16% mieszkańców) i Choiny (15% mieszkańców).

Przez teren gminy przebiega droga wojewódzka Nr 805 łącząca wieś Dziecinów (gmina Sobienie Jeziory) z Wilchtą (gmina Borowie) oraz linia kolejowa relacji Skierniewice-Łuków, stanowiąca kolejowe obejście Warszawy.

3.2. Krajobraz i rzeźba terenu.

Północno-zachodnia część gminy znajduje się w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Tereny o wysokich walorach krajobrazowych znajdują się również w dorzeczu rzeki Świder, przepływającej po granicy gminy od strony północno wschodniej. Rzeka Świder, zaliczana do najczystszych w regionie, tworzy malowniczą dolinę. Pozostałe tereny gminy charakteryzują się jednak umiarkowanymi walorami przyrodniczymi. Występują tu gleby średniurodzajne i piaszczyste. Nie występują, w ilościach istotnych dla gospodarki, złoża surowców mineralnych. Pod względem rzeźby terenu, obszar gminy jest lekko pofałdowany. Tereny najniżej położone, osiągające wysokość ok. 135 m npm, znajdują się na północny wschód od Starowoli, natomiast teren najwyżej położony w okolicy miejscowości Poschła, wznosi się na prawie 170 m npm.

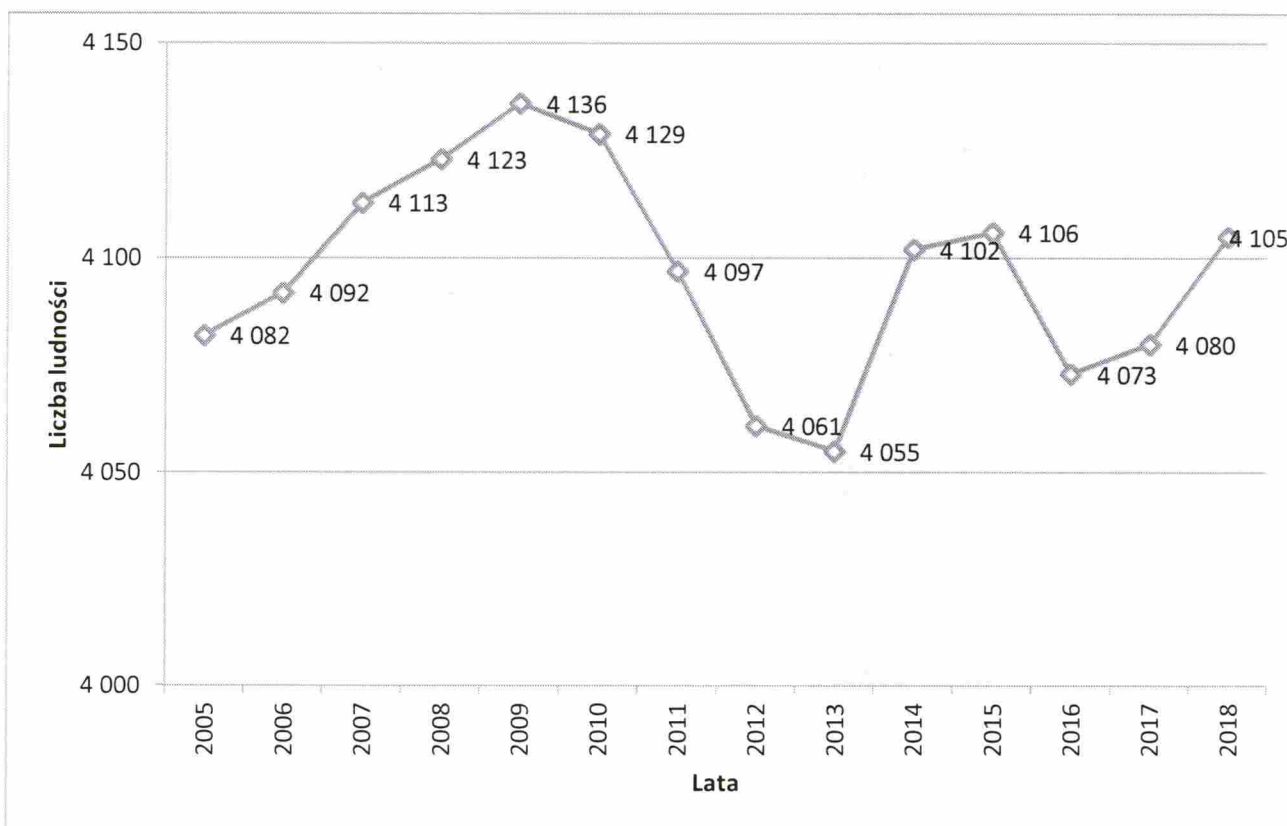
3.3. Sytuacja demograficzna

W wyniku reformy administracyjnej kraju z dniem 1 stycznia 1999r. gmina Parysów znalazła się w granicach powiatu garwolińskiego województwa mazowieckiego. W latach 1975-1998 gmina położona była w województwie siedleckim. Siedzibą gminy jest wieś Parysów, która otrzymała prawa miejskie w 1538 roku, natomiast utraciła je w 1869 roku.

Dla lepszego uchwycenia zmian oraz zilustrowania zjawisk społeczno – gospodarczych posłużono się wybranymi danymi statystycznymi dla gminy Parysów za lata 2005-2018, porównując je do danych województwa i powiatu.

Parysów jest gminą wiejską powiatu garwolińskiego o powierzchni 6 415 ha i pod koniec 2018 r. zamieszkiwało ją 4105 osób, co stanowiło 3,77% mieszkańców powiatu i 0,08% mieszkańców województwa. Wskaźnik gęstości zaludnienia w Parysowie w 2018 r. wynosił 64 osoby/1km² i był znacznie niższy w porównaniu ze średnimi w powiecie, gdzie wynosił 85 osób/1km².

Zmiany stanu ludności faktycznie zamieszkałej w gminie Parysów w latach 2005-2018 ilustruje poniższy wykres.

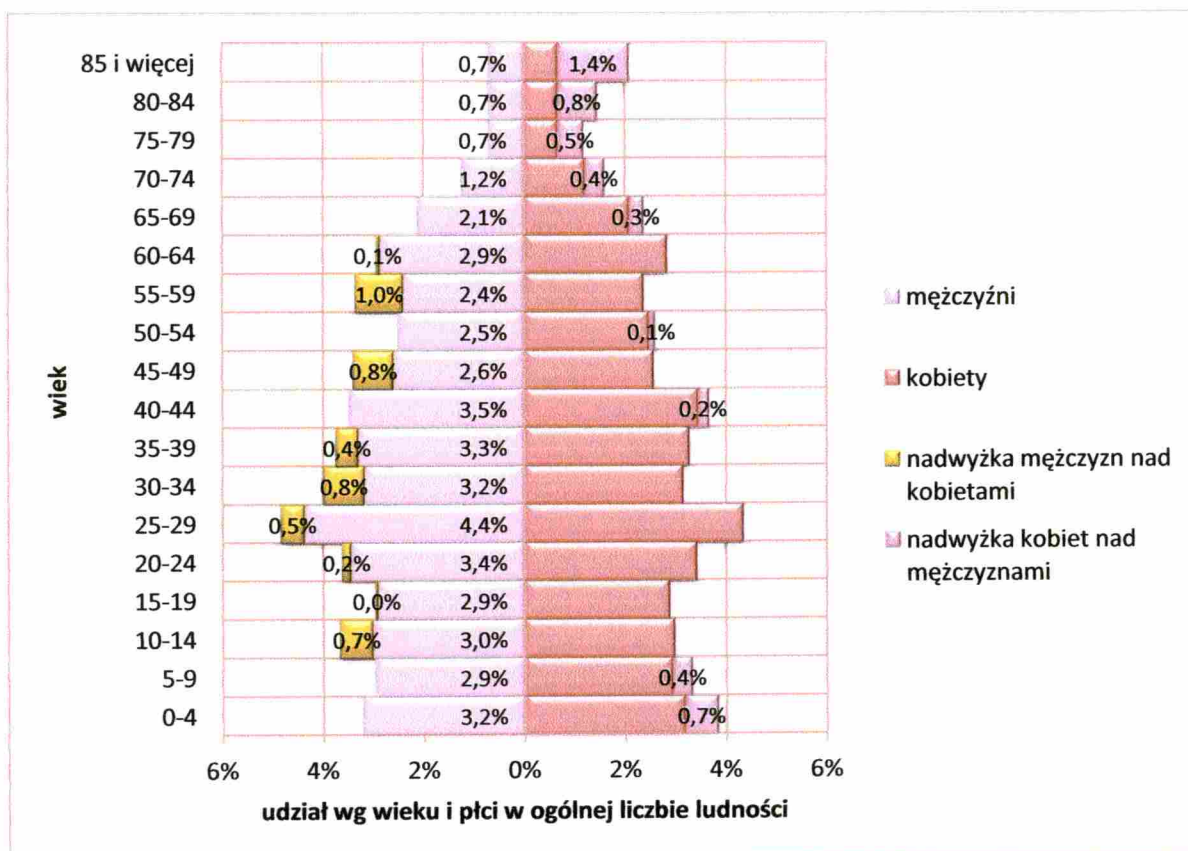


Wykres 1. Liczba ludności w latach 2005-2018.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych bdl.stat.gov.pl

W latach: 2005-2009 liczba ludności systematycznie rosta, by w 2009 r. osiągnąć największy poziom – 4 136 osób. W kolejnych latach nastąpił znaczny spadek, do 4 055 osób (2013 r.). Finalnie, w 2018 r. liczba ludności wynosiła 4 105 osób. W latach 2005-2018 liczba ludności gminy wzrosła o 23 mieszkańców, a więc o 0,56%, podczas gdy w powiecie wzrosła o 2,52% i w województwie o 4,76%.

Strukturę ludności przedstawiono na wykresie 2 przedstawiającym Piramida wieku i płci ludności Gminy Parysów w 2018 r.

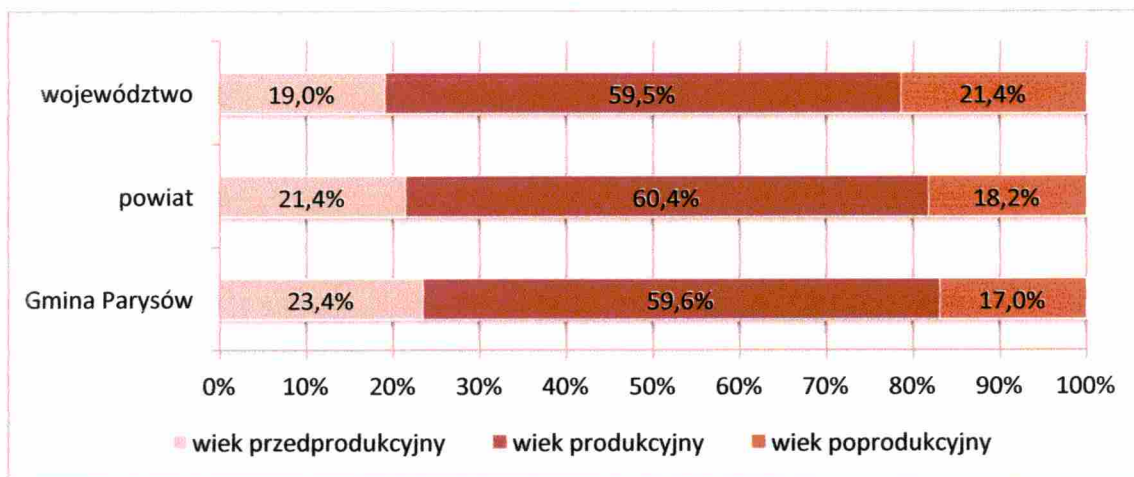


Wykres 2. Piramida wieku i płci ludności Gminy Parysów w 2018 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych bdl.stat.gov.pl

W roku 2018 największy odsetek mieszkańców stanowiły osoby w przedziale wiekowym: 25-29 – 377 osoby. Ogólna liczba kobiet i mężczyzn jest porównywalna, różnica wynosi 15 osób z przewagą kobiet (2 060 kobiet i 2 045 mężczyzn). Wskaźnik feminizacji w gminie jest mniejszy niż w powiecie i województwie (w powiecie wynosi 101, a w województwie 108).

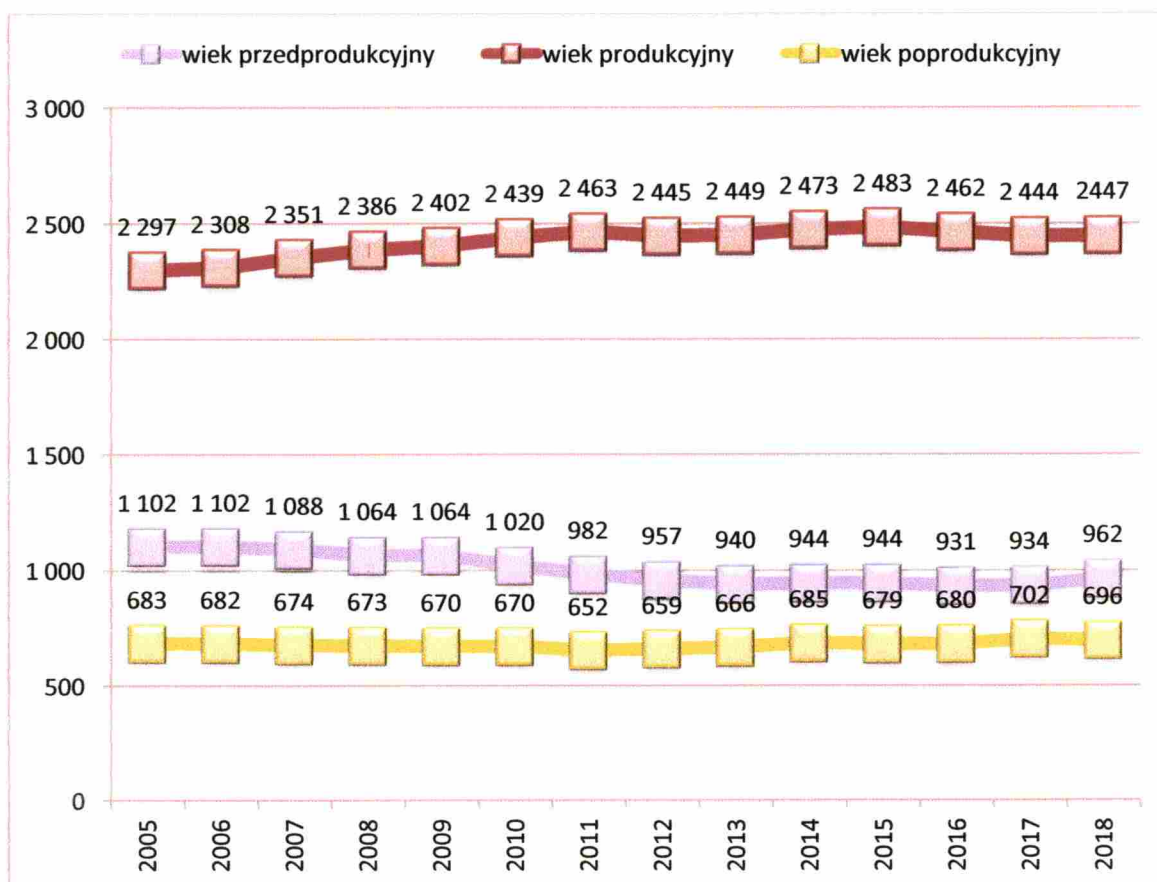
W badanym okresie (2005-2018) w Parysowie nastąpił spadek udziału roczników przedprodukcyjnych z 27,0% do 23,4%, wzrósł natomiast udział ludności w wieku produkcyjnym z 56,3% do 59,6% i poprodukcyjnym z 16,7% do 17,0%. Taka struktura wieku jest efektem większej liczby urodzeń w latach minionych. Wiąże się to ze zwiększonym popytem na miejsca pracy i stałą potrzebą opieki nad ludźmi starszymi. Struktura wieku ludności w odniesieniu do powiatu i województwa w roku 2018 została zobrazowana na wykresie nr 3.



Wykres 3. Ludność wg ekonomicznych grup wieku w 2018 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych bdl.stat.gov.pl

Zmiany w strukturze wiekowej, tj. malejący udział liczby osób w wieku przedprodukcyjnym oraz rosnący udział ludności w wieku produkcyjnym, przy rosnącym udziale ludności w wieku poprodukcyjnym świadczą o powolnym starzeniu się społeczeństwa Parysowa.



