DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 czerwca 2023 r.

Poz. 7372

UCHWAŁA NR LIII/331/2023
RADY GMINY PARYSÓW

z dnia 7 czerwca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek ewidencyjnych nr 367, 369, 370, 371/1, 371/3, 371/4, 372/3, 372/4 i 373 w obrębie geodezyjnym Stodzew w gminie Parysów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z Uchwałą Nr XLII/265/2022 Rady Gminy Parysów z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek ewidencyjnych nr 367, 369, 370, 371/1, 371/3, 371/4, 372/3, 372/4 i 373 w obrębie geodezyjnym Stodzew w gminie Parysów oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parysów przyjętej Uchwałą Nr LI/320/2023 Rady Gminy Parysów z dnia 28 marca 2023 r., Rada Gminy Parysów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek ewidencyjnych nr 367, 369, 370, 371/1, 371/3, 371/4, 372/3, 372/4 i 373 w obrębie geodezyjnym Stodzew w gminie Parysów, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

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;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna 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 zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu

9) granica terenów, na których dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

2. Plan nie ustala, ze względu na brak występowania:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy, przy czym:

   a) powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, albo

   b) w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia, wskazana pod to przeznaczenie, nie może być mniejsza niż 60% powierzchni terenu;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danej działce budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy, przy czym:

   a) powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, albo

   b) w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia, wskazana pod to przeznaczenie, nie może być większa niż 40% powierzchni terenu;

6) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o szerokości minimalnej 3,0 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.), dla którego minimalna wysokość zieleni wysokiej wynosi 2,0 m, a jej minimalna wysokość docelowa wynosi 10,0 m .

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem liczbowo-literowym, w tym:

a) PP-PS – teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,

b) PEF – teren elektrowni słonecznej;

6) granica terenów, na których dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

7) zieleń izolacyjna.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;

4) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, zlokalizowanej w terenie oznaczonym symbolem 1PP-PS.

§ 5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 50° do 130°;

4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi zlokalizowane poza obszarem objętym planem;

2) dopuszczenie wydzielania nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, dojść i dojazdów;

3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- dla produkcji, składów i magazynów – minimum 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,

- dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,

- dla elektrowni słonecznej – minimum 1 miejsce na obiekt – cały teren oznaczony symbolem 1PEF;

b) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych;

c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zasilanie w wodę z indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych, produkcyjnych i bytowych lub z sieci wodociągowej,

b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,

c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

4) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,

b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,

c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnej – zakładowej oczyszczalni ścieków, a dalej po ich oczyszczeniu dopuszcza się ich odprowadzenie do ziemi lub do cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawda wodnego;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-odparowujące, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawda wodnego, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej lub po uprzednim oczyszczeniu do cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawda wodnego,

c) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm.

d) dopuszczenie podczyszczania wód opadowych i roztopowych ujętych w szczelne, otwarte

lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,

b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,

c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,

c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,

d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii w tym:

- lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. e,

- lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. e,

e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych, z zastrzeżeniem dopuszczenia turbin wiatrowych realizowanych jako mikroinstalacje,

f) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej lub ogniw paliwowych;

8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń innych niż wolnostojące wykorzystujące energię odnawialną,

9) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;

10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 9. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PP-PS, PEF.

§ 10. Ustala się granicę terenów, na których dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PP-PS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług biurowych i administracji,

b) teren usług handlu;

3) dopuszcza się lokalizowanie indywidualnej – zakładowej oczyszczalni ścieków;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,005 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy: do 45,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;

5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa z istniejącej drogi, przylegającej do obszaru objętego planem,

b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu,

c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, nieoznaczonej na rysunku planu.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEF** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – teren elektrowni słonecznej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,70 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy do 10,0 m z zastrzeżeniem lit f,

f) wysokość budynków infrastruktury technicznej do 5,0 m,

g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;

3) obsługę komunikacyjną:

a) obsługa z istniejącej drogi, przylegającej do obszaru objętego planem,

b) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, nieoznaczonej na rysunku planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Parysów.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

Marek Stanisław Bogusz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 367, 369, 370, 371/1, 371/3, 371/4, 372/3, 372/4 I 373 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM STODZEW W GMINIE PARYSÓW

RYSUNEK PLANU

PUWG PL-2000 Strefa VII

SKALA 1:1000

0 12,5 25 50 m

N

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LIII/331/2023
Rady Gminy Parysów
z dnia 7 czerwca 2023 r.



