

**UCHWAŁA NR XXIII/151/2026**  
**RADY GMINY PARYSÓW**

z dnia 27 marca 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Parysów część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr X/65/2025 Rady Gminy Parysów z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Parysów, zmienioną Uchwałą Nr XXII/139/2026 Rady Gminy Parysów z dnia 19 lutego 2026 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń 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., Rada Gminy Parysów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Parysów, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 – obejmujący tereny w obrębie Stodzew;
- 2) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2 – obejmujący tereny w obrębie Stodzew;
- 3) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 3 – obejmujący tereny w obrębie Kozłów;
- 4) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 4 – obejmujący tereny w obrębie Kozłów;
- 5) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 5 – obejmujący tereny w obrębie Łukowiec;
- 6) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 6 – obejmujący tereny w obrębie Parysów;
- 7) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 7 – obejmujący tereny w obrębie Choiny;
- 8) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 8 – obejmujący tereny w obrębie Choiny;
- 9) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 9 – obejmujący tereny w obrębie Słup;
- 10) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 10 – obejmujący tereny w obrębie Żabieniec;
- 11) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 11;
- 12) 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 12;
- 13) 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 13.

§ 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granice i sposoby 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) 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;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danej działce budowlanej.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

- 5) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 7) strefa obserwacji archeologicznej;
- 8) przeznaczenia terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem liczbowo-literowym:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - c) KDZ – tereny drogi zbiorczej,
  - d) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 6.** 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.

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) MN-U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) 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.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek archeologiczny oznaczony na rysunku planu – nr ew. AZP 062-072/40, podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dla zabytku archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, ustala się zakaz zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający ochronę dawnych reliktyw, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustala się strefy obserwacji archeologicznej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) w obrębie stref, o których mowa w pkt 3 prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 9.** 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, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;

- 4) wysokość budowli do 25,0 m i dopuszcza się jej zwiększenie do 50,0 m wyłącznie w odniesieniu do wolnostojących masztów antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) dopuszczenie sytuowania budynków, zwróconych ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zastrzeżeniem §11;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla usług – minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - b) dla niewymienionych w lit. a obiektów budowlanych – minimum 2 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - na drodze publicznej, w strefach ruchu oraz w strefach zamieszkania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa o ruchu drogowym,
    - na pozostałych terenach, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się zapewnić co najmniej:
      - 1 stanowisko przy parkingu na 6-15 stanowisk,
      - 2 stanowiska przy parkingu na 16-40 stanowisk,
      - 3 stanowiska przy parkingu na 41- 100 stanowisk,
      - 4 stanowiska, gdy ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100, przy czym wprowadza się obowiązek realizacji minimum 1 miejsca do parkowania.

**§ 10.** 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;
- 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.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, obejmujący pas o szerokości 10,0 m (po 5,0 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej), w którym obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m pod linią i w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),
  - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów pod linią i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego.

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

- 1) tereny objęte ustaleniami planu obsługiwane są z układu komunikacyjnego zlokalizowanego poza obszarem objętym planem miejscowym, na który składają się droga wojewódzka oraz drogi powiatowe, gminne i wewnętrzne;
- 2) obsługę z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, stanowiącej element układu komunikacyjnego;



- 3) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z komunikacji drogowej wewnętrznej nieoznaczonej na rysunku planu, a dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
- § 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) zasilanie w wodę 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,
  - 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
    - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,
    - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
    - c) do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
  - 4) 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 prawa 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 prawa wodnego,
    - c) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm;
  - 5) 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;
  - 6) 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 urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni,
    - f) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej lub ogniwo paliwowych;
  - 7) 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 ogrzewanie budynków z urządzeń wykorzystujących energię odnawialną,
  - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN-U;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS, KDZ.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN do 8MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych do 10,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych do 6,0 m;
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16,0 m;
- 6) minimalną powierzchnię działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie obsługi z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, nieoznaczonych na rysunku planu,
  - c) dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej.

