1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARYSÓW

# UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

Do najważniejszych zewnętrznych determinantów rozwoju gminy należą:

1. położenie gminy w pobliżu drogi krajowej Nr 17 - głównym szlakiem komunikacyjnym do Warszawy,
2. przebiegająca przez gminę droga wojewódzka oraz drogi powiatowe łączące obszar gminy Parysów z systemem drogowym kraju,
3. przebiegające przez Gminę elementy infrastruktury technicznej o ponadlokalnym znaczeniu - tranzyt paliw gazowych i energii elektrycznej,
4. dorzecze rzeki Świder, przepływającej po granicy gminy od strony północno wschodniej,
5. ranga miejscowości Parysów jako gminnego wielofunkcyjnego ośrodka obsługi mieszkańców,
6. rola gminy jako rozwijającego się zaplecza rozwoju mieszkalnictwa aglomeracji stołecznej.

# UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

## **OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO**

Gmina Parysów położona jest w południowo-wschodniej części województwa mazowieckiego   powiecie garwolińskim. Północno-zachodnia część gminy znajduje się w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Tereny o wysokich walorach krajobrazowych znajdują się również w dorzeczu rzeki Świder. Gmina Parysów charakteryzuje się przeciętnym wskaźnikiem lesistości: 20%. Dominują tu tereny rolnicze, które zajmują ok. 78% powierzchni gminy, w tym grunty orne ok. 58%. Z analizy wniosków złożonych do studium oraz ruchu inwestycyjnego można wnosić, że w północno zachodniej części gminy rozwija się presja inwestycyjna ludności napływowej.

Tereny zabudowane i zurbanizowane są zlokalizowane w systemie sieci osadniczej gminy, której układ został ukształtowany w rozwoju historycznym gminy i jest względnie trwały. Dominuje typ wsi jednodrożnej o zwartej zabudowie po obu stronach drogi lub zabudowie rozciągniętej, z budynkami po jednej lub obydwu stronach drogi. Z kolei w miejscowości Parysów, która posiadała w przeszłości prawa miejskie zachował się miejski układ urbanistyczny w postaci dużego rynku z kościołem i ulicami rozchodzącymi się od rynku. Miejscowość ta jest ośrodkiem gminnym o największej liczbie mieszkańców oraz największej intensywności zabudowy, w której koncentrują się usługi o charakterze lokalnym.

Odnośnie wyposażenia w infrastrukturę techniczną można uznać, że stopień uzbrojenia terenów zainwestowanych jest niewystarczający szczególnie w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej. Stopień wyposażenia terenów w infrastrukturę społeczną można uznać za zadowalający.

Obecny układ komunikacyjny podstawowe potrzeby komunikacyjne mieszkańców i gospodarki.

## **UWARUNKOWANIA STANOWIĄCE ZASOBY I SZANSE ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

1. Rezerwy obszarów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i aktywności gospodarczej,
2. Dobre drogowe powiązania komunikacyjne,
3. Występowanie na obszarze gminy terenów przyrodniczych o znaczeniu ponadlokalnym i regionalnym, stanowiących część Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
4. Występowanie na obszarze gminy rekreacyjnego potencjału w dolinie rzeki Świder,
5. Wzrost aktywności inwestycyjnej w ostatnich latach.

## **UWARUNKOWANIA STANOWIĄCE SŁABE STRONY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

1. Niewystarczający stopień rozwoju sieci kanalizacyjnej,
2. Niedostateczna liczba dobrych i szybkich połączeń z Warszawą,
3. niewykorzystany potencjał linii kolejowa,
4. Niedostateczna sieć usług turystycznych, w stosunku do potrzeb i możliwości,
5. Brak dostępnego dla turystów opracowania przyrodniczego promującego zasoby przyrodnicze gminy.

# CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Ustala się, że głównymi celami rozwoju gminy Parysów są:

1. Rozwój mieszkalnictwa i działalności gospodarczej
2. Stworzenie podstaw obsługi turystyki i wypoczynku w gminie ze szczególnym uwzględnieniem agroturystyki,
3. Stworzenie podstaw dla rozwoju budownictwa związanego z produkcją, przetwórstwem i rzemiosłem, nieuciążliwego dla ludzi i środowiska,
4. Uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy - poprawa wizerunku wsi,
5. Poprawa jakości życia mieszkańców na terenach wiejskich poprzez unowocześnianie i dalszą rozbudowę infrastruktury społecznej, w tym: opieki medycznej, szkolnictwa, opieki społecznej,
6. Modernizacja i uzupełnienie układu komunikacyjnego
7. Modernizacja i uzupełnienie infrastruktury technicznej
8. Rozwój odnawialnych źródeł energii
9. Racjonalne korzystanie z zasobów przyrodniczych, ochrona ich najcenniejszych komponentów,
10. SYNTEZA KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PARYSÓW
    1. **KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**