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- PP-PS - teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
- PEF - teren elektrowni słonecznej

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- granica terenów, na których dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- zieleń izolacyjna

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

cały obszar objęty planem znajduje się w granicach GZWP 215 Subniecka warszawska oraz GZWP 2151 Subniecka warszawska (część centralna)

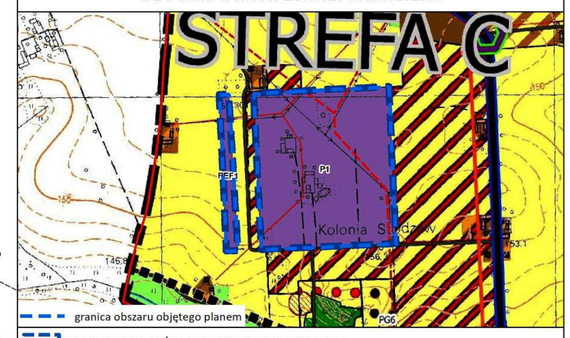
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- granice działek ewidencyjnych

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARYSÓW PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR LI/320/2023 RADY GMINY PARYSÓW Z DNIA 28 MARCA 2023 R.



GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

TERENY PREDYSPONOWANE DO ROZWOJU

- P1 - TEREN PRODUKCYJNY Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- PEF1 - TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA

- ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV
- NISKIEGO NAPIĘCIA 0,4 KV

GRANICA GMINY PARYSÓW

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- GRANICE STREF JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH

TERENY ZURBANIZOWANE

- ZABUDOWA ZAGRODOWA

TERENY PREDYSPONOWANE DO ROZWOJU

- OBSZARY WIELOFUNKCYJNE

ELEMENTY PRZYRODNICZE

- LASY
- UŻYTKI ZIELONE
- UŻYTKI ROLNE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA

- ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- NISKIEGO NAPIĘCIA 0,4kV

SIEĆ GAZOCIĄGOWA

- NISKIEGO CIŚNIENIA

TERENY KOMUNIKACJI:

- DROGI POWIATOWE
- DROGI NIEPUBLICZNE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 367, 369, 370, 371/1, 371/3, 371/4, 372/3, 372/4 I 373 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM STODZEW W GMINIE PARYSÓW

RYSUNEK PLANU

główny projektant: mgr inż. Anna Bereś

zespół: mgr Agata Grzelak
mgr inż. Aleksandra Radawiec
inż. Agnieszka Szaniawska
inż. Anna Wojtczuk
inż. Kamil Suchożebski

Wykonawca:
Budplan Sp. z o. o.
ul. Kordeckiego 20
04-327 Warszawa

skala 1 : 1000

2023 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie mapy zasadniczej w wersji wektorowej wydanej przez Starostę Powiatu Garwolińskiego - licencja nr G.6642.3438.2021_1403_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/331/2023

Rady Gminy Parysów

z dnia 7 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek ewidencyjnych nr 367, 369, 370, 371/1, 371/3, 371/4, 372/3, 372/4 i 373 w obrębie geodezyjnym Stodzew w gminie Parysów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek ewidencyjnych nr 367, 369, 370, 371/1, 371/3, 371/4, 372/3, 372/4 i 373 w obrębie geodezyjnym Stodzew w gminie 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 wnosić do dnia 21 grudnia 2022 r.

Podczas wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), do Wójta Gminy Parysów wpłynęły 2 uwagi, które zostały częściowo nieuwzględnione.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek ewidencyjnych nr 367, 369, 370, 371/1, 371/3, 371/4, 372/3, 372/4 i 373 w obrębie geodezyjnym Stodzew w gminie Parysów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 lutego 2023 r. do 8 marca 2023 r., uwagi można było wnosić do dnia 22 marca 2023 r.

Podczas wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), do Wójta Gminy Parysów wpłynęły 2 uwagi, które zostały nieuwzględnione w całości.