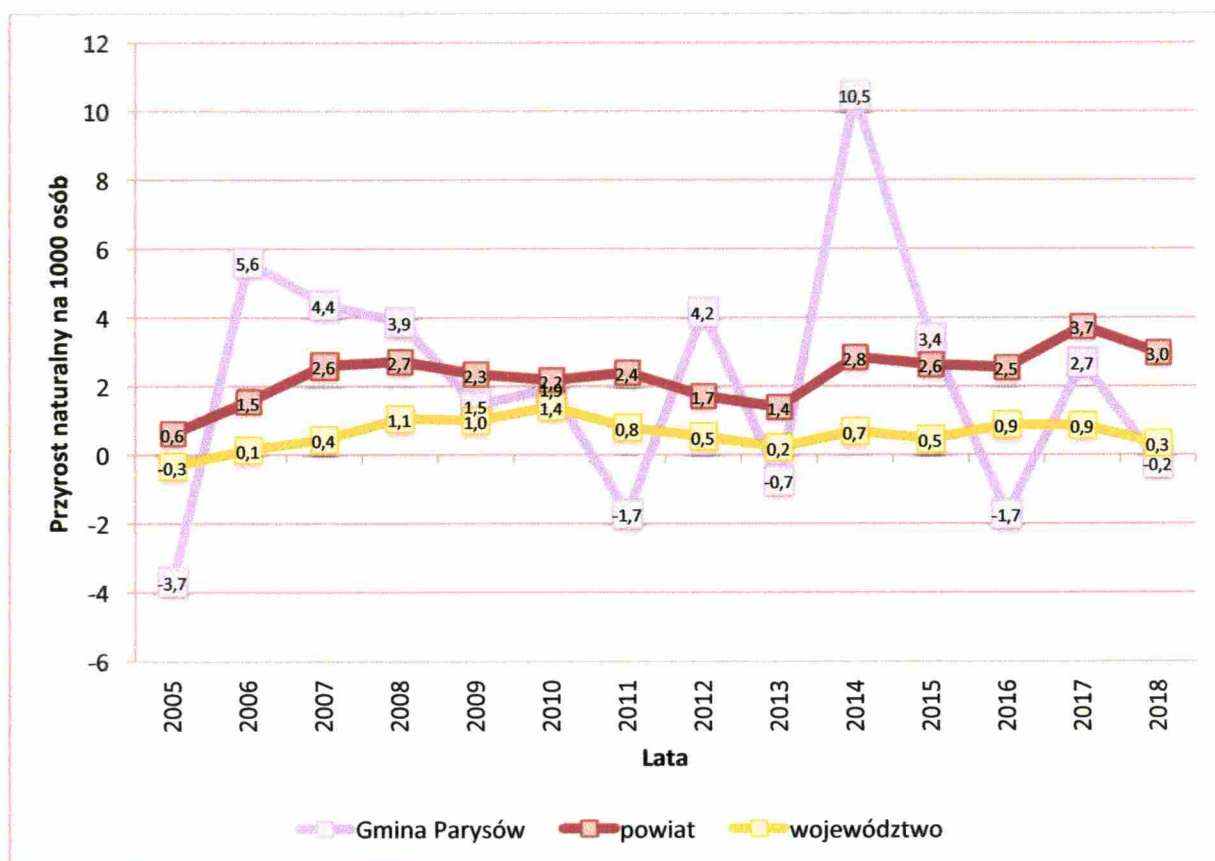
Wykres 4. Ludność wg ekonomicznych grup wieku w latach 2005-2018 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych bdl.stat.gov.pl

Biorąc pod uwagę współczynnik obciążenia demograficznego liczony liczbą ludności w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym Parysów wypada mało korzystnie na tle powiatu, jednakże wypada lepiej niż województwo. W 2018 r. wskaźnik ten w gminie wynosił 67 osób, natomiast w powiecie 65 osób, a w województwie 68 osób. W porównaniu z latami ubiegłymi wskaźnik ten uległ zmianie. W odniesieniu do roku 2005 w województwie wzrósł z 57 na 68, natomiast w powiecie i gminie spadł: w powiecie z 67 na 65, a w gminie z 77 na 67.

W analizowanym okresie poziom przyrostu naturalnego w Parysowie uległ znacznym wahaniom, lecz był znacznie bardziej korzystny zarówno w porównaniu z powiatem jak i z województwem. W latach : 2005, 2011, 2013, 2016 i 2018 odnotowano ujemny przyrost, z czego najwyższy miał miejsce w roku 2014 (10 osób). W pozostałych latach przyrost naturalny był dodatni. Obecnie (w roku 2018) przyrost naturalny kształtował się na poziomie ujemnym i jest niższy niż w powiecie i województwie.

Sytuację tę w Parysowie na tle powiatu oraz województwa w latach 2005-2018 przedstawia poniższy wykres.



Wykres 5. Przyrost naturalny na 1000 ludności.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych bdl.stat.gov.pl

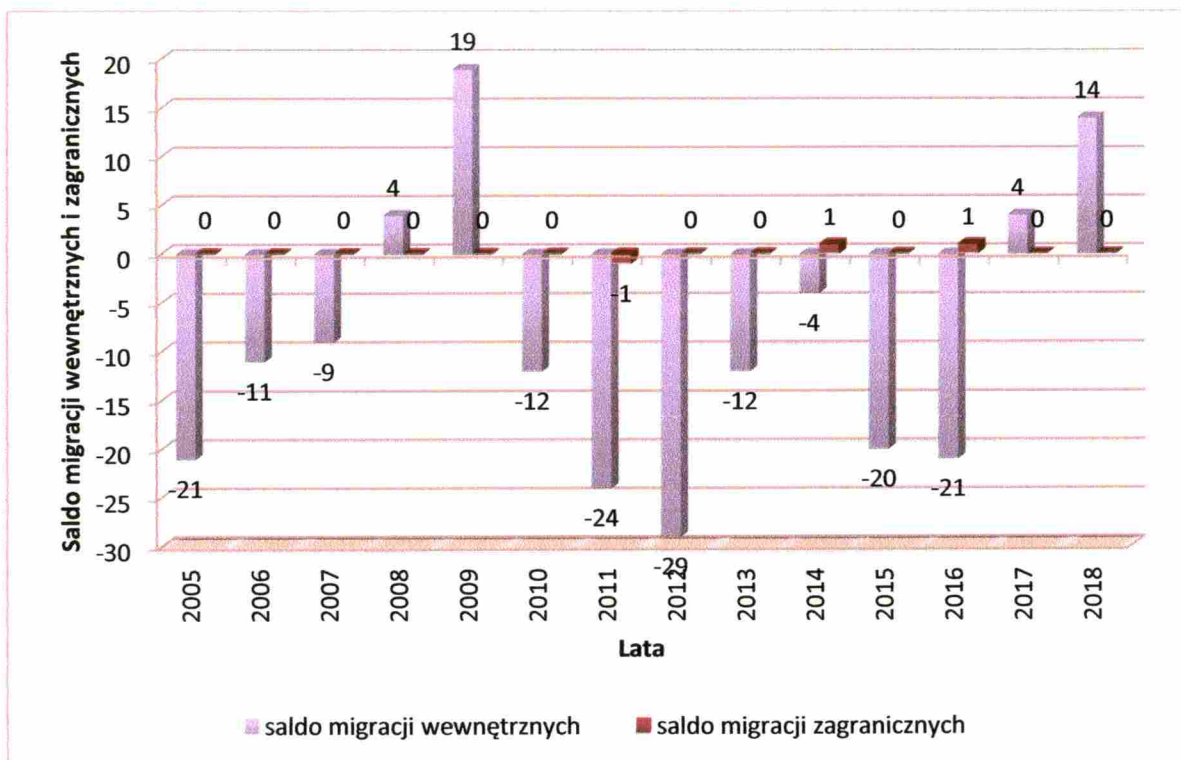
Innym czynnikiem niewątpliwie wpływającym na przyrost naturalny jest ilość zawieranych małżeństw. W roku 2018 na terenie gminy zawarto 25 małżeństw (6,1 na 1000 mieszkańców) i jest to wartość wyższa w porównaniu do wskaźnika zawieranych małżeństw w powiecie w powiecie (5,7) oraz wyższa niż w województwie (5,0). W porównaniu do roku 2005 liczba zawartych małżeństw w Parysowie wzrosła o 78,6 % (z 14 w 2005 r. na 25 w 2018 r.) i może mieć wpływ na poziom przyrostu naturalnego w latach następnych.

Czynnikiem w znacznym stopniu hamującym rozwój demograficzny jest saldo migracji, wskazujące na odpływ ludności z gminy. Jednakże w ostatnim okresie (2012-2018) zjawisko to ma tendencję wzrostową, rozpoczynając wzrost w 2012 r., gdy odnotowano odpływ 29 mieszkańców gminy. Ujemne migracje są bardzo niepokojącym zjawiskiem, wpływającym niekorzystnie na sytuację demograficzną gminy, gdyż dotyczą zazwyczaj odpływu ludzi młodych i dobrze wykształconych.

W analizowanym okresie migracje zagraniczne nie miały istotnego znaczenia. Jedyny odpływ ludności z granicą zanotowano w 2011 r. - 1 osoba. Zanotowano także napływ ludności z zagranicy: w 2014 r. oraz w 2016 r. (po jednej osobie).

Duże znaczenie miały natomiast migracje wewnętrzne. Największy odpływ ludności z terenu gminy zanotowano w 2012 r., bo aż 29 osób, największy przyptyw – w 2009 r. – 19 osób. W roku 2018 r. odnotowano także dość wysoki przyptyw ludności w ramach migracji wewnętrznych – 14 osób.