Generalna koncepcja przekształceń i rozwoju struktury przestrzennej gminy zakłada:

1. rozwój mieszkalnictwa i działalności gospodarczej,
2. rozwój usług dla mieszkańców i obsługi ruchu turystycznego,
3. unowocześnienie i rozbudowa infrastruktury technicznej, głównie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, a także: gazowniczej, ciepłowniczej i drogowej,
4. rozwój nowoczesnego rolnictwa z wysokoprzetworzoną produkcją żywności,
5. unowocześnianie i dalsza rozbudowa infrastruktury społecznej, w tym: opieki medycznej, szkolnictwa, opieki społecznej,
6. rozwój funkcji turystyczno-wypoczynkowej ze szczególnym uwzględnieniem agroturystyki,
7. rozwój form ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Kierunki rozwoju powinny zmierzać do utrzymania funkcji rolniczej jako funkcji wiodącej, wraz z rozwojem funkcji usługowych i przemysłowych w głównych ośrodkach osadniczych oraz rozwojem funkcji turystyczno-wypoczynkowych jako uzupełniającej. W mniejszym stopniu liczyć się będzie rozwój funkcji gospodarczych związanych z eksploatacją surowców mineralnych

* 1. **KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

Teren gminy podzielono na trzy strefy funkcjonalne:

1. STREFA A - Strefa leśno-rolniczej przestrzeni produkcyjnej i osadnictwa wiejskiego, o zwiększonym reżimie ochrony środowiska, z rozwojem funkcji turystyczno-wypoczynkowych. Strefa obejmuje południową i północną część gminy oraz dolinę rzeki Świder, obszary o najwyższych w skali gminy walorach środowiska przyrodniczego. Obszar charakteryzuje się dużą atrakcyjnością pod względem turystycznym.
2. STREFA B - Strefa rolniczo-leśnej przestrzeni produkcyjnej na glebach dobrych i średniej jakości z osadnictwem skoncentrowanym, z umiarkowanym rozwojem funkcji produkcyjno- usługowych. Strefa obejmuje środkową i środkowo - wschodnią część gminy.
3. STREFA C - Strefa rozwoju funkcji osadniczych usługowych i produkcyjnych. Strefa obejmuje środkową część gminy z Parysowem jako głównym ośrodkiem gminnym oraz tereny przy głównych szlakach komunikacyjnych tj. dr wojewódzkiej oraz drogach powiatowych nr: 3114W i 2246W.

Dodatkowo w wyżej wymienionych strefach, tereny zostały podzielone na obszary funkcjonalne:

1) Ukształtowane:

1.1. Tereny zurbanizowane zwartej zabudowy mieszkalno- usługowej – obszary zabudowane głównych jednostek osadniczych, przeznaczone do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele funkcji mieszkaniowych oraz działalności gospodarczych rolniczych i nierolniczych;

1.2. Tereny zurbanizowane zwartej zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi – obszary zabudowane wiejskich jednostek osadniczych, przeznaczone do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele funkcji mieszkaniowych oraz działalności gospodarczych rolniczych i nierolniczych;

1.3. Tereny zurbanizowane zabudowy zagrodowej - obszary zabudowane, przeznaczone do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele funkcji mieszkaniowych związanych z gospodarką rolną oraz działalności gospodarczych rolniczych i nierolniczych;

1.4. Tereny zurbanizowane zabudowy produkcyjnej – obszary zabudowane zakładów przemysłowych, wskazane do przekształceń, uzupełnień i rozwoju działalności gospodarczej produkcyjnej, usługowej i składowej.

2) Wskazane do rozwoju:

2.1. Obszary wielofunkcyjne – przewidziane do rozwoju funkcji osadniczych i gospodarczych rolniczych i nierolniczych (w tym miejsca obsługi podróżnych w otoczeniu ciągów komunikacyjnych), a także rozwoju działalności gospodarczej produkcyjnej, usługowej i składowej;

2.2. Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi – obszary wskazane pod zabudowę w otoczeniu obszarów zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych, przeznaczone na cele funkcji mieszkaniowych oraz nieuciążliwych działalności gospodarczych rolniczych i nierolniczych;

2.3. Obszary rozwoju zabudowy rekreacyjnej – obszary wskazane pod zabudowę, przeznaczone na cele funkcji turystyczno- wypoczynkowych i obsługi ruchu turystycznego w tym agroturystyki. Jako uzupełniająca przewidziana jest funkcja mieszkaniowa i zagrodowa.