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) Rada Gminy Parysów przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek ewidencyjnych nr 367, 369, 370, 371/1, 371/3, 371/4, 372/3, 372/4 i 373 w obrębie geodezyjnym Stodzew w gminie Parysów, **nieuwzględnionych** przez Wójta Gminy Parysów:

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 uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
1	2	3	3a	4	7	8	9	10	11
1.	21.12.2022	Marcin Kot Stodzew 52 08-441 Parysów	„Zgodnie z przysługującymi uprawnieniem na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu i żąda dokonania zmian na podstawie poniższych uwag. 1) Wyłączenie z przekształcenia działki ew. nr 367 z obszaru rolnego na obszar wielofunkcyjny i teren zabudowy produkcyjnej Powyższa ustawa nakłada obowiązek 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 dożyć do ochrony istniejącego sianu zagospodarowania terenu i realizować wymagania wynikające z zasad: ładu	obszar objęty planem	+/-	+/-			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 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. 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

			przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią i walorów ekonomicznych przestrzeni. Planowane przeznaczenie dziatki nr ew. 367 jest niezgodne z powyższymi zasadami co powoduje, że ład 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. 2) Określenie zwiększonej odległości dla planowanych w przyszłości zabudowań na działkach o nr 369 i 370 od granicy z sąsiadującą działką nr 356, na której znajduje się budynek mieszkalny wraz z zabudowaniami gospodarczymi oraz oddzielenie pasem zieleni: - pas na działce 367 wzdłuż działek 366/2 i 368 - pas na działce 369 wzdłuż działki 368 - pas na granicy działek 367, 369 i 370 wzdłuż z						budowlanego 3-4 m. W pasie tych 10 m zaplanowany został pas zieleni izolacyjnej wielopiętrowej. Szerokość oraz wysokość (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. Dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy dotyczy w tym przypadku tylko wewnętrznych granic działek przeznaczanych na teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, natomiast nadrzędne odległości wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy od strony północnej i zachodniej, które wynoszą 10 m. Wprowadzenie zapisów ograniczających oddziaływanie planowanych na przekształcanych działkach inwestycji na grunty sąsiednie w zakresie ochrony przed hałasem i innymi emisjami jest niezasadne na etapie

			działką 356 jak również ustalenie odległości instalacji fotowoltaicznej od granicy z działkami o zabudowaniach mieszkalnych Mieszkam na działce nr 356 od lat i obecnie z uwagi na istniejący już zakład produkcyjny i jego dalsze działanie w rejonie dochodzi do zmiany przeznaczenia gruntów z pokrzywdzeniem istniejących prywatnych terenów mieszkalnych. Dom oraz zabudowa gospodarcza są usytuowane przy granicy z działkami 369 i 370, dlatego rozszerzanie 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						tworzenia i uchwalania planu miejscowego, ponieważ to wynika z przepisów odrębnych a jest normom stosowaną w oparciu o ustalenia planu miejscowego. Dopiero na etapie projektowania i realizacji inwestycji będzie można określić czy urządzenia 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. 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 czy wzrośnie na etapie planu miejscowego. Ocena/wykazanie wzrostu lub spadku wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego może nastąpić w operacie szacunkowym, który nie jest przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

			zagospodarowania terenu w postaci w dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio 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 zagospodarowania przestrzennego co kieruję w swojej uwadze. 3) planowane przekształcenie terenów powoduje spadek wartości nieruchomości znajdujących się w jej otoczeniu i finalnie ich niesprzedawalność 4) planowane przekształcenie terenów spowoduje zarówno ograniczenia w prowadzeniu gospodarstwa oraz upraw, jak również wpływa na jakość oferowanych płodów rolnych jak i istotnie ogranicza możliwości						Ad. 4 Na etapie wykonywania projektu planu miejscowego nie ma podstaw, aby stwierdzić wpływ wprowadzanych zmian na ograniczenia w prowadzeniu gospodarstwa i upraw jak również na jakość płodów rolnych, zważywszy na charakter istniejącego zakładu produkcyjnego, który ma być rozbudowany na terenach produkcji przemysłowej lub składów i magazynów. Ponadto obowiązujące przepisy prawa polskiego zapewniają ochronę nieruchomości sąsiednich przed nadmiernym, naruszającym interes sąsiada oddziaływaniem ze strony funkcjonujących m in. zakładów produkcyjnych.

