

Załącznik Nr 5
do Uchwały LI/320/2023
Rady Gminy Parysów
z dnia 28 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany studium
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parysów**

Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parysów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 listopada 2022 r. do 7 grudnia 2022 r., uwagi można było wносить do dnia 29 grudnia 2022 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. zmiany studium do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), do Wójta Gminy Parysów wpłynęła 1 uwaga, która została nieuwzględniona w całości.

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Parysów przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parysów, która w całości nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Parysów.

Przewodniczący Rady


Marek Stanisław Bogusz

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	3a	4	5	6	7	8	9
1.	29.12.2022	***	„Zgodnie z przysługującym mi uprawnieniem na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazuje, że dokonanie modyfikacji ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parysów, przyjętego uchwałą Nr XXIII/115/2016 Rady Gminy w Parysowie z dnia 28 października 2016 r., w szczególności poprzez określenie nowych sposobów zagospodarowania w obrębie wskazanych obszarów działek ewidencyjnych, w szczególności działek nr: 367, 369, 370 wpłynie znacząco na pogorszenie jego sytuacji bytowej w miejscu jego zamieszkania na sąsiadującej działce nr 356. Kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie zmiany Studium uwarunkowań i żądam dokonania zmian na podstawie poniższych uwag:	obszar objęty zmianą studium		-			Ad. 1 Planowane przekształcenie działki nr 367 na teren elektrowni słonecznej nie spowoduje zaburzenia ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią i walorów ekonomicznych przestrzeni. Planowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 367, 369, 370, 371/1, 371/3, 371/4, 372/3, 372/4 i 373 oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parysów polegać będzie na budowie instalacji fotowoltaicznych i małych budynków technicznych. Ponadto działka nr 367 mimo, że nie przylega bezpośrednio do działek nr 369 i 370 znajduje się w ich bliskim sąsiedztwie.
			1) wyłączenie ze zmiany studium działki ew. nr 367 przekształcenia z obszaru rolnego na obszar wielofunkcyjny i teren zabudowy produkcyjnej z możliwością instalacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy						Ad. 2 Odległość planowanych w przyszłości zabudowań na działkach nr 369 i 370 od granicy z działkami nr 368 i 356 została zwiększona do 10 m w stosunku do uregulowanych w obowiązujących przepisach prawa budowlanego 3-4 m. W pasie tych 10 m zaplanowany został pas zieleni izolacyjnej wielopiętrowej. Szerokość oraz wysokość