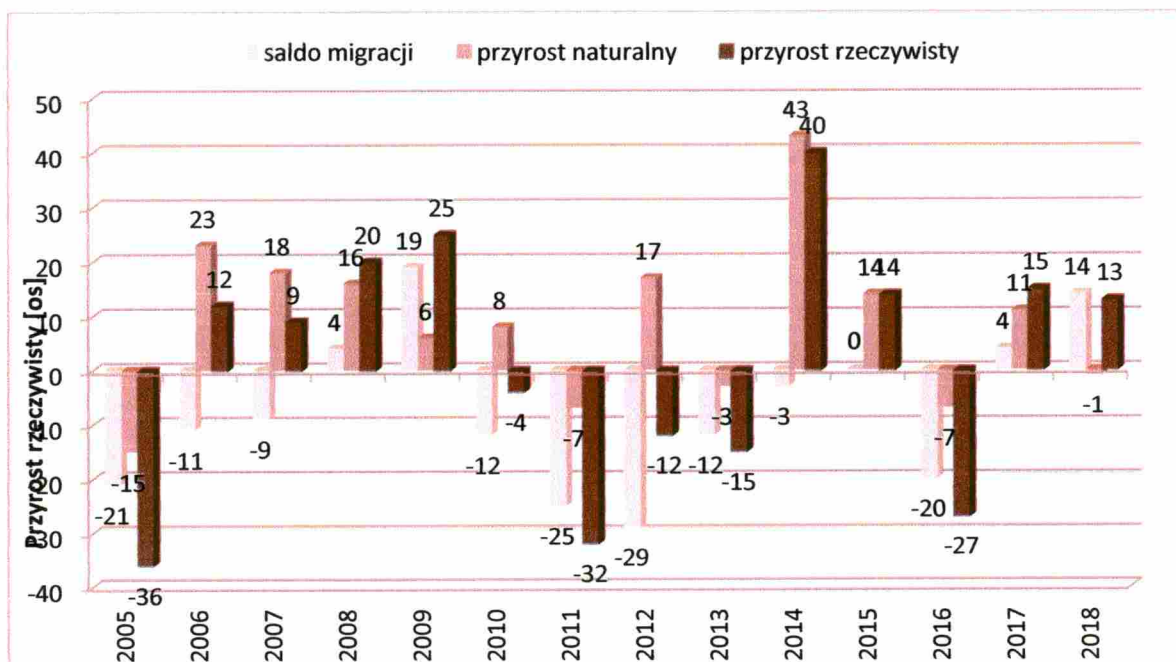
Szczegółową sytuację w gminie w latach 2005-2018 przedstawia wykres 6.



Wykres 6. Saldo migracji wewnętrznych i zagranicznych w gminie Parysów.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych bdl.stat.gov.pl

W odniesieniu do roku 2005 liczba ludności w Parysowie urosła, na co wpływ ma ruch naturalny. Zjawisko to ilustruje poniższy wykres, przedstawiający przyrost rzeczywisty w badanym okresie.



Wykres 7. Przyrost rzeczywisty w latach 2005-2018 w gminie Parysów.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych bdl.stat.gov.pl

3.4. Tendencje rozwoju demograficznego Gminy Parysów

Najnowsza prognoza ludności GUS na lata 2014 – 2050* zakłada systematyczny wzrost liczby ludności powiatu garwolińskiego do 2025 r. Populacja powiatu zwiększy się ze 108 654 w 2014 r. do 109 130 w 2050 r. W kolejnych latach liczba ludności stopniowo będzie maleć.

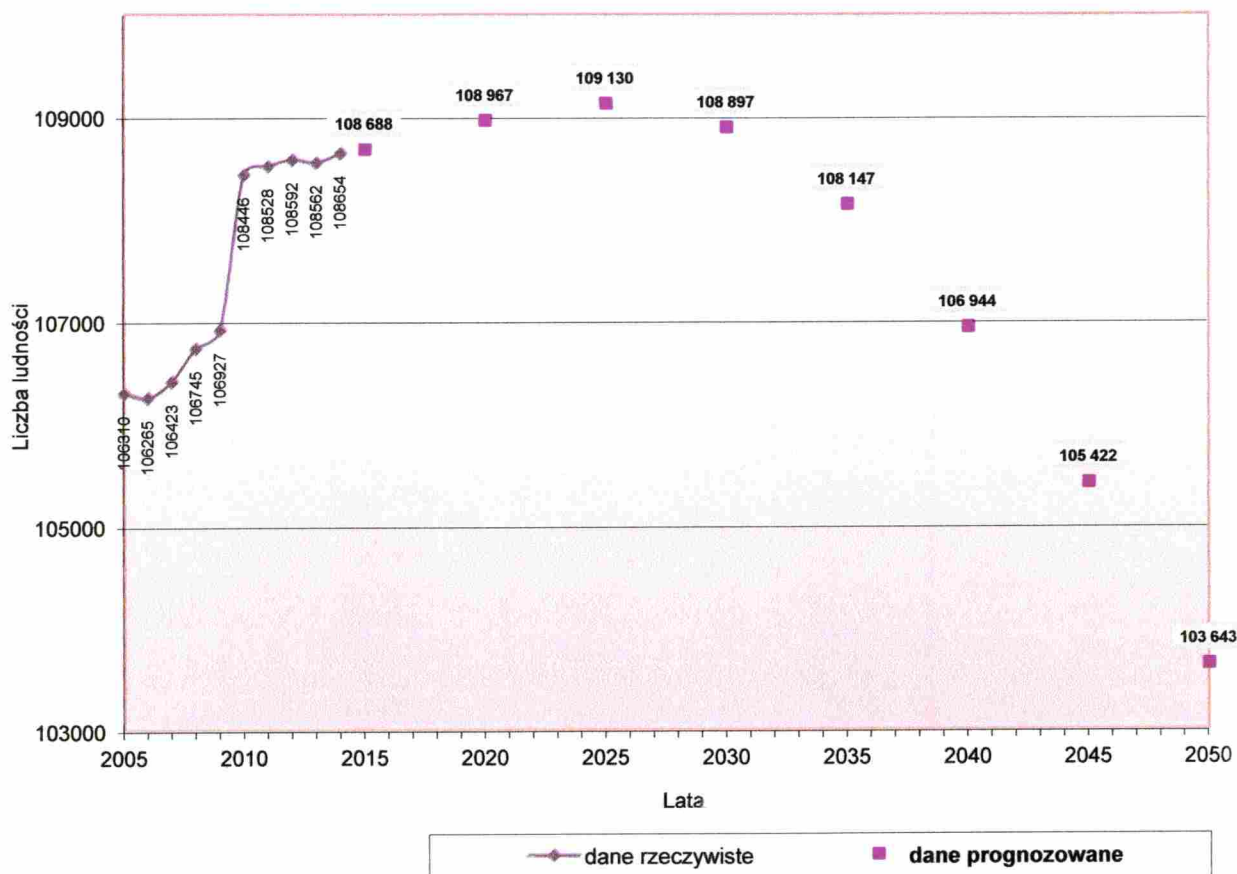
Głównymi przyczynami ubytku ludności powiatu będzie malejąca liczba urodzeń i wzrost liczby zgonów. W następstwie przewidywanych zmian w intensywności urodzeń i zgonów, po 2030 r., utrzymywał się będzie ujemny przyrost naturalny. Na zmniejszenie się liczby ludności będą miały wpływ także migracje. W kolejnych latach prognozy zakłada się ujemne saldo migracji tzn., że odpływ migracyjny ludności będzie wyższy niż napływ.

W konsekwencji tych zmian nastąpią znaczące zmiany nie tylko w liczbie ludności, również w strukturze wieku ludności. Systematycznie zmniejszał się będzie odsetek dzieci w wieku 0–14 lat i osób dorosłych w wieku 15–64 lata, natomiast wzrastał udział osób starszych w wieku 65 lat i więcej.

Przewidywane są niekorzystne zmiany w strukturze wieku ludności praktycznie w całym prognozowanym okresie, a będą one dotyczyły głównie:

- starzenia się całego społeczeństwa,
- starzenia się zasobów siły roboczej,
- zmniejszania się liczby i udziału osób w wieku produkcyjnym w ogólnej populacji ludności,
- wzrostu współczynnika obciążenia demograficznego, zwłaszcza grupą wieku poprodukcyjnego.

*Prognoza ludności na lata 2014-2015, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014



Wykres 8. Prognoza liczby ludności dla powiatu garwolińskiego na lata 2015-2050

Źródło: opracowanie własne na podstawie „Prognoza ludności na lata 2014-2015, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014/

Zgodnie z prognozą liczba osób w wieku:

- 0-14 - z poziomu 19 180 w 2013 r. zmaleje do 14 270 w 2050 r.;
- 15-64 - z poziomu 74 851 w 2013 r. zmaleje do 59 167 w 2050 r.;
- +65 - z poziomu 14 531 w 2013 r. wzrośnie do 30 206 w 2050 r.;

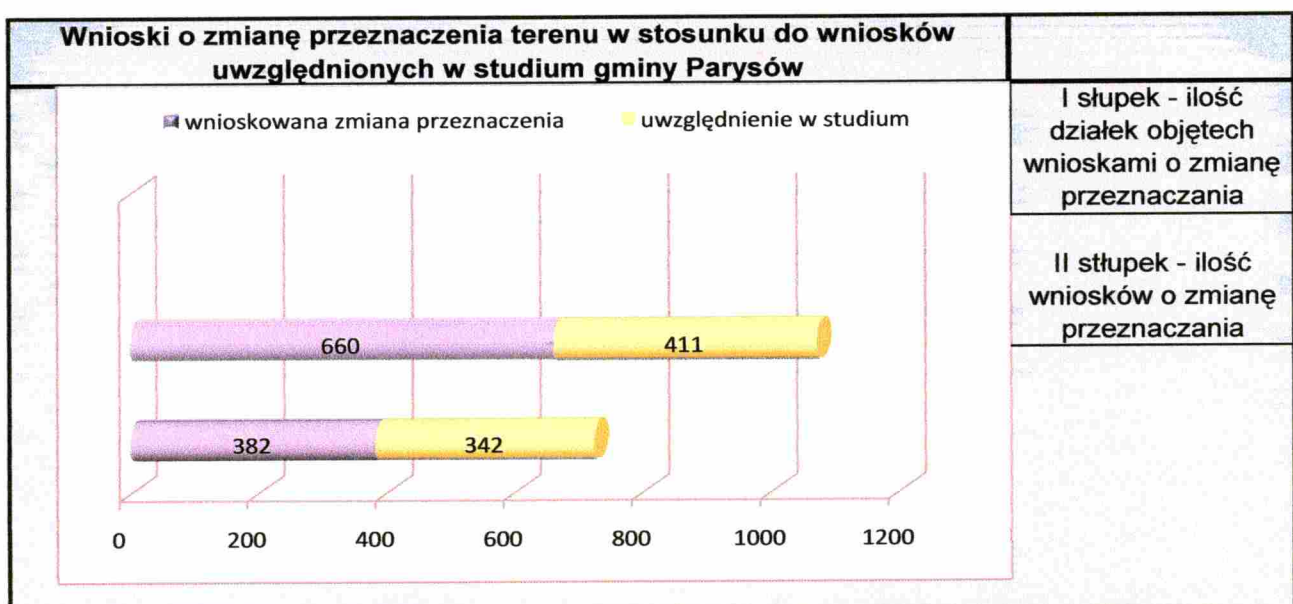
Starzenie się społeczeństwa spowoduje znaczące ubytki ludności w wieku mobilnym, a także jej przesunięcia w kierunku niemobilnych grup wieku.

Dla gminy Parysów dane z ostatnich 15 lat wskazują na pojawiające się naprzemiennie okresy wzrostu i spadku liczby ludności, wskazując przy tym niewielką tendencję wzrostową. W Ostatnich latach liczba ludności wzrastała i w perspektywie do roku 2050 przewidywane jest utrzymanie się tego trendu.

4. Analiza wniosków o zmianę przeznaczenia terenu złożonych do 2016 r.

Na przestrzeni lat do urzędu gminy napłynęło ponad 300 wniosków o zmianę przeznaczenia terenów bądź o zmianę poszczególnych zapisów w obowiązującym planie miejscowym dla całego obszaru gminy Parysów. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W związku z czym gmina Parysów na wniosek wójta przystąpiła do sporządzenia zmiany studium, na podstawie którego możnaby dokonać zmian w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. W trakcie prac nad projektem studium dokonano wielowymiarowych analiz przestrzennych, społecznych i gospodarczych. Wynikiem tych analiz była delimitacja terenów wskazanych pod rozwój zabudowy. Ostatecznie na etapie uchwalania nowego studium rada gminy rozpatrzyła 382 wnioski o zmianę przeznaczenia, które łącznie obejmowały 660 działek ewidencyjnych. Blisko 90% złożonych wniosków zostało uwzględnionych w całości lub w części. Mieszkańcy w swoich wnioskach odwoływali się nieraz do kilku nieruchomości, wobec czego ilość działek objętych wnioskami o zmianę przeznaczenia jest niemal dwukrotnie większa od ilości złożonych wniosków. W podziale na działki ewidencyjne również większość została rozpatrzona pozytywnie, bo aż 62%.

Poniższy wykres obrazuje ilość działek ewidencyjnych objętych wnioskami o zmianę przeznaczenia w stosunku do ilości działek, które w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów zostały w całości lub w części przeznaczone zgodnie z wnioskiem. Obrazuje również ilość złożonych wniosków w stosunku do ilości wniosków uwzględnionych w ww. studium.

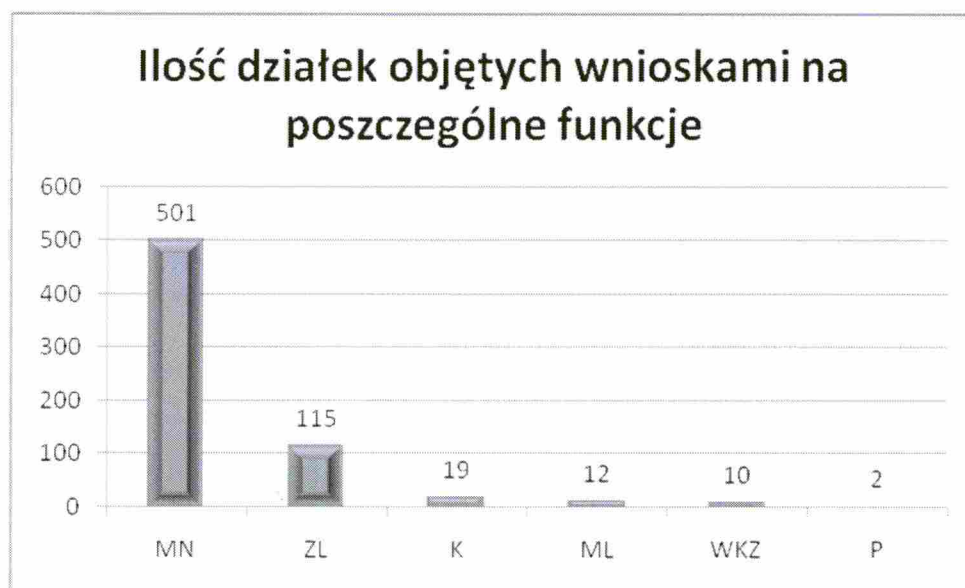


Wykres 9 Ilość wniosków o zmianę przeznaczenia.

Źródło: opracowanie własne

Zdecydowana większość nieruchomości objęta była wnioskami o zmianę przeznaczenia terenu w kierunku mieszkaniowym, ewentualnie mieszkaniowym z dopuszczeniem usług. Działki, dla których wystąpiono o ww. przeznaczenie stanowią aż 76% wszystkich działek objętych wnioskami. Kolejną grupą nieruchomości objętych wnioskami to działki, dla których wnioskowano o możliwość zalesienia terenu – stanowiły 17% działek objętych wnioskami. Pozostałe wnioskowane funkcje stanowią niewielki odsetek złożonych wniosków.

Podział wniosków ze względu na wnioskowane przeznaczenie obrazuje poniższy wykres:

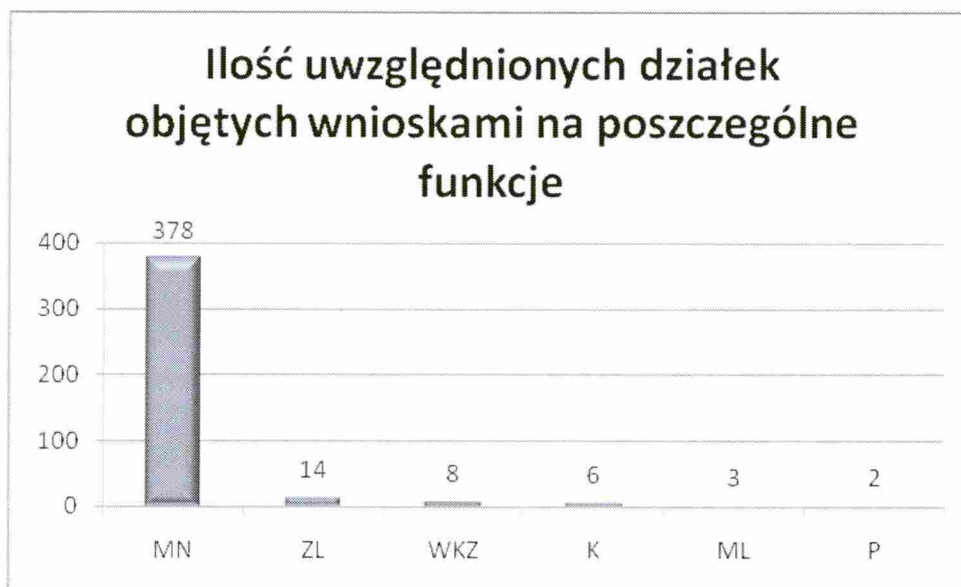


MN – wnioskowana zabudowa mieszkaniowa w tym również mieszkaniowo-usługowa
 ZL – wnioskowane zalesienie terenu
 K – wnioskowana eksploatacja kopalni
 ML – wnioskowana zabudowa rekreacyjna i wypoczynkowa
 WKZ – wnioski o zmianę zapisów dot. stref ochrony zabytków
 P – wnioskowana zabudowa produkcyjno-usługowa

Wykres 10 Ilość działek o zmianę przeznaczenia.

Źródło: opracowanie własne

Struktura przeznaczenia terenu wnioskowanych działek ewidencyjnych uwzględnionych w studium wygląda analogicznie do tej opisanej powyżej. Zdecydowaną większość stanowią działki z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe – 92%. Inne przeznaczenia terenu stanowią niewielki procent.



MN – wnioskowana zabudowa mieszkaniowa w tym również mieszkaniowo-usługowa
 ZL – wnioskowane zalesienie terenu
 K – wnioskowana eksploatacja kopalni
 ML – wnioskowana zabudowa rekreacyjna i wypoczynkowa
 WKZ – wnioski o zmianę zapisów dot. stref ochrony zabytków
 P – wnioskowana zabudowa produkcyjno-usługowa

Wykres 11 Ilość działek o zmianę przeznaczenia uwzględnionych w studium gminy Parysów.