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U do 3MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
  - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - c) teren usług kultu religijnego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych do 10,0 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - dla budynków usługowych do 12,0 m,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych do 6,0 m;
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
    - dla budynków usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16,0 m;
- 6) minimalną powierzchnię działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie obsługi z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, nieoznaczonych na rysunku planu,
  - c) dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1WS do 3WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczenie wykorzystania rowów jako odbiorników wód opadowych;
- 3) dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów;
- 4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie obsługi z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, nieoznaczonych na rysunku planu,
  - c) dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej, nieoznaczonej na rysunku planu.

#### **Rozdział 4.** **Ustalenia końcowe**

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Parysów.

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

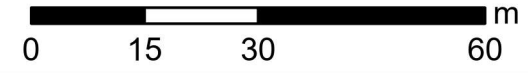
Przewodniczący Rady

**Marek Stanisław Bogusz**



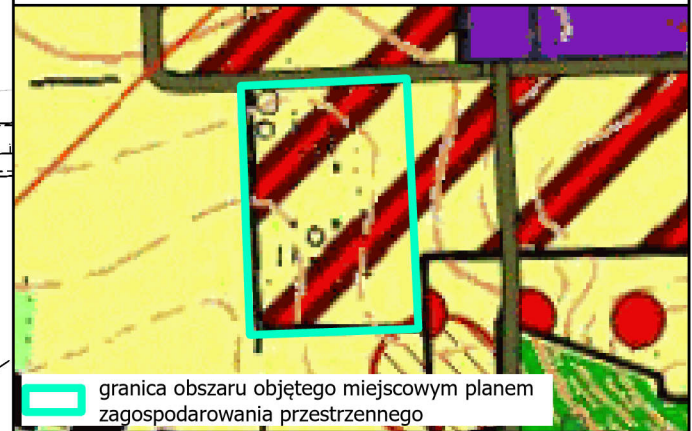
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW GMINY PARYSÓW CZĘŚĆ A STODZEW

PL - 2000  
SKALA 1:1000



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XXIII/151/2026  
Rady Gminy Parysów  
z dnia 27 marca 2026 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PARYSÓW  
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XV/93/2000 RADY GMINY W PARYSOWIE  
Z DNIA 28 CZERWCA 2000 R. ZE ZMIANAMI



granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

TERENY PREDYSPONOWANE DO ROZWOJU

- OBSZARY WIELOFUNKCYJNE
- DROGI NIEPUBLICZNE
- STREFA OW - OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- UŻYTKI ROLNE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie mapy zasadniczej w wersji wektorowej wydanej przez Powiat Garwoliński - licencja nr G.6642.5469.2025\_1403\_P

## OZNACZENIA PLANU

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymerowane odległości mierzone w metrach
- strefa obserwacji archeologicznej

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

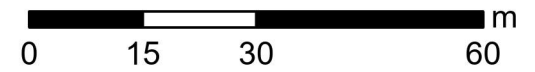
Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 215 - Subniecka warszawska oraz nr 2151 - Subniecka warszawska (część centralna)





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA FRAGMENTÓW GMINY PARYSÓW CZĘŚĆ A  
STODZEW**

PL - 2000  
SKALA 1:1000



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXIII/151/2026  
Rady Gminy Parysów  
z dnia 27 marca 2026 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PARYSÓW  
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XV/93/2000 RADY GMINY W PARYSOWIE  
Z DNIA 28 CZERWCA 2000 R. ZE ZMIANAMI



granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

GRANICE STREF JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH  
ZWARTA ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z USŁAGAMI TOWARZYSZĄCYMI  
DROGI NIEPUBLICZNE  
SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA 0,4kV

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony  
na podkładzie mapy zasadniczej w wersji wektorowej wydanej przez  
Powiat Garwoliński - licencja nr G.6642.5469.2025\_1403\_P

## OZNACZENIA PLANU

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymerowane odległości mierzone w metrach
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

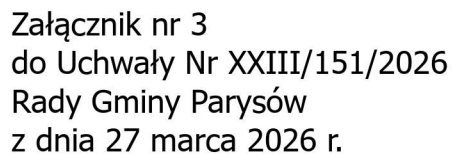
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej  
jednorodzinnej

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika  
wód podziemnych GZWP nr 215 - Subniecka warszawska  
oraz nr 2151 - Subniecka warszawska (część centralna)





A horizontal bar is shown with a black segment from 0 to 15 and a white segment from 15 to 30. The total length is 60 m.



 granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

ZWARTA ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z USŁAGAMI TOWARZYSZĄCYMI  
SIEĆ GAZOCIĄGOWA  
NISKIEGO CIŚNIENIA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie mapy zasadniczej w wersji wektorowej wydanej przez Powiat Garwoliński - licencja nr G.6642.5469.2025 1403 P

## OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

 granice obszaru objętego planem miejscowym  
 linie rozgraniczające tereny o różnym  
 przeznaczeniu lub różnych zasadach  
 zagospodarowania

△ — nieprzekraczalne linie zabudowy

↔ wymiarowane odległości mierzone w metrach

 strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania  
związana z odległością od lasu

## PRZEZNACZENIE TERENÓW

 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej  
jednorodzinnej

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika  
wód podziemnych GZWP nr 215 - Subniecka warszawska  
oraz nr 2151 - Subniecka warszawska (część centralna)





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW GMINY PARYSÓW CZĘŚĆ A KOZŁÓW

PL - 2000  
SKALA 1:1000

0 15 30 60 m



Załącznik nr 4  
do Uchwały Nr XXIII/151/2026  
Rady Gminy Parysów  
z dnia 27 marca 2026 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PARYSÓW  
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XV/93/2000 RADY GMINY W PARYSOWIE  
Z DNIA 28 CZERWCA 2000 R. ZE ZMIANAMI



granica obszaru objętego miejscowym  
zagospodarowaniem przestrzennym

- ZWARTA ZABUDOWA MIESZKANIOWA  
Z USŁAGAMI TOWARZYSZĄCYMI
- SIEĆ GAZOCIĄGOWA NISKIEGO CIŚNIENIA
- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDNIENAPIĘCIA 15kV
- DROGI POWIATOWE
- ROWY MELIORACYJNE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony  
na podkładzie mapy zasadniczej w wersji wektorowej wydanej przez  
Powiat Garwoliński - licencja nr G.6642.5469.2025\_1403\_P

## OZNACZENIA PLANU

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu  
lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwykrowane odległości mierzone w metrach
- pas technologiczny napowietrznej linii  
elektroenergetycznej 15 kV

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej  
jednorodzinnej
- KDZ – tereny drogi zbiorczej
- WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

### ELEMENTY INFORMACYJNE

- linia elektroenergetyczna średniego napięcia

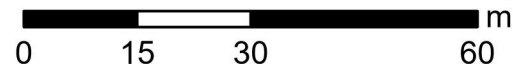
Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika  
wód podziemnych GZWP nr 215 - Subniecka warszawska  
zawartość 3454 - Subniecka warszawska (zawartość 3454)





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW GMINY PARYSÓW CZĘŚĆ A ŁUKOWIEC

PL - 2000  
SKALA 1:1000



Załącznik nr 5  
do Uchwały Nr XXIII/151/2026  
Rady Gminy Parosy  
z dnia 27 marca 2026 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PARYSÓW  
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XV/93/2000 RADY GMINY W PARYSOWIE  
Z DNIA 28 CZERWCA 2000 R. ZE ZMIANAMI



granica obszaru objętego miejscowym planem  
zagospodarowania przestrzennego

ZWARTA ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z USŁAGAMI TOWARZYSZĄCYMI

GRANICE DOLINY RZECI ŚWIDER

DROGI GMINNE

SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDniego NAPIĘCIA 15kV

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony  
na podkładzie mapy zasadniczej w wersji wektorowej wydanej przez  
Powiat Garwoliński - licencja nr G.6642.5469.2025\_1403\_P

## OZNACZENIA PLANU

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym  
przeznaczeniu lub różnych zasadach  
zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymerowane odległości mierzone w metrach
- pas technologiczny napowietrznej linii  
elektroenergetycznej 15 kV

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej  
jednorodzinnej

### ELEMENTY INFORMACYJNE

linia elektroenergetyczna średniego napięcia

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika  
wód podziemnych GZWP nr 215 - Subniecka warszawska



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW GMINY PARYSÓW CZĘŚĆ A PARYSÓW

PL - 2000  
SKALA 1:1000

0 15 30 60 m



Załącznik nr 6  
do Uchwały Nr XXIII/151/2026  
Rady Gminy Parysów  
z dnia 27 marca 2026 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PARYSÓW  
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XV/93/2000 RADY GMINY W PARYSOWIE  
Z DNIA 28 CZERWCA 2000 R. ZE ZMIANAMI



ZWARTA ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z USŁAGAMI TOWARZYSZĄCYMI

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony  
na podstawie mapy zasadniczej w wersji wektorowej wydanej przez  
Powiat Garwoliński - licencja nr G.6642.5469.2025\_1403\_P

## OZNACZENIA PLANU

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granicę obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymerowane odległości mierzone w metrach
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika  
wód podziemnych GZWP nr 215 - Subniecka warszawska  
oraz nr 2151 - Subniecka warszawska (część centralna)





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA FRAGMENTÓW GMINY PARYSÓW CZĘŚĆ A  
CHOINY**

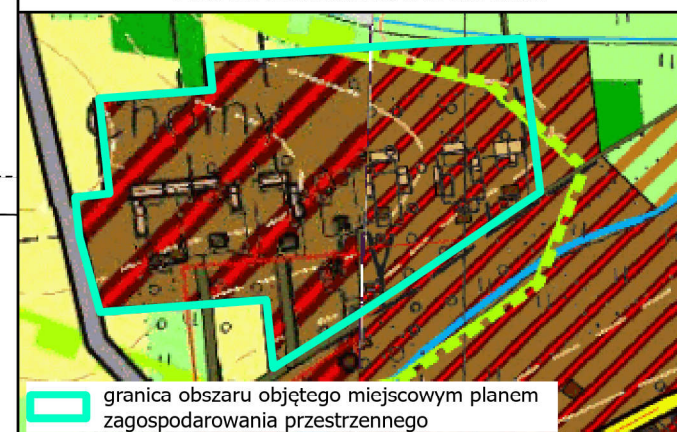
PL - 2000  
SKALA 1:1000

0 15 30 60 m



Załącznik nr 7  
do Uchwały Nr XXIII/151/2026  
Rady Gminy Parysów  
z dnia 27 marca 2026 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PARYSÓW  
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XV/93/2000 RADY GMINY W PARYSOWIE  
Z DNIA 28 CZERWCA 2000 R. ZE ZMIANAMI



granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

- ZWARTA ZABUDOWA MIESZKANIOWO - USŁUGOWA
- GRANICE DOLINY RZECI ŚWIDER
- DROGI NIEPUBLICZNE
- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA 0,4kV
- ROWY MELIORACYJNE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie mapy zasadniczej w wersji wektorowej wydanej przez Powiat Garwoliński - licencja nr G.6642.5469.2025\_1403\_P