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	3a	4	5	6	7	8	9
			<p>przekraczającej 500 kW. Działka składa się ponadto z dobrej rolniczo jakości gleb - klasy bonitacyjne: IVa i IVb.</p> <p>Powyższa ustawa nakłada obowiązki wyważania interesu publicznego i interesu prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu. Dokonując wyważenia interesów, tj. publicznego i prywatnego, organy gminy mają dążyć do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu i realizować wymagania wynikające z zasad: ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią i walorów ekonomicznych przestrzeni.</p> <p>Planowane przeznaczenie działki nr ew. 367 jest niezgodne z powyższymi zasadami co powoduje, że ładu przestrzenny w tym rejonie zostaje zaburzony, tworząc dla części działek przeznaczenie rolne a dla innych mieszkalne i w końcu wielofunkcyjne z terenem zabudowy produkcyjnej. Należy podkreślić i ww. działka nie przylega do pozostałych działek o nr 369 i 370 z planowanego przekształcenia.</p>						<p>(minimalna i docelowa) w zakresie zieleni izolacyjnej zostaną określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Lokalizacja farmy fotowoltaicznej zostanie określona na etapie realizacji inwestycji i jest określana przez przepisy odrębne.</p> <p>Dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy dotyczy tylko wewnętrznych granic działek przeznaczonych na teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, natomiast nadzędne odległości wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy od strony północnej i zachodniej, które wynoszą 10 m.</p> <p>Wprowadzenie zapisów ograniczających oddziaływanie planowanych na przekształcanych działkach inwestycji na grunty sąsiednie w zakresie ochrony przed hałasem i innymi emisjami jest niezasadne na etapie tworzenia i uchwalania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parysów, kiedy inwestor nie wskazał czy</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	3a	4	5	6	7	8	9
			<p>2) Określenie zwiększonej odległości dla planowanych w przyszłości zabudowań na działkach o nr 369 i 370 od granicy z sąsiadującą działką nr 368 oraz 356 na której znajduje się budynek mieszkalny wraz z zabudowaniami gospodarczymi oraz oddzielenie pasem zieleni, którego skład będzie dokładnie określony, z dokładnym wyszczególnieniem z jakiego rodzaju roślinności będzie się on składał, jakie będą jego parametry typu wysokość, szerokość, położenie w odległości od granicy. Wyżej wymieniony pas zieleni nie może mieć również negatywnego wpływu na rośliny uprawne na mojej działce nr 368</p> <p>- pas na działce 369 wzdłuż działki 368</p> <p>- pas na granicy działek 369 i 370 wzdłuż z działką 356</p> <p>Ustalenie odległości instalacji fotowoltaicznej od granicy z działkami o zabudowaniach mieszkalnych.</p> <p>Mieszkam na działce nr 356 od lat i obecnie z uwagi na istniejący już zakład produkcyjny i jego dalsze działania w rejonie dochodzi do zmiany przeznaczenia gruntów z pokryciem istniejących</p>						<p>powstaną zabudowania produkcji przemysłowej czy magazyny oraz jak zostanie zagospodarowany teren. Dopiero na etapie projektowania i realizacji inwestycji będzie można określić czy urządzenie ograniczające oddziaływanie są potrzebne oraz jakie miałyby one być. Ponadto obowiązujące przepisy prawa polskiego zapewniają ochronę nieruchomości sąsiednich przed nadmiernym, naruszającym interes sąsiada oddziaływaniem ze strony funkcjonujących m in. zakładów produkcyjnych. W przypadku stwierdzenia tego typu sytuacji można zwrócić się o interwencję do Wójta Gminy lub Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska jak również wystąpić do sądu.</p> <p>Ad. 3 Planując zmiany przeznaczenia działek nr 367, 369 i 370 nie można jednoznacznie stwierdzić, że wartość nieruchomości położonych w sąsiedztwie ww. działek znacząco się obniży zważywszy na fakt, że przylegają one bezpośrednio do działek, na których planowana jest rozbudowa zakładu, a w przypadku</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	3a	4	5	6	7	8	9
			<p>prywatnych terenów mieszkalnych. Dom oraz zabudowa gospodarcza są usytuowane przy granicy z działkami 369 i 370, dlatego rozszerzenie możliwości produkcyjnej na dalsze obszary rażąco pogarsza warunki mieszkalne na nieruchomości 356, stąd postulowana uwaga o określenie zwiększonej odległości i oddzielenie pasem zieleni. Już teraz zmagamy się z ciągłym hałasem, nieprzyjemnym zapachem dochodzącym podczas produkcji w istniejącym już zakładzie oraz ogólną zmianą otaczającej przestrzeni i krajobrazu. Proponowana w uchwale w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w postaci dopuszczenia sytuowania budynków bezpośrednio powyższa ustawa nakłada</p> <p>Przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy jest bez poszanowania dla istniejącej zabudowy mieszkalnej. W odniesieniu do odległości instalacji fotowoltaicznej od granicy działki to minimalna odległość nie jest wprost regulowana przepisami, jednakże odległość ta od granicy działki może być właśnie określona w planie</p>						<p>działki nr 368 rozdzielającej te działki wartość może wzrosnąć.</p> <p>Ad. 4 Na etapie wykonywania projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parysów nie ma podstaw, aby stwierdzić wpływ wprowadzanych zmian na ograniczenia w prowadzeniu gospodarstwa i upraw jak również na jakość pól rolnych, zważywszy na charakter istniejącego zakładu produkcyjnego, który ma być rozbudowany na terenach produkcji przemysłowej lub składów i magazynów.</p>

Lp.	Data wptywu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	3a	4	5	6	7	8	9
			<p>zagospodarowania przestrzennego co kieruję w swojej uwadze.</p> <p>3) Planowana zmiana studium wyżej wymienionych terenów spowoduje ogromny spadek wartości jego nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie oraz finalnie ich niesprzedawalność! W związku z powyższym w przyszłości będę zmuszony wystąpić na drodze sądowej do gminy o stosownie wysokie odszkodowanie, rekompensatę, z tytułu utraty wartości moich nieruchomości, (których wartość obecnie jest wyceniana na kilka milionów złotych) jak również na rzecz pogorszenia moich warunków bytowych spowodowanych przez zmianę studium uwarunkowań w obrębie działek nr: 367, 369, 370.</p> <p>4) planowana zmiana studium spowoduje szereg ograniczeń w moim dalszym rozwoju, planowaniu przyszłych inwestycji jak również prowadzeniu gospodarstwa, negatywnie wpłynie na jakość oferowanych przeze mnie płodów rolnych jak i istotnie ogranicza możliwości prowadzenia</p>						

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	3a	4	5	6	7	8	9
			gospodarstwa rolnego będącego źródłem utrzymania mojego i mojej rodziny. Na działkach 356, 368, 366/1 prowadzę produkcję rolną i pola uprawne. W wyniku powyższego nie tylko wystąpi ryzyko obniżenia jakości oferowanych przeze mnie produktów rolnych, a także w przyszłości doprowadzi do deterioracji gleby (spadek efektywności produkcji rolnej), a także ograniczy możliwości certyfikacji moich upraw jako ekologicznych. Chciałbym również zwrócić uwagę na brak załącznika załącznik Nr 5 na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Parysów do projektu uchwały w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parysów.						