Źródło: opracowanie własne

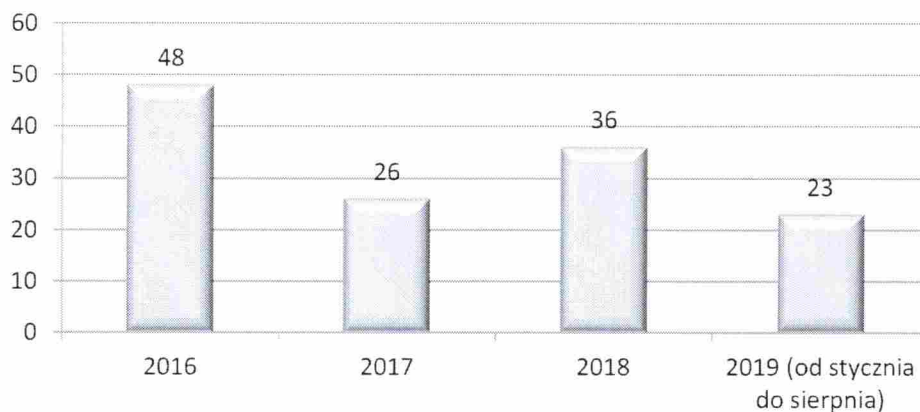
Lokalizacje złożonych wniosków na tle wyznaczonych kierunków w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów przedstawia załączniki Nr 2 do analizy.

Lokalizacje złożonych wniosków na tle wyznaczonych kierunków w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów przedstawia załączniki Nr 3 do analizy.

5. Analiza ruchu budowlanego w latach 2016-2019

Na terenie gminy Parysów w latach 2016-2019 (okres od stycznia do sierpnia) wydano w sumie 133 pozwolenia na budowę, średnio 33 pozwolenia budowlane rocznie. Najwięcej pozwoleń na budowę wydano w roku 2016 (48 pozwoleń) natomiast najmniej w roku 2019 (23 pozwolenia, przy czym analiza obejmuje pozwolenia na budowę wydane w okresie od stycznia do sierpnia, w całym roku 2019 liczba wydanych pozwoleń na budowę prawdopodobnie będzie większa).

Liczba wydanych pozwoleń na budowę z podziałem na rok wydania

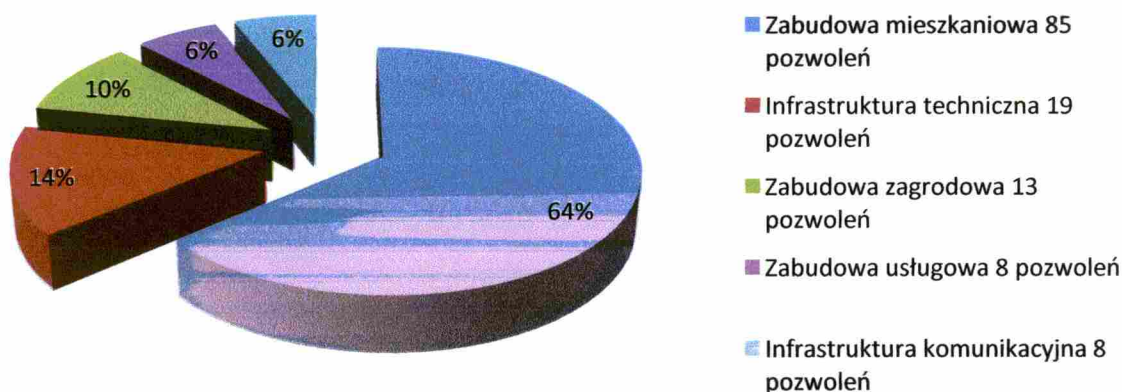


Wykres 12 Liczba wydanych pozwoleń na budowę z podziałem na rok wydania.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze starostwa powiatowego

106 ze 133 wydanych pozwoleń dotyczyła realizacji nowej zabudowy, co przekłada się na 80% wszystkich pozwoleń na budowę. Pozostałe pozwolenia dotyczyły infrastruktury technicznej i drogowej (27 pozwoleń). W podziale na funkcje dominuje zabudowa mieszkaniowa (85 pozwoleń stanowiących 64% wszystkich), następnie infrastruktura techniczna (19 pozwoleń) i zabudowa zagrodowa (13 pozwoleń), zabudowa usługowa (8 pozwoleń) i infrastruktura komunikacyjna (8 pozwoleń).

Zestawienie wydanych pozwoleń ze względu na funkcję której dotyczyły



Wśród wydanych pozwoleń na budowę wyraźnie dominuje zabudowa mieszkaniowa i zabudowa zagrodowa służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkaniowych uzupełnione o usługi i niezbędną infrastrukturę techniczną. Struktura wydawanych pozwoleń na budowę wykazuje korelację z polityką przestrzenną gminy określoną w studium oraz w planach miejscowych, które najczęściej terenów przeznaczają właśnie na funkcje związane z zabudową mieszkaniową i zagrodową.

Analizując rozkład przestrzenny, wyraźnie widać koncentrację wydawanych pozwoleń na budowę w pobliżu dróg publicznych relacji północ-południe, obejmując Choiny, Parysów i Stodzew. Pewne skupienie pozwoleń na budowę występuje także w miejscowościach Poschła i Łukówiec, natomiast na pozostałych terenach przyjęły one formę bardziej rozproszoną. Najmniej pozwoleń na budowę wydano we wschodniej części gminy, przy czym częściowo może to wynikać z koncentracji kompleksów leśnych w tym miejscu. Rozkład wydanych pozwoleń na budowę z podziałem na funkcje został przedstawiony na załączniku graficznym nr 4.

Podobne zależności można zauważyć biorąc pod uwagę wyłącznie pozwolenia na budowę związane z zabudową mieszkaniową.

Wykaz wydanych pozwoleń na budowę z podziałem na obręb i rok					suma	Udział [%]
Obręb	2016	2017	2018	2019	2016-2019	2016-2019
Parysów	6	4	6	5	21	24
Choiny	3	1	4	4	12	14
Łukówiec	4	2	2	1	9	11
Poschła	4	1	1	1	7	8
Stodzew	2	2	1	3	8	9
Kozłów	1		7	1	9	11
Wola Starogrodzka	2	1	1	3	7	8
Starowola	1	2	1		4	5
Górki Kolonia	1		1	1	3	4
Żabieniec	1		2	1	4	5
Słup	1				1	1
suma	26	13	26	20	85	100

Tabela 1 Wykaz wydanych pozwoleń na budowę z podziałem na obręb i rok dotyczyły.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze starostwa powiatowego

Najwięcej pozwoleń na budowę dotyczących zabudowy mieszkaniowej zostało wydanych dla Parysowa. Dotyczy to co czwartego pozwolenia. Większa ilość pozwoleń na budowę (osiem lub więcej) pod zabudowę mieszkalną została także wydana w miejscowościach: Choiny, Łukówiec, Kozłów, Stodzew. W pozostałych obrębach wydano jedynie po kilka pozwoleń na budowę. Można zauważyć, że największy ruch budowlany ma miejsce w powiązaniu z największymi i najważniejszymi miejscowościami w gminie. Zjawisko to pozwala na racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej, przy ograniczeniu kosztownego uzbrajania nowych terenów.

Lokalizacje wydanych pozwoleń na budowę z podziałem na funkcję przedstawia załącznik Nr 4 do analizy.

II. Ocena aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów

1. Ocena zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z aktualną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i odrębnymi przepisami prawa.

Na przestrzeni szesnastu lat od wejścia w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym była ona kilka razy zmieniana. Zaszły również zmiany prawne w otoczeniu planowania

przestrzennego. Do głównych znowelizowanych przepisów prawa, mających wpływ na treść studium, obok ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należą:

- prawo wodne,
- prawo geologiczne i górnicze,
- ustawa o ochronie przyrody,
- ustawa o odnawialnych źródłach energii,
- ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu.

Zgodnie z art. 10. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz. 1945):

1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:
 - 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
 - 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
 - 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
 - 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
 - 6) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
 - 7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
 - 8) potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
 - 9) stanu prawnego gruntów;
 - 10) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

- 11) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 12) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 13) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 14) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 15) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 16) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

2. W studium określa się w szczególności:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 3) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 7) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
- 8) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 9) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 11) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;

- 12) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
- 13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Ponadto jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.

Gmina Parysów posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą nr XXIII/115/2016 Rady Gminy w Parysowie z dnia 28 października 2016 r. a więc opracowane i uchwalone w zakresie ustawy o pizp w brzmieniu dot. Studium jak przywołano powyżej. Ww. studium zostało zmienione w zakresie uwidocznienia perspektywicznych złóż kopalin uchwałą nr XLVI/249/2018 Rady Gminy w Parysowie z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów.

Obowiązujący dokument składa się z następujących części:

Część tekstowa.