### OZNACZENIA PLANU

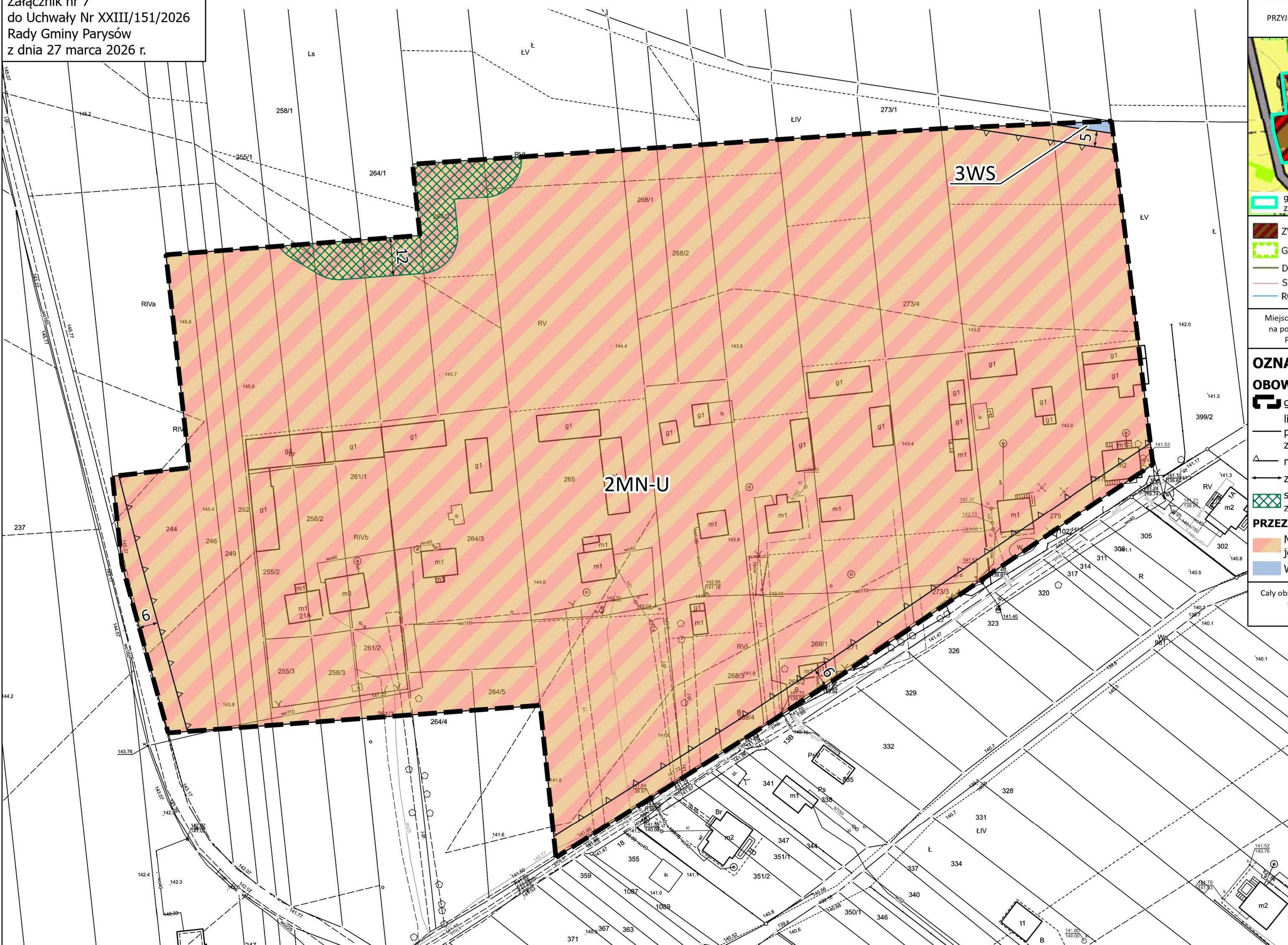
#### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granicę obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymerowane odległości mierzone w metrach
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 215 - Subniecka warszawska oraz nr 2151 - Subniecka warszawska (część centralna)

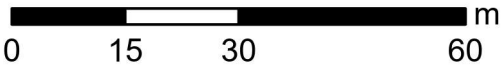






**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA FRAGMENTÓW GMINY PARYSÓW CZĘŚĆ A  
CHOINY**

PL - 2000  
SKALA 1:1000



Załącznik nr 8  
do Uchwały Nr XXIII/151/2026  
Rady Gminy Parysów  
z dnia 27 marca 2026 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PARYSÓW  
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XV/93/2000 RADY GMINY W PARYSOWIE  
Z DNIA 28 CZERWCA 2000 R. ZE ZMIANAMI



- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- ZWARTA ZABUDOWA MIESZKANIOWO - USŁUGOWA
- STREFA OW - OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- WODY POWIERZCHNIOWE PŁYNĄCE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie mapy zasadniczej w wersji wektorowej wydanej przez Powiat Garwoliński - licencja nr G.6642.5469.2025\_1403\_P

**OZNACZENIA PLANU**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymerowane odległości mierzone w metrach
- strefa obserwacji archeologicznej

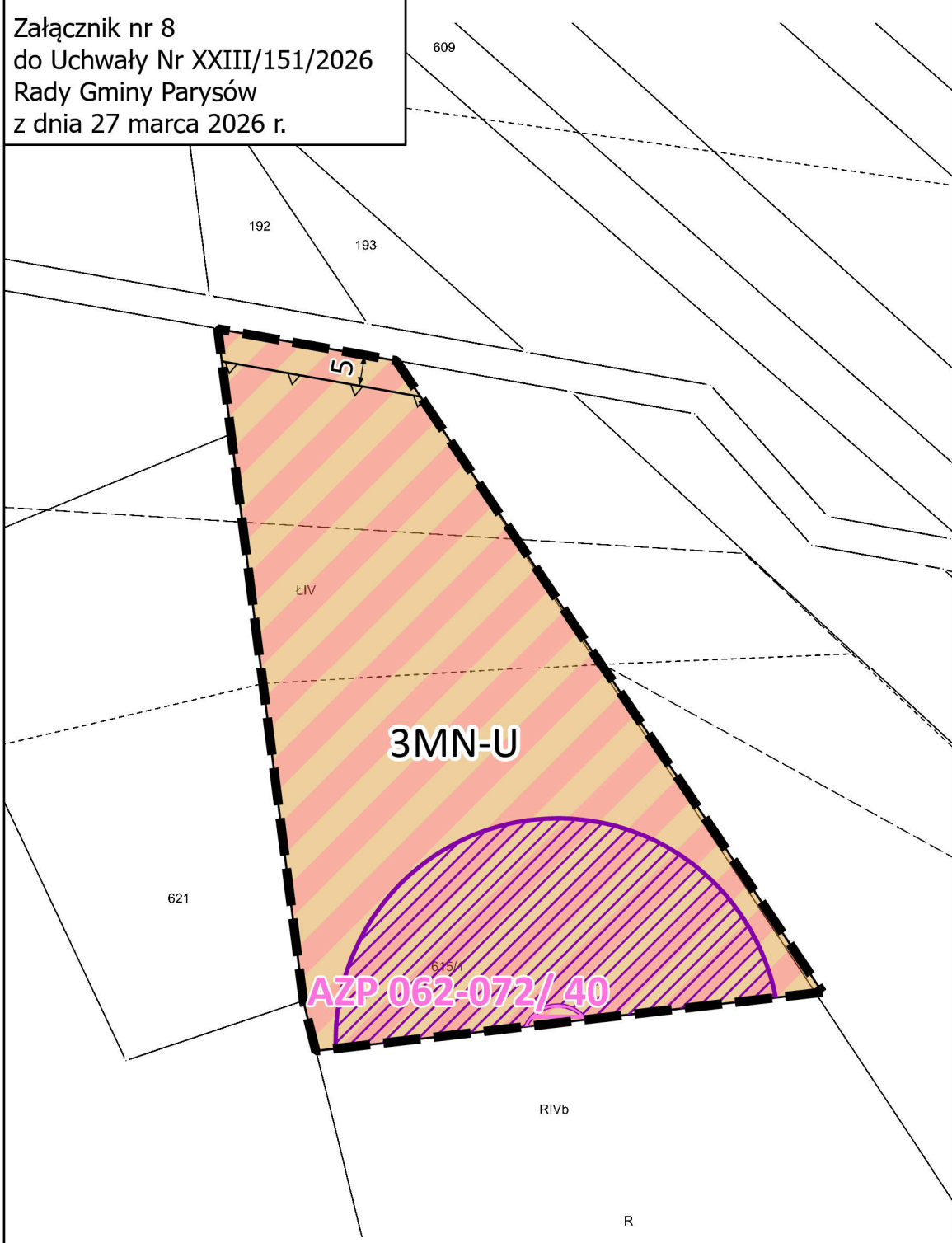
**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