Przewodniczący Rady

Bayun

Marek Stanisław Bogusz

Министерство Внутренних

Дел Российской Империи

Załącznik Nr 6
do Uchwały LI/320/2023
Rady Gminy Parysów
z dnia 28 marca 2023 r.
Zalacznik6.xml

Dane przestrzenne

Rada Gminy Parysów na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany studium, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały

Przewodniczący Rady



Marek Stanisław Bogusz

Przewodniczący Rady

Marek Stanisław Bogusz

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LI/320/2023
RADY GMINY PARYSÓW
Z DNIA 28 MARCA 2023 R.

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parysów

Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XLII/264/2022 Rady Gminy Parysów z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parysów. Zmiana dotyczy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parysów, przyjętego uchwałą Nr XXIII/115/2016 Rady Gminy w Parysowie z dnia 28 października 2016 r.

Niniejsza zmiana studium dotyczy terenów o powierzchni około 14,7 ha położonych w obrębie geodezyjnym Stodzew. Zakres zmiany studium obejmuje działki ewidencyjne nr 367, 369, 370, 371/1, 371/3, 371/4, 372/3, 372/4 i 373 w obrębie geodezyjnym Stodzew w gminie Parysów, dla których uzasadnione jest odpowiednie ukierunkowanie zagospodarowania terenów, wynikające z planowanych zamierzeń inwestycyjnych. Ponadto zmiana Studium ma na celu umożliwienie realizacji na terenie gminy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, w zakresie urządzeń fotowoltaicznych, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się m.in. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu. Celem opracowania niniejszej zmiany jest dokonanie modyfikacji ustaleń obowiązującego studium, w szczególności poprzez określenie nowych sposobów zagospodarowania w obrębie wskazanych obszarów. Omawiana zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni. Zmiana studium dotyczy zmiany terenów użytków rolnych i zabudowy produkcyjnej na teren produkcyjny z dopuszczeniem usług oraz teren elektrowni słonecznej.

Biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy, oraz możliwości finansowania przez gminę inwestycji z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej należy stwierdzić, że gmina Parysów posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych.

Przedmiotowa zmiana studium wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.). Do zmiany studium wprowadzono treści wymagane w powyższych aktach prawnych, a które dotychczas w studium nie występowały w odniesieniu do obszarów objętych zmianą studium. Jednocześnie zmieniono

ustalenia studium dotyczące obszaru zmiany, które na czas przyjmowania wprowadzanej zmiany były nieaktualne. Ustalenia dotychczasowe oraz odnoszące się do obszarów nie objętych wprowadzaną zmianą Studium zachowano bez zmian.

Zmiany dotyczące przeznaczenia terenu wprowadzone zmianą studium, wynikające z faktycznej potrzeby poszerzenia terenu niezbędnego do dalszego rozwoju istniejącej działalności, mają na celu umożliwienie rozwoju i odpowiednie ukierunkowanie zagospodarowania terenu, na którym już prowadzona jest działalność gospodarcza. Zarówno zmiana przeznaczenia terenu z obszaru wielofunkcyjnego, przeznaczonego m.in. na rozwój działalności produkcyjnej, usługowej i składowej na teren produkcyjny z dopuszczeniem usług, która jedynie utrzymuje i doprecyzowuje dotychczasowe ustalenia studium oraz zmiana przeznaczenia terenu z rolnego na teren elektrowni słonecznej, na terenie której wskazuje się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz wyłącznie budynków infrastruktury technicznej nie wpływa na wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, gdyż nie wskazuje nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. W związku z powyższym stwierdza się możliwość wskazania lokalizacji nowej zabudowy o funkcji produkcyjnej i usługowej na obszarze zmiany studium.

Projekt zmiany studium został sporządzony w formie ujednoliconej z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). W ramach procedury sporządzania zmiany studium kolejno:

- 1) Rada Gminy Parysów podjęła uchwałę Nr XLII/264/2022 z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parysów,
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do 27 lipca 2022 r.,
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium;
- 4) sporządzono ujednolicony projekt zmiany studium,
- 5) uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany studium,
- 6) dokonano uzgodnień projektu zmiany studium i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium,
- 7) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 16 listopada 2022 r. do 7 grudnia 2022 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami w dniu 29 listopada 2022 r.;
- 8) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu zmiany studium do dnia 29 grudnia 2022 r. (do projektu zmiany studium wpłynęła 1 uwaga, która została nieuwzględniona w całości);
- 9) przedstawiono Radzie Gminy Parysów do uchwalenia projekt zmiany studium.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji

Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Garwolinie zaopiniowali projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Parysów projekt uchwały w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parysów.

Przewodniczący Rady


Marek Stanisław Bogusz

Przewodniczący Rady

Mark Stanisław Bogusz