			prowadzenia 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 płodów rolnych, a także w przyszłości doprowadzi do deterioracji gleby (spadek efektywności produkcji rolnej), a także ograniczy możliwości certyfikacji moich upraw jako ekologicznych.						
2.	29.12.2022	Jacek Swoboda Stodzew 51 Nieruchomość nr 366/1	1. Uwagi ogólne. Analiza ww. opracowań następuje po kilkumiesięcznej rozbudowie i modernizacji Zakładów Sante. Ten okres czasu pozwolił stwierdzić jak w praktyce wygląda ich wpływ na środowisko, komfort akustyczny i stan powietrza. Jeśli chodzi o hałas do odnosi się tylko do odgłosów pracy urządzeń technologicznych, wentylacji i klimatyzacji pomijając odgłosy budowy, które z czasem ustaną. O zaistniałym stanie pogarszania się warunków akustycznych powiadamiałem władze	obszar objęty planem	+/-	+/-			Zgodnie z rozporządzaniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zabudowa zagrodowa / mieszkaniowa jednorodzinna podlega ochronie akustycznej. Kontrolą podmiotów korzystających ze środowiska (w tym pomiarem hałasu) zajmuje się Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, może m.in. przeprowadzić tzw. kontrolę interwencyjną (przez kontrole interwencyjne rozumie się kontrole przeprowadzane w związku z rozpatrywaniem skarg i

			Gminy ustnie i pisemnie. 2. Uwagi szczegółowe W „Prognozie” ad.p.4.4. autorzy opracowania przyznają, że źródłem hałasu jest zakład Sante a hałas nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów,” ad.p.6. między innymi „hałas nie jest w oddziaływaniu znaczący i nie będzie stanowił istotnego negatywnego oddziaływania”. Niestety praktyka jest inna. Autorzy nie mają danych sprzed rozbudowy zakładów i nie zbadali obecnego stanu, stąd ogólnikowe stwierdzenie. ad.p.6.1. nie istnieje precyzyjny projekt odnośnie „zwartej zieleni wielopiętrowej”. Nieprawdą jest, że pas zieleni będzie barierą akustyczną. Wartość krajobrazowa będzie widoczna za 15, 20 lat. Oddziaływanie na powietrze jest wyczuwalne w zależności od kierunku wiatrów, śmiem twierdzić, że zakład nie posiada						interwencji dotyczących zanieczyszczenia środowiska lub podejrzenia wystąpienia takiego zanieczyszczenia, wystąpienia poważnych awarii lub w celu przeciwdziałania popełnieniu przestępstwa lub wykroczenia). Zakład musi posiadać pozwolenie na emisje emisję zanieczyszczeń do powietrza bądź wykorzystywane instalacje wymagały zgłoszenia. W pozwoleniu określone są dopuszczalne wartości emisji oraz zakres i warunki tego korzystania ze środowiska. Planując zmiany przeznaczenia działek objętych planem miejscowym nie można jednoznacznie stwierdzić, że wartość nieruchomości położonych w sąsiedztwie ww. działek znacząco się obniży czy wzrośnie na etapie planu miejscowego. Ocena/wykazanie wzrostu lub spadku wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego może nastąpić w operacie szacunkowym, który nie jest przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Omyłki pisarskie zostały

			„odpowiednich środków minimalizujących emisję zanieczyszczeń. Uwagi do projektów „Uchwały Rady Gminy Parysów " i „Uzasadnienia do uchwały" ad.§ 2 p.8 Ustala się nowe wyższe stawki opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, a co z dziatkami, które stracą na wartości. Czy gmina przewiduje rekompensaty /odszkodowania/? ad. § 3.1 w p.2 pomyłka w numeracji, powinno być 2.1, to samo dalej, zamiast §2 powinno być 2.2. 2.2 p.6. pas zieleni — to jeden wielki ogólnik. Powinno być precyzyjnie określone jakie rośliny / np. zimozielone/ jak sadzone, jak pielęgnowane, w dłuższej perspektywie czasu itp. Pas zieleni nie jest w stanie spełnić zadań bariery akustycznej dlatego nie powinno się używać tego sformułowania. Nie przedstawiono wymagania odnośnie terminów nasadzeń, przecież sensowna wielkość roślin będzie za 15, 20 lat.						skorygowane. Ustalenia realizacji pasa zieleni zostały określone zgodnie z zakresem oraz skalą opracowania planu miejscowego. Wnioskowane zapisy wykraczają poza ustalenia planu miejscowego. Ustalone w planie miejscowych parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów oraz zostały uzgodnienie i zaopiniowane przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska „Marszałek województwa, starosta oraz wójt, burmistrz lub prezydent miasta sprawują kontrolę przestrzegania i stosowania przepisów o ochronie środowiska w zakresie objętym właściwością tych organów” oraz „Wójt, burmistrz lub prezydent miasta, starosta lub marszałek województwa występują do wojewódzkiego inspektora