**ELEMENTY INFORMACYJNE**

- zasięg stanowiska archeologicznego wraz z numerem

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 215 - Subniecka warszawska oraz nr 2151 - Subniecka warszawska (część centralna)





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW GMINY PARYSÓW CZĘŚĆ A SŁUP

PL - 2000  
SKALA 1:1000

0 15 30 60 m



Załącznik nr 9  
do Uchwały Nr XXIII/151/2026  
Rady Gminy Parysów  
z dnia 27 marca 2026 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PARYSÓW  
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XV/93/2000 RADY GMINY W PARYSOWIE  
Z DNIA 28 CZERWCA 2000 R. ZE ZMIANAMI



granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

- ZWARTA ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z USŁAGAMI TOWARZYSZĄCYMI
- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA 0,4kV
- DROGI GMINNE
- DROGI NIEPUBLICZNE
- DZIAŁ WODNY II RZĘDU

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony  
na podstawie mapy zasadniczej w wersji wektorowej wydanej przez  
Powiat Garwoliński - licencja nr G.6642.5469.2025\_1403\_P

## OZNACZENIA PLANU

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymerowane odległości mierzone w metrach
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika  
wód podziemnych GZWP nr 215 - Subniecka warszawska  
oraz nr 2151 - Subniecka warszawska (część centralna)







# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW GMINY PARYSÓW CZĘŚĆ A ŻABIENIEC

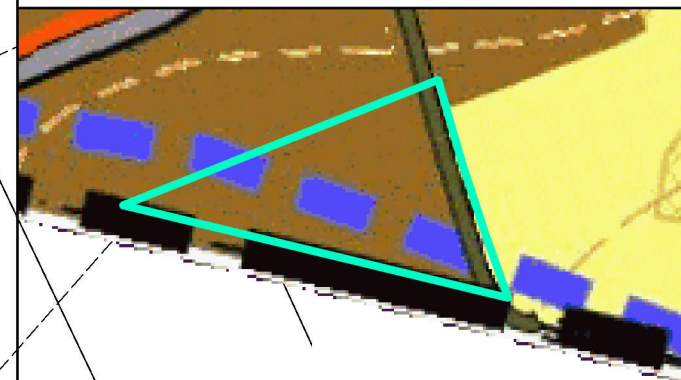
PL - 2000  
SKALA 1:1000

0 15 30 60 m



Załącznik nr 10  
do Uchwały Nr XXIII/151/2026  
Rady Gminy Parysów  
z dnia 27 marca 2026 r.

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY PARYSÓW  
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XV/93/2000 RADY GMINY W PARYSOWIE  
Z DNIA 28 CZERWCA 2000 R. ZE ZMIANAMI



granica obszaru objętego miejscowym planem  
zagospodarowania przestrzennego

GRANICA GMINY PARYSÓW

ZWARTA ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z USŁAGAMI TOWARZYSZĄCYMI

DROGI NIEPUBLICZNE

DZIAŁ WODNY II RZĘDU

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony  
na podstawie mapy zasadniczej w wersji wektorowej wydanej przez  
Powiat Garwoliński - licencja nr G.6642.5469.2025\_1403\_P

## OZNACZENIA PLANU

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

granice obszaru objętego planem miejscowym  
linie rozgraniczające tereny o różnym  
przeznaczeniu lub różnych zasadach  
zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

zwymerowane odległości mierzone w metrach

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej  
jednorodzinnej

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika  
wód podziemnych GZWP nr 215 - Subniecka warszawska  
oraz nr 2151 - Subniecka warszawska (część centralna)

Załącznik nr 11 do uchwały nr XXIII/151/2026  
Rady Gminy Parysów  
z dnia 27 marca 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Parysów część A**

Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla fragmentów gminy Parysów część A** zostały przeprowadzone konsultacje społeczne w dniach od 16 grudnia 2025 r. do 26 stycznia 2026 r., uwagi można było wносить do dnia 26 stycznia 2026 r.

Podczas konsultacji społecznych oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik nr 12 do uchwały nr XXIII/151/2026  
Rady Gminy Parysów  
z dnia 27 marca 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Parysów część A, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Parysów część A, 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.



Załącznik nr 13 do uchwały nr XXIII/151/2026

Rady Gminy Parysów

z dnia 27 marca 2026 r.

**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**

## Uzasadnienie

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr X/65/2025 Rady Gminy Parysów z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Parysów, zmieniona Uchwałą Nr XXII/139/2026 Rady Gminy Parysów z dnia 19 lutego 2026 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Parysów część A 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. 11 ha, zlokalizowanego w obrębach Stodzew, Kozłów, Łukowiec, Parysów, 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 10 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Parysów część A 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 dla fragmentów gminy Parysów część A ustala tereny budowlane, tereny komunikacji oraz tereny otwarte bez możliwości lokalizacji budynków:

- 1)MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2)MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 3)KDZ – tereny drogi zbiorczej,
- 4)WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), uwzględniając:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza 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 nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru;

4)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Procedura sporządzania planu wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Obszar objęty miejscowym planem zlokalizowany jest poza formami ochrony przyrody oraz złożami kopalin. Wystąpiono z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, natomiast nie było konieczności wystąpienia z wnioskiem o zmianę gruntów rolnych na cele nierolnicze. Ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono przyjazne środowisku źródła zaopatrzenia w energię elektryczną oraz w ciepło;

5)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad 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, na stronie internetowej Urzędu Gminy, 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;

2)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – istniejące drogi zlokalizowane 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 2020r. w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Parysów”.

Plan miejscowy nie ustala żadnych inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych. 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 2024 r. poz. 1130 z późn. 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Gminy Parysów podjęła Uchwałę Nr X/65/2025 z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 30.04.2025 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) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko;

6) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych uzgodnień i opinii;

7) w dniu 16 grudnia 2025 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przez publikację w prasie, przez wywieszenie w widocznym miejscu w siedzibie Urzędu Gminy w Parysowie oraz udostępnienie informacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Parysów i w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Gminy Parysów, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. poprzez dodatkowe wywieszenie ogłoszeń na terenie objętym sporządzanym planem miejscowym, określając sposoby, miejsca i terminy odbywania się konsultacji społecznych tj.: zbieranie uwag w terminie od 16 grudnia 2026 r. do 26 stycznia 2026 r. spotkanie otwarte w dniu 14 stycznia 2026 r. w godzinach od 16:00 do 16:30, w Urzędzie Gminy w Parysowie przy ul. Kościuszki 28, 08-441 Parysów, pok. nr 2, dyżur projektanta planu w dniu 15 stycznia 2026 r. o godzinie 16:00 w Urzędzie Gminy w Parysowie przy ul. Kościuszki 28, 08-441 Parysów, pok. nr 2;

8) wyznaczono w ogłoszeniu termin, tj. do dnia 26 stycznia 2026 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;

9)podczas konsultacji społecznych projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga;

10)sporządzono raport z konsultacji społecznych;

11)w dniu 19 lutego 2026 r. Rada Gminy Parysów przyjęła uchwałę Nr XXII/139/2026 zmieniającą uchwałę Nr X/65/2025 z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Parysów w celu umożliwienia procedowania planu w dwóch częściach A oraz B.

12)przedstawiono Radzie Gminy Parysów raport z konsultacji społecznych oraz przekazano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Parysów część A do uchwalenia.