Opracowanie wykonane jest w formie tekstowej i graficznej. Częścią tekstową jest ujednolicony załącznik nr 1 do uchwały: "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów", zawierający część dot. uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Część graficzna składają się z:

- Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego - załącznik Nr 2,
- Kierunki zagospodarowania przestrzennego - załącznik Nr 3,
- Kierunki zagospodarowania przestrzennego miejscowości Parysów - załącznik Nr 4,



2. Ocena zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z innymi dokumentami strategicznymi

Zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz. 1945 z późn. m.) studium uwzględnia ustalenia planu zagospodarowania województwa. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r. czyli już po uchwaleniu studium gminy Parysów.

W odniesieniu do studium gminy Parysów w nowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego nie pojawiły się nowe ponadlokalne cele publiczne, co powoduje, że pod tym względem studium jest aktualne.

Do dokumentów, które wpływają na treść studium można zaliczyć również Program Rewitalizacji Gminy. Taki program gmina Parysów przyjęła uchwałą nr XXIX/151/2017 z dnia 29 marca 2017 r. Zgodnie z uchwalonym programem dla gminy Parysów wskazano obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji.

Obszar zdegradowany obejmuje obręb Łukowiec Parysów i Słup, na którym zgodnie z ww. programem zidentyfikowano stan kryzysowy. Spowodowane jest to koncentracją negatywnych zjawisk społecznych współwystępujących z negatywnymi zjawiskami w co najmniej jednej ze sfer: środowiskowej, technicznej, przestrzenno-funkcjonalnej lub gospodarczej.

Na tej podstawie wyznaczono obszar rewitalizacji (obejmujący cały obręb Parysów), który zgodnie z przepisami obejmuje całość lub część obszaru zdegradowanego, cechującego się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym, z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, zamierza się prowadzić rewitalizację. Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic, lecz nie może obejmować terenów większych niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkałych przez więcej niż 30% mieszkańców gminy.

Studium gminy Parysów nie przedstawia obszarów zdegradowanych, które zostały ustalone w Programie Rewitalizacji Gminy Parysów na lata 2016-2022. Zgodnie z ustawą o pizp art. 10 ust. 2 pkt 14a) obszary zdegradowane ustala się w szczególności i w tym zakresie nie jest aktualne.

3. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na przestrzeni lat spływały wnioski mieszkańców gminy o zmianę przeznaczenia poszczególnych terenów na różne cele. Ze względu na fakt, że gmina posiada plan miejscowy na całym swoim obszarze, wnioski o zmianę przeznaczenia planu miejscowego w większości dotyczyły również zmiany kierunków rozwoju z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów. Jak to przedstawiono już w rozdziale 1 ust. 5 na etapie uchwalania nowego studium rada gminy rozpatrzyła 382 wnioski o zmianę przeznaczenia, które łącznie obejmowały 660 działek ewidencyjnych. Blisko 90% złożonych wniosków została uwzględniona w całości lub w części. W podziale na działki ewidencyjne również większość została rozpatrzona pozytywnie bo aż 62%. Zdecydowana większość złożonych wniosków dotyczyła zmiany przeznaczenia terenu w kierunku mieszkaniowym ewentualnie mieszkaniowo-usługowym.

III. Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

1. Ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z aktualną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z odrębnymi przepisami prawa.

Obecnie, niemal dla całego obszaru gminy Parysów obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w 2003 r. Jedynie dla dwóch terenów, związanych z możliwością powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, w 2018 r. uchwalone zostały nowe plany miejscowe.

Ze względu na fakt, że urbanistyka jest zagadnieniem interdyscyplinarnym, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy przeanalizować zmiany prawne w otoczeniu wspomnianej ustawy. W okresie od momentu uchwalenia najstarszego planu miejscowego (tj. 17lat), który zachował moc, uległo zmianom bardzo wiele przepisów prawa materialnego. Obok ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są one instrumentami realizacji ustaleń zawartych w dokumentach planistycznych.

Do tych głównych przepisów należą m.in. ustawy:

- prawo budowlane,
- prawo ochrony środowiska,

- prawo wodne,
- prawo geologiczne i górnicze,
- ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- ustawa o ochronie przyrody,
- ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- ustawa o drogach publicznych,
- ustawa o gospodarce nieruchomościami,
- ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych,
- ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu.

Zgodnie z art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 przedmiotowej ustawy.

1.1. Analiza uchwały Nr XIII/60/03 Rady Gminy w Parysowiez dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów.

Plan został sporządzony w granicach administracyjnych gminy z odrębnymi załącznikami graficznymi dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych. Plan ze względu na czas powstania, został sporządzony w odmiennych realiach faktycznych i prawnych i zdecydowanie odstaje od obecnych norm sporządzania planów miejscowych.

Ustalenia planu niezgodne z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, innymi aktami prawnymi oraz ugruntowanym orzecnictwem sądowym:

- skala podkładów mapowych – 1:2000 (dla wsi Parysów), 1:5000 i 1:10000 dla pozostałych terenów gminy – obowiązująca ustawa dopuszcza dla tego typu opracowań skalę 1:500, 1:1000, 1:2000;
- treść podkładów mapowych – mapa ewidencyjna w skali 1:5000 (przeskalowana dla załącznika nr 1 do skali 1:10000 oraz dla załącznika nr a/1A do skali 1:2000). Obowiązująca ustawa zastrzega, że tego typu opracowania muszą być sporządzone na mapie zasadniczej lub w przypadku ich braku na mapie katastralnej pochodzącej z państwowych zasobów geodezyjnych i kartograficznych, przy czym mapa ta powinna być w skali 1:1000 lub 1:2000 (mapa w takiej skali posiada bardziej szczegółową treść aniżeli zastosowana mapa ewidencyjna w skali 1:5000);
- brak linii zabudowy na rysunku planu;
- brak ustalenia minimalnej powierzchni działek budowlanych dla niektórych rodzajów zabudowy (letniskowej, produkcyjnej);
- brak części obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- brak obiektów wpisanych do ewidencji zabytków;
- brak wskazania obszaru Natura 2000;
- brak wskazanych terenów szczególnego zagrożenia powodzią;

- nakaz uzgadniania robót budowlanych z organami zewnętrznymi (w odniesieniu do sieci infrastruktury, dróg, obiektów zabytkowych), co zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem jest niedopuszczalne w planach miejscowych;
- nakaz zachowania (całej) istniejącej zieleni wysokiej;
- dopuszczenie realizacji (bez zmiany planu) mini elektrowni produkujących prąd z OZE, w tym z wiatru (elektrownie wiatrowe);
- nakaz przeprowadzenia badań geologicznych dla części terenów, co zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem jest niedopuszczalne w planach miejscowych;
- nieaktualne normy hałasu dla poszczególnych funkcji;
- brak parametrów zabudowy i zasad zagospodarowania tj.: wskaźnik intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy, układu połaci dachowych, minimalnej ilości miejsc postojowych w tym parkingów dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- uzależnienie możliwości realizowania obiektów i urządzeń do produkcji rolnej od wielkości gospodarstwa rolnego;
- dopuszczenie łączonego przeznaczenia mieszkaniowego jednorodzinnego wraz z przeznaczeniem na cele zabudowy zagrodowej oraz z dopuszczeniem usług;
- dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej na terenach leśnych, których realizacja wymaga uzyskania zgody leśnej;
- dopuszczenie zwężenia dróg w liniach rozgraniczających za zgodą zarządcy drogi.

Pomimo powyższego należy mieć na uwadze, że analizowany plan jest dokumentem obowiązującym i organ nadzoru Wojewody Mazowieckiego ani sąd nie usunął go z obrotu prawnego. Wynika to m.in. z tego, że na czas uchwalania planu był on tworzony poprawnie i zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami.

1.2. Analiza uchwały nr L/266/2018 Rady Gminy w Parysowie z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów w obrębie geodezyjnym Choiny, dla działek nr: 50, 51, 53

Plan zrealizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami prawnymi.

1.3. Analiza uchwały nr L/267/2018 Rady Gminy w Parysowie z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów Wola Starogrodzka dla działki nr 141/2.

Plan zrealizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami prawnymi.

2. Ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z innymi dokumentami strategicznymi szczebla ponadlokalnego i lokalnego.

System planowania przestrzennego w Polsce jest trójstopniowy. Dokumenty strategiczne są sporządzane na szczeblu krajowym - Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, na szczeblu wojewódzkim – Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa i na szczeblu gminnym – Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy oraz Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego. Tylko miejscowe plany mają status aktów prawa miejscowego, ale wszystkie dokumenty są od siebie zależne i muszą uwzględniać swoje ustalenia. W związku z powyższym należało przeanalizować zgodność obowiązującego Studium gminy Parysów z zadaniami określonymi w nowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – co uczyniono w rozdziale II ust. 2. Kolejnym krokiem była weryfikacja zapisów miejscowych planów w stosunku do zapisów studium, które jak wskazano wyżej uwzględnia wytyczne planu województwa.

Plan miejscowy uchwalony w roku 2003 r. realizował ówczesną politykę przestrzenną, która na przestrzeni lat zdążyła się zdezaktualizować. Wskazuje na to około 380 wniosków o zmianę przeznaczenia, które były sukcesywnie składane do urzędu gminy. W nawiązaniu do złożonych wniosków w roku 2016 zmodyfikowano politykę przestrzenną gminy poprzez uchwalenie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, w którym uwzględniono zdecydowaną większość blisko 90% złożonych wniosków. Wprowadzone zmiany były przede wszystkim związane z racjonalnym powiększeniem istniejących struktur urbanistycznych, przy uwzględnieniu chłonności terenów. W związku z powyższym obowiązujący plan miejscowy (z 2003 r.) nie jest zgodny z aktualną polityką przestrzenną określoną w studium w zakresie wyznaczonych terenów rozwoju zabudowy, jak również uwarunkowań przyrodniczych i infrastrukturalnych.

3. Analiza stopnia realizacji zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Analiza uchwały Nr XIII/60/03 Rady Gminy w Parysowiez dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów.

Plan wyznacza tereny przeznaczone pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową oraz usługi niezbędne zaspokojeniu potrzeb mieszkańców gminy. Tereny te wyznaczono w oparciu o

istniejące struktury urbanistyczne i przestrzenne. Obecnie większość działek (ponad 60%) przeznaczonych pod zabudowę jest już zabudowanych. Na pozostałe tereny jest niewielkie zainteresowanie inwestycjami. Pokazuje to ilość wniosków złożonych na przestrzeni lat o zmianę przeznaczenia terenu oraz ilość inwestycji zrealizowanych w ostatnich latach. Na podstawie obowiązującego planu wydano blisko 100 pozwoleń na budowę związanych z zabudową mieszkaniową. Natomiast złożone wnioski o zmianę przeznaczenia obejmują ponad 600 działek. Zdecydowana większość tych działek znajduje się poza obszarami wyznaczonymi pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym.

Analiza uchwały nr L/266/2018 Rady Gminy w Parysowie z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów w obrębie geodezyjnym Choiny, dla działek nr: 50, 51, 53.

Plan zrealizowany w 100% - na jego podstawie zostało udokumentowane złożone kruszywa naturalnego oraz został wyznaczony obszar górniczy i teren górniczy.

Analiza uchwały nr L/267/2018 Rady Gminy w Parysowie z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów Wola Starogrodzka dla działki nr 141/2.

Plan zrealizowany w 100% - na jego podstawie zostało udokumentowane złożone kruszywa naturalnego oraz został wyznaczony obszar górniczy i teren górniczy.

4. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod względem wnioskowanych zmian w zagospodarowaniu terenu

Na przestrzeni lat służyły wnioski mieszkańców gminy o zmianę przeznaczenia poszczególnych terenów w obowiązujących dokumentach planistycznych. Złożone wnioski o zmianę przeznaczenia obejmują ponad 600 działek. Natomiast wnioskami o zmianę planu miejscowego w wyznaczonych terenach przeznaczonych pod zabudowę objętych jest tylko 136 nieruchomości gruntowych na terenie gminy. Z czego jedynie na 28 działkach wnioskowana jest zmiany przeznaczenia terenu ustalonego w obowiązującym planie miejscowym. Niespełna 10% z wniosków, o których mowa powyżej, zgodne z uchwalonym w 2017 r. studium gminy Parysów nie zostało uwzględnionych.

IV. Decyzje lokalizacyjne

Na terenie gminy Parysów w okresie od 2016 r., czyli w trakcie obecnej i poprzedniej kadencji rady gminy, nie zostały wydane żadne decyzje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Z uwagi na opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całej gminy, od 2003 r. nie wydaje się decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

V. Wnioski

Powyższa analiza pozwoliła wyłonić następujący obraz sytuacji planistycznej gminy Parysów. Na przestrzeni lat 2003-2019 poza najważniejszą zmianą, tj. nową ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały również zmienione przepisy mające wpływ na zawartość i zakres zarówno studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dokument strategiczny jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Parysów został opracowany i uchwalony stosunkowo niedawno, tj. w roku 2016 i zmieniony w roku 2018. Jak wykazano w rozdziale II niniejszej analizy, obowiązujące studium jest w zdecydowanej większości aktualne zarówno pod względem merytorycznym jak i pod względem prawnym. Jedynie wyznaczone tereny zdegradowane i wynikające z nich cele rewitalizacyjne powinny zostać uwzględnione w obowiązującym dokumencie. Mając jednak na względzie, że studium gminy nie blokuje wykonania uchwały Rady Gminy Parysów dot. rewitalizacji można uznać, że gmina posiada dokument w oparciu, o który może prowadzić swoją politykę przestrzenną.

W odniesieniu do planów miejscowych, poza wspomnianymi zmianami w przepisach prawa, duży wpływ na ich treść miało w ostatnich latach orzecznictwo sądowe. Ponadto zaistniały nowe uwarunkowania przestrzenne, takie jak: nowe obszary prawnie chronione ze względu na walory przyrodnicze czy niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi. Zgodnie z wynikami niniejszej analizy, obowiązujące w gminie plany miejscowe można podzielić na dwie kategorie:

1. Plany aktualne i odpowiadające obecnym standardom prawnym. Do tej kategorii zaliczono uchwały nr:
 - a) L/266/2018 Rady Gminy w Parysowie z dnia 14 listopada 2018 r.
 - b) L/267/2018 Rady Gminy w Parysowie z dnia 14 listopada 2018 r.
2. Plany o licznych brakach w porównaniu z wymaganą ustawowo treścią opracowania oraz posiadające zapisy niezgodne z prawem jak i obecnymi standardami sporządzania planów. Do tej kategorii zaliczono uchwałę Nr XIII/60/03 Rady Gminy w Parysowie z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów.

W związku z powyższym można wysnuć następujące wnioski:

Plan z 2003 r. można uznać za opracowanie planistyczne, którego zapisy się zdezaktualizowały i nie przystają do wymaganej treści planu. Ponadto nie stanowią pełnej gwarancji zachowania ładu przestrzennego na terenach objętych tymi opracowaniami.

Biorąc pod uwagę wnioski składane do Wójta Gminy Parysów w sprawie zmiany przeznaczenia terenu to wszystkie z nich dotyczą uchwały Nr XIII/60/03 Rady Gminy w Parysowiez dnia 30 grudnia 2003 r. i ówczesnego studium. Wniosków jest stosunkowo dużo oraz dotyczą znacznych terenów gminy. W związku z powyższym należy uznać, że złożone wnioski stanowią podstawę do wyznaczania nowych terenów do opracowania planów miejscowych, które będą spójne z kierunkami rozwoju wyznaczonymi w zaktualizowanym Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów.

Niniejsza ocena obowiązujących dokumentów planistycznych obrazuje w jaki sposób zmieniała się ustawa o pizp na przestrzeni lat oraz jak ewoluowały orzeczenia sądowe w interpretacji poszczególnych zapisów mpzp. Dowodzi także tego, że planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym. Dynamika otaczającego nas świata przejawia się między innymi w tym, że opracowania strategiczne się dezaktualizują. W związku z tym troska o ład przestrzenny powinna być wyrażana w coraz to lepszych dokumentach planistycznych, opracowywanych w zgodzie z najnowszymi przepisami prawa, a także uwarunkowaniami przyrodniczymi, społecznymi i gospodarczymi.

VI. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

W pierwszej kolejności należy opracować zmiany planu miejscowego dla terenów wyznaczonych w studium pod rozwój zabudowy i dla których istnieje presja inwestycyjna oraz złożone zostały wnioski o zmianę przeznaczenia.

Kontynuacją polityki przestrzennej wynikającej z ww. prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinno być objęcie planami pozostałych terenów, dla których obowiązujący plan z 2003 r. wyznacza tereny pod zabudowę. Zmiany ww. planu powinny obejmować dostosowanie zapisów do aktualnie obowiązujących standardów. Pozwoli to zagospodarować tereny miejscowości w gminie z zachowaniem ładu przestrzennego.

Kolejną kategorią terenów predysponowanych do opracowania planów miejscowych to tereny eksploatacji złóż kopalin oraz obszarów energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii.

Plany opracowywane na podstawie wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych będą finansowane w trybie przepisów o finansach publicznych stosownie do możliwości budżetowych Gminy.

Kolejność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego może ulec zmianie ze względu na pilne i/lub nieprzewidziane czynniki zewnętrzne m.in.: ważny interes społeczny, cele publiczne, potrzeby związane z rozwojem gminy, zmiany w przepisach prawa itp.

W zależności od zaistniałych możliwości, dopuszczalne jest sporządzanie planów poza kolejnością dla obszarów, na których będzie prowadzona eksploatacja złóż kopalin oraz obszarów energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii.

Spis załączników:

Załącznik nr 1 - Istniejące zagospodarowania gminy Parysów oraz schemat możliwości rozwoju zabudowy.

Załącznik nr 2 - Wnioski o zmianę przeznaczenia na tle aktualnej sytuacji planistycznej gminy Parysów

Załącznik nr 3 - Rozmieszczenie wydanych pozwoleń na budowę w latach 2016-2019.

Załącznik nr 4 - Rozmieszczenie wydanych pozwoleń na budowę w latach 2016-2019 z podziałem na określone przeznaczenie.

Przewodniczący Rady


Marek Stanisław Bogusz