			ad. § 12. P. e. wysokość zabudowy 45m — „wieżowiec"? Uwagi końcowe do projektów Uchwały i Uzasadnienia. Nigdzie nie ma wymagań odnośnie kontroli i sprawdzania /monitoringu/ wdrożenia przez Sante wymagań przepisów krajowych jak i Gminny, a także działań sprawdzających po niepokojących sygnałach od mieszkańców. W jednym miejscu jest mowa o monitoringu wdrożenia i funkcjonowania ustaleń planu. Prowadzić ma to Rada Gminy Parysów. Takie sformułowanie, tak ogólne, powinno być rozpisane na procedurę gdzie zawarte będą postanowienia szczegółowe. Hałas na zewnątrz zakładów może przeprowadzać Wójt na podstawie artykułu 379 ustawy Prawo Ochrony środowiska z 15.09.2021 roku. Potrzebny do tego jest przyrząd w cenie kilkuset zł. Takie działania Gminy ukróciłyby, twierdzeniom „nic nie						ochrony środowiska o podjęcie odpowiednich działań będących w jego kompetencji, jeżeli w wyniku kontroli organy te stwierdzą naruszenie przez kontrolowany podmiot przepisów o ochronie środowiska lub występuje uzasadnione podejrzenie, że takie naruszenie mogło nastąpić, przekazując dokumentację sprawy". Zakład Sante zgodnie z definicją art. 3 pkt 20 Prawa Ochrony Środowiska to podmiot korzystający ze środowiska, a więc podlega działalności kontrolnej prowadzonej przez Inspekcję Ochrony Środowiska w zakresie: • przestrzegania przepisów o ochronie środowiska, • przestrzegania decyzji ustalających warunki korzystania ze środowiska oraz przestrzegania zakresu, częstotliwości i sposobu prowadzenia pomiarów wielkości emisji i jej wpływu na stan środowiska, • przestrzegania przepisów dotyczących zawartości siarki w ciężkim oleju opałowym stosowanym w instalacjach energetycznego spalania paliw oraz w oleju do silników statków żeglugi śródlądowej, • eksploatacji instalacji i

			słyszałem" albo „słowa przeciw słowom". Realizacja rozbudowy Sante, w tym elektrowni słonecznej wpłynie na zmniejszenie wartości sąsiednich działek. Gmina powinna opracować sposób załatwienia tego problemu. Gmina zyska na podatkach i miejscach pracy ale kosztem kilku mieszkańców. Na stronach internetowych Biuletynu Informacyjnego Gminy Parysów nie ma załącznika 5 do projekty Uchwały Zmiany Studium....						urządzeń chroniących środowisko przed zanieczyszczeniem, • przestrzegania przepisów o gospodarce opakowaniami oraz odpadami opakowaniowymi, • przestrzegania przepisów o obowiązkach przedsiębiorców w zakresie gospodarowania niektórymi odpadami oraz o opłacie produktowej. Inspekcja Ochrony Środowiska jest powołana do kontroli przestrzegania przepisów o ochronie środowiska oraz badania i oceny stanu środowiska na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 1991 r. o Inspekcji Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1070 z późn. zm.). Załącznik nr 5 do uchwały stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu sporządzany jest po zakończeniu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i zawiera rozpatrzenie uwag, które wpłynęły w ramach ww. wyłożenia.
3.	21.03.2023	Jacek Swoboda Stodzew 51	Z treści dokumentu wynika, że formalnie działalność Gminy związana ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego działek w	obszar objęty planem		-			Sposób przeprowadzenia procedury sporządzania planu miejscowego wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o

			Stodzewie / nr ewidencyjne: 367,369,370, 371/1, 371/3, 371/4 372/3 372/4 i 374/ przeprowadzona została zgodnie z prawem. Wprowadzono korekty do projektu miejscowego z częściowo uwzględnieniem uwag, domyślam się, że chodzi o pas zieleni i odległość zabudowy 10 m od granic działek. Nie uwzględniono najważniejszych uwag wnoszonych przez najbliższych właścicieli w/w działek. Nie podano argumentacji oraz podstaw takich decyzji, nie wiadomo jakie wnioski wyciągnięto z wizji lokalnej przeprowadzonej 8 listopada 2022. Do dnia dzisiejszego nie dostałem odpowiedzi na moje uwagi zawarte w piśmie z 27.12.2022. Reasumując, jaki sens mają konsultacje, wnoszenie uwag, skoro realizowany jest plan z góry założony, no chyba tylko po to aby formalności stało się zadość.						planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach ww. procedury osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Natomiast organem właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków jest Wójt Gminy Parysów, przez którego uwagi mogą zostać uwzględnione, częściowo uwzględnione lub nieuwzględnione w zakresie wynikającym z delegacji ustawowej do przedmiotu planu miejscowego oraz po przeanalizowaniu możliwości rozpatrzenia uwag w kontekście innych przepisów prawa. Inspekcja Ochrony Środowiska jest powołana do kontroli przestrzegania przepisów o ochronie środowiska oraz badania i oceny stanu środowiska na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 1991 r. o Inspekcji Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1070 z późn. zm.).
4.	22.03.2023	Marcin Kot Stodzew 52 08-441 Parysów	Odnosząc się do otrzymanej odpowiedzi z dnia 3 lutego 2023 r. na zgłoszone uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania oraz w związku z obwieszczeniem	obszar objęty planem		-			W oparciu o wiedzę urbanistyczną, stwierdzono że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ładu przestrzennego w okolicy.

			Wójta Gminy Parysów o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek ewidencyjnych nr 367, 369, 370, 371/1, 371/3, 371/4, 372/3, 372/4 i 373 w obrębie geodezyjnym Stodzew, wskazuję w niniejszym piśmie dalsze uwagi. W pierwszej kolejności chciałbym wskazać, że nie otrzymałem żadnego wyjaśnienia dla uwagi wskazującej na zaburzenie ładu przestrzennego w związku z budową na działce nr 367 instalacji fotowoltaicznych i małych budynków, poza samym stwierdzeniem, że budowa taka „nie spowoduje zaburzenia ładu". Takie stwierdzenie niczego nie wyjaśnia. Choć w przepisach Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ład przestrzenny określono jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne to jest to pojęcie normatywnie nieokreślone i wymaga interpretacji dla konkretnego przypadku z wykorzystaniem						Projektowane przeznaczenia terenów zostały wskazane w sąsiedztwie istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej, celem kontynuacji ww. funkcji terenu, a projektowany teren elektrowni słonecznej mimo, że nie przylega bezpośrednio do pozostałych działek objętych planem to znajduje się w ich bliskim sąsiedztwie. Zakład Sante zgodnie z definicją art. 3 pkt 20 Prawa Ochrony Środowiska to podmiot korzystający ze środowiska, a więc podlega działalności kontrolnej prowadzonej przez Inspekcję Ochrony Środowiska w zakresie: • przestrzegania przepisów o ochronie środowiska, • przestrzegania decyzji ustalających warunki korzystania ze środowiska oraz przestrzegania zakresu, częstotliwości i sposobu prowadzenia pomiarów wielkości emisji i jej wpływu na stan środowiska, • przestrzegania przepisów dotyczących zawartości siarki w ciężkim oleju opałowym stosowanym w instalacjach energetycznego spalania paliw oraz w oleju do silników statków żeglugi

			wiedzy urbanistycznej. Zgodnie z występującą wykładnią utrzymanie porządku urbanistycznego i ładu przestrzennego osiąga się w szczególności poprzez kontynuację istniejącej linii na danym terenie. Żadne logiczne przesłanki nie dają możliwości do stwierdzenia, że ład przestrzenny zostaje zachowany w sytuacji budowy urządzeń na działce nr 367 podczas, gdy otaczające tą nieruchomość inne działki są wykorzystywane do produkcji rolnej. Tym samym działka nr 367 stanowi niejako „wyspę" wśród działek wykorzystywanych rolniczo, przez co zaburza istniejący dotychczasowy ład. Oprócz zaburzenia ładu przestrzennego budowa urządzeń fotowoltaicznych na działce nr 367 stwarza dodatkowe ryzyko pożarowe, które zagraża bezpieczeństwu z uwagi na znajdującą się na sąsiadujących działkach produkcję rolną jak i istniejąca zabudowę na działce nr 356. Elementami składowymi każdej takiej budowy są urządzenia elektryczne, w tym falownik. Budowa powinna być uziemiona, ponieważ zdarzają się przepięcia. Wiadomym jest, że panele fotowoltaiczne generują prąd stały o bardzo wysokim napięciu i w przypadku uszkodzenia instalacji np. zwierzęta czy awarii, istnieje						śródlądowej, • eksploatacji instalacji i urządzeń chroniących środowisko przed zanieczyszczeniem, • przestrzegania przepisów o gospodarce opakowaniami oraz odpadami opakowaniowymi, • przestrzegania przepisów o obowiązkach przedsiębiorców w zakresie gospodarowania niektórymi odpadami oraz o opłacie produktowej, • przestrzegania przepisów o ochronie środowiska. Inspekcja Ochrony Środowiska jest powołana do kontroli przestrzegania przepisów o ochronie środowiska oraz badania i oceny stanu środowiska na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 1991 r. o Inspekcji Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1070 z późn. zm.). Natomiast za przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych odpowiada Inspektor Ochrony Przeciwpożarowej na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej. Ocena/wykazanie wzrostu lub spadku wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