Wskazano obszary wyłączone z zabudowy lub z ograniczoną możliwością zabudowy:

1. tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody,
2. tereny w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
3. grunty przewidziane do zalesienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
4. tereny w pasach drogowych,
5. strefy ograniczonego użytkowania od ciągów infrastruktury technicznej,
   1. **OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

Studium określa podstawowe komponenty środowiska przyrodniczego oraz zasady ich użytkowania i zakres ochrony:

1. Kompleksy leśne – użytkowanie wg ustaleń planów urządzeniowych z preferowaniem naturalnego kierunku hodowli lasu
2. Gleby gruntów ornych – użytkowanie rolnicze preferowane dla gleb III i IV klasy bonitacyjnej. Ograniczenia przeznaczenia tych gleb (szczególnie klasy III) na cele nierolnicze. Gleby klasy V i VI w pierwszej kolejności przeznaczyć na cele nierolnicze, głównie pod zalesienie.
3. Użytki zielone – preferowane dotychczasowe użytkowanie. Dotyczy to szczególnie użytków zielonych na glebach pochodzenia organicznego. Unikać melioracji polegającej tylko na odwodnieniu.
4. Wody płynące: rzeki, cieki i rowy – chronić przed zrzutami ścieków nieoczyszczonych. Stosować obudowę biologiczną.
   1. **OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

W Studium zapewnia się ochronę krajobrazu kulturowego i zabytków.

Studium wyróżnia sześć stref ochrony konserwatorskiej dla obiektów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych w których wprowadza wytyczne do planów miejscowych. Ponadto wskazuje obiekty objęte Gminną Ewidencją Zabytków oraz wytyczne do zagospodarowania historycznych układów przestrzennych. Obiekty wymienione w dziale IV Uwarunkowań Rozwoju Gminy, podlegają ochronie konserwatorskiej z tytułu przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

* 1. **KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Zapewniono właściwy rozwój infrastruktury komunikacyjnej (drogowej). Układ drogowy jest ukształtowany w sposób zapewniający obsługę gminy. W studium wskazuje się jedynie suksesywną modernizację układu komunikacyjnego. Rozbudowie podlegać będzie natomiast układ komunikacji rowerowej oraz kolejowej

Zapewniono w Studium właściwy rozwój infrastruktury technicznej. Jest to kontynuacja realizowanych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, z głównym naciskiem na rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej.

* 1. **OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM**

W treści Studium zawarto wszystkie obiekty i tereny stanowiące cel publiczny lokalny i ponadlokalny. Do głównych celów ponadlokalnych należą:

* przebudowa drogi wojewódzkiej nr 805 relacji Warszawice – Osieck – Pilawa – Parysów – Wilchta do parametrów klasy G;
* kompleksowa przebudowa linii kolejowej nr 12 Pilawa – Łuków, docelowo do prędkości 160 km/h dla pociągów pasażerskich i prędkości 120 km/h dla pociągów towarowych;
* modernizacja sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
* modernizacja i rozbudowa sieci gazociągowej wysokiego ciśnienia;
  1. **OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Na terenie gminy nie wyznacza się obszarów, dla których sporządzenie miejscowych planów jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych, obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, obszarów przestrzeni publicznej oraz obszarów pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.

* 1. **OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Studium wskazuje tereny wymagające zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów:

1. przewidzianych do rozwoju zabudowy,
2. złóż kruszywa naturalnego,
   1. **KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

W Studium zapewnia się ochronę terenów leśnych poprzez zachowanie zwartych kompleksów leśnych.

W Studium zapewnia się ochronę terenów rolnych poprzez objęcie ochroną przed zmianą na cele nierolnicze terenów szczególnie cennych dla rozwoju rolnictwa oraz przez ukierunkowanie rozwoju zabudowy jako kontynuację istniejących jednostek osadniczych.

* 1. **OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

W tekście Studium i na rysunkach wskazano szczególnego zagrożenia powodzią, wskazano potrzeby ograniczenia inwestowania na tych obszarach w tym ograniczenia zabudowy.

Na terenie gminy nie zinwentaryzowano obszarów osuwania się mas ziemnych.

* 1. **OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie gminy Parysów obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny oznaczono na rysunku studium jako udokumentowane złoża kopalin tj. Górki Kolonia, Kozłów, Kozłów I, Kozłów II, Kozłów III, Stodzew.

* 1. **OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ.U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271)**

Na terenie gminy Parysów obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych nie występują.

* 1. **OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

Studium wskazuje obszary wymagające rekultywacji, do których zaliczono tereny wydobycia złóż kopalin naturalnych po zakończeniu ich eksploatacji:

* 1. **GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

W tekście Studium i na rysunkach Studium wskazano tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe.