

UCHWAŁA NR XXII/128/2020
RADY GMINY PARYSÓW
z dnia 20 sierpnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/60/03 Rady Gminy w Parysowie z dnia 30 grudnia 2003 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XVI/83/2019 Rady Gminy Parysów z dnia 4 listopada 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/60/03 Rady Gminy w Parysowie z dnia 30 grudnia 2003 r., stwierdzając, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów uchwalonego uchwałą XXIII/115/2016 Rady Gminy w Parysowie z dnia 28 października 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów, zmienionego 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, Rada Gminy Parysów uchwala, co następuje:

§1. 1. W uchwale Rady Gminy Parysów Nr XIII/60/03 z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 33 poz. 1008) § 12 ust. 1 pkt. 3) dotyczący ustaleń dla Strefy K – ochrony krajobrazu, otrzymuje brzmienie:

„3) strefa K – ochrony krajobrazu – obejmuje teren przy cmentarzu parafialnym w Parysowie, teren przy zespole dworsko-parkowym w Kozłowie, teren przy zespole dworsko-parkowym w Poschle, teren przy dawnym cmentarzu żydowskim, położonym na południe od Starowoli. W strefie tej obowiązują:

- 3.1. zachowanie istniejącego drzewostanu,
- 3.2. utrzymanie istniejącego użytkowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i zasadami zagospodarowania,
- 3.3. zakaz wprowadzania zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- 3.4. możliwość lokalizacji zabudowy na zasadach opisanych w Rozdziale II i w Rozdziale III, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pod poniższymi warunkami:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,1.
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,75.
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 25%.
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki ustala się w wielkości 60%.

- e) wysokość zabudowy nie więcej niż 8 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych nie będzie większa niż 14 m a budynków gospodarczych i inwentarskich nie więcej niż 25 m,
 - g) zadaszenia budynków w formie symetrycznych dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°.”
2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.
3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały.
- §2.** Pozostałe ustalenia uchwały Rady Gminy Parysów Nr XIII/60/03 z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów oraz załączniki graficzne pozostają bez zmian.
- §3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Parysów.
- §4.** 1. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Parysów.

Przewodniczący Rady


Marek Stanisław Bogusz

Uzasadnienie

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), **tj.:**

- **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – kwestie te zostały uregulowane w planie przyjętym uchwałą Nr XIII/60/03 przez Radę Gminy w Parysowie dnia 30 grudnia 2003 r., dodatkowo zmiana ww. planu uszczegóławia wymagania dla terenów objętych strefą K- ochrony krajobrazu,
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w strefach K- ochrony krajobrazu,
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – kwestie te zostały uregulowane w planie przyjętym uchwałą Nr XIII/60/03 przez Radę Gminy w Parysowie dnia 30 grudnia 2003 r., zmiana ww. planu będąca przedmiotem uchwalenia nie ingeruje w zapisy dot. ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** w zmianie planu uszczegółowiono wymagania zagospodarowania terenów objętych strefą K- ochrony krajobrazu, pozostałe ustalenia dot. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uregulowane w planie przyjętym uchwałą Nr XIII/60/03 przez Radę Gminy w Parysowie dnia 30 grudnia 2003 r.,
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zmiana planu zawiera szczególne warunki zagospodarowania terenów objętych strefą K- ochrony krajobrazu,
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – zmiana planu miejscowego został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany,
- **prawo własności** – ustalenia zmiany planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru zmiany planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- **potrzeby interesu publicznego** – kwestie te zostały uregulowane w planie przyjętym uchwałą Nr XIII/60/03 przez Radę Gminy w Parysowie dnia 30 grudnia 2003 r., zmiana ww. planu będąca przedmiotem uchwalenia nie ingeruje w zapisy dot. dróg publicznych dot. infrastruktury technicznej,
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – kwestie te zostały uregulowane w planie przyjętym uchwałą Nr XIII/60/03 przez Radę Gminy w Parysowie dnia 30 grudnia 2003 r., zmiana ww. planu

będąca przedmiotem uchwalenia nie ingeruje w zapisy dot. infrastruktury technicznej,

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający zmianę planu zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag,
- ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**, w tym zgłaszane w postaci wniosków do zmiany planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania zmiany planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców w granicach dopuszczonych ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów”, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/115/2016 Rady Gminy w Parysowie z dnia 28 października 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów, zmienionego 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.

Podsumowując, ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych,

- **zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Dotychczas Wójt gminy Parysów nie dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, dlatego nie jest możliwa weryfikacja zgodności planu miejscowego z przedmiotową analizą.

Należy jednak podkreślić, że plan został sporządzony w zgodzie z zasadami określonymi w aktualnym i obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów. W związku z powyższym można przyjąć, że sporządzony plan jest wypełnieniem założonego przez gminę kierunku rozwoju.

- **prognoza skutków finansowych** zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/60/03 Rady Gminy w Parysowie z dnia 30 grudnia 2003 r., wykazała, że gmina Parysów na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może uzyskać wzrost dochodów do gminnego budżetu z tytułu podatku od nieruchomości. Ponadto nie wystąpią odszkodowania, o których mowa w art. 36 ust. 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W granicach zmiany planu nie występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej powodujące konieczność wydatków z budżetu gminy. Powyższe skutki finansowe uchwalenia zmiany planu pozwalają na jego uchwalenie.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wójt gminy przedstawia radzie gminy projekt zmiany planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 1 do uchwały w sprawie planu.

Przedstawiony do uchwalenia projekt „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/60/03 Rady Gminy w Parysowie z dnia 30 grudnia 2003 r.” powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia.

Przy przygotowywaniu projektu zmiany planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu”, wymagane odpowiednimi przepisami.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Parysów niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady


Marek Stanisław Bogusz

**Załącznik Nr 1 do Uchwały nr XXII/128/2020
Rady Gminy Parysów
z dnia 20 sierpnia 2020 r.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Parysów postanawia, co następuje:

Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady


Marek Stanisław Bogusz

**Załącznik Nr 2 do Uchwały nr XXII/128/2020
Rady Gminy Parysów
z dnia 20 sierpnia 2020 r.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Parysów postanawia, co następuje:

W planie nie występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady


Marek Stanisław Boeusz