			realna możliwość pożaru. Dodatkowe ryzyko jest związane z opryskiem, rozrzucaniem nawozów na sąsiadujących działkach i ewentualnym uszkodzeniem paneli. Ponadto należy wskazać, że może wystąpić duży problem z instalacją drenarską, bowiem wszelkie prace budowlane prowadzone na działce 369 w przyszłości lub wykonanie pasa zieleni spowoduje uszkodzenie instalacji drenarskiej przez maszyny budowlane, wykonywane wykopy bądź korzenie drzew. Do tej sieci podłączona jest tez część drenażu z działki 368, a tym samym działka ta stanie się z czasem podmokła, co finalnie będzie miało negatywny wpływ na prowadzenie produkcji roślinnej na niej. W zasadzie produkcja ta może stać się zupełnie niemożliwa. Z kolei po drugiej stronie, wykonanie instalacji fotowoltaicznej na działce 367 również spowoduje niedrożność systemu drenarskiego bowiem rury drenarskie na działkach nieużytkowanych rolniczo bardzo szybko zarastają różnego rodzaju korzeniami chwastów co spowoduje, że także stają się niedrożno. W konsekwencji na całej szerokości działki 367 po kilku latach rury drenarskie – sączki staną się niedrożne przez co nie będzie spływał						miejscowego może nastąpić w operacie szacunkowym, który nie jest przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym nie można się obecnie odnieść dokładniej do złożonej uwagi w tym przedmiocie i nie można tym samym 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.

			nadmiar wody działki nr 368. (Część pisma stanowi rys. sieci drenarskiej). W odniesieniu zaś do udzielonej w piśmie odpowiedzi na uwagi dotyczące obniżenia wartości działki 368 jak i wpływu zmian na wskazane ograniczenia w prowadzeniu gospodarstwa to nie sposób w niej odnaleźć jakiekolwiek wyjaśnienie, bowiem konstrukcja odpowiedzi stanowi jedynie zaprzeczenie, bez przytoczenia należnej argumentacji Jednoznacznie wskazywałem na ograniczenie certyfikacji upraw jako ekologicznych, deterioracje gleby oraz możliwość obniżenia jakości płodów rolnych. To są konsekwencje przyszłych zmian przeznaczenia przedmiotowych działek. Dziś już są na niej odczuwalne negatywne skutki działania sąsiadującego zakładu, które w przypadku jego rozbudowy pogłębią się znacząco. Powyższe w przyszłości będzie mieć to realne przełożenie na jej cenę, dlatego nie sposób się także zgodzić że plany zmiany przeznaczenia działek nr 367,369 i 370 mogą pozytywnie wpłynąć na wzrost wartości działki nr 368. Przedmiotowa działka z uwagi na przyszłe odmienne przeznaczenie działek nr 367, 369 i 370 z założenia ma						

			wykluczoną możliwość wzrostu wartości. W związku ze zgłoszeniem uwag i wskazaniem wątpliwości uprzejmie oczekuję na ich pełne wyjaśnienie.						

Przewodniczący Rady

Marek Stanisław Bogusz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/331/2023

Rady Gminy Parysów

z dnia 7 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Parysów rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek ewidencyjnych nr 367, 369, 370, 371/1, 371/3, 371/4, 372/3, 372/4 i 373 w obrębie geodezyjnym Stodzew w gminie Parysów, nie wprowadza żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy tj. nie przewiduje realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej. W związku z powyższym, nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na cele inwestycji jak wyżej oraz zasad ich finansowania.

Przewodniczący Rady

Marek Stanisław Bogusz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII/331/2023

Rady Gminy Parysów

z dnia 7 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej.

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 2023 r. poz. 977) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.