

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Parysów
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część gminy Parysów

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LX/381/2024 Rady Gminy Parysów z dnia 18 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część gminy Parysów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część gminy Parysów w nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parysów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parysów przyjętego Uchwałą Nr XXIII/115/2016 Rady Gminy w Parysowie z dnia 28 października 2016 r. i zmienionego Uchwałą Nr LI/320/2023 Rady Gminy Parysów z dnia 28 marca 2023 r. Plan dotyczy obszaru o powierzchni ok. 464 ha, zlokalizowanego w obrębach Wola Starogrodzka, Stodzew, Górki Kolonia, Kozłów, Łukówiec, Parysów, Starowola, Choiny, Żabieniec, Słup. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik od nr 1 do nr 14 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część gminy Parysów obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Parysów, przyjęty Uchwałą Rady Gminy Parysów Nr XIII/60/03 z dnia 30 grudnia 2003 r., zmieniony Uchwałą Nr XXXIII/201/2021 Rady Gminy Parysów z dnia 27 sierpnia 2021 r.

Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono celem realizacji polityki przestrzennego gminy oraz ułatwienia procesu inwestycyjnego w obszarze opracowania, zgodnie z potrzebami społecznymi oraz przepisami prawa, co przyczyni się do uporządkowania i polepszenia warunków gospodarowania w tym terenie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część gminy Parysów ustala tereny budowlane:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) ML – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- 3) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 4) U – teren usług,
- 5) U-KOP – teren usług lub parkingu,
- 6) G – teren górnictwa i wydobywania,
- 7) IWO – teren obiektu uzdatniania wody,
- 8) RZM – tereny zabudowy zagrodowej,
- 9) CC – teren cmentarza czynnego

oraz tereny otwarte bez możliwości lokalizacji budynków

- 1) KDG – tereny drogi głównej,
- 2) KDZ – tereny drogi zbiorczej,
- 3) KDL – tereny drogi lokalnej,
- 4) KDD – tereny drogi dojazdowej,

- 5) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 6) RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
- 7) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 8) L – tereny lasów.

Projekt miejscowego planu utrzymuje wskazany teren czynnego cmentarza w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który został przyjęty uchwałą NR XIII/60/03 Rady Gminy Parysów z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów. W związku z powyższym wskazane strefy sanitarne 50 m i 150 m w uchwale NR XIII/60/03 Rady Gminy Parysów z dnia 30 grudnia 2003 r. nie ulegają zmianie.

Ponadto projekt miejscowego planu utrzymuje istniejącą stację uzdatniania wody wskazaną w terenie 4.1IWO, która również w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który został przyjęty uchwałą NR XIII/60/03 Rady Gminy Parysów z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów, była wskazana jako teren WZ- teren ujęcia wody.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan nie narusza potrzeb zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, dla obszaru objętego planem jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;
- 6) 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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 8) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

- 10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – plan zakazuje lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan nie narusza potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono 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.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy oraz ustalono nowe drogi;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – rozwiązania planu miejscowego nie utrudniają przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami Analiz i ocen dotychczasowych aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowiących załącznik nr 1 do uchwały Nr XIX/104/2020 Rady Gminy Parysów z dnia 30 stycznia r. w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Parysów”.

Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych). Plan miejscowy przewiduje budowę nowych dróg kategorii gminnej, w związku z czym w wyniku jego uchwalenia gmina Parysów poniesie wydatków związanych z wykupem gruntów pod inwestycje drogowe czy budową układu drogowego. Uchwalenie planu będzie powodowało dodatkowe wpływy do budżetu gminy Parysów, mogące wynikać m. in. z dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, dochodów związanych ze wzrostem podatku od nieruchomości oraz dochodów związanych z obrotem nieruchomościami. W związku z powyższym uchwalenie planu będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy Parysów.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Na obszarze planu miejscowego nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w audycie krajobrazowym, w zakresie dotyczącym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Parysów podjęła Uchwałę Nr LX/381/2024 r. z dnia 18 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część gminy Parysów;
- 2) ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 27.03.2024 r.;
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

5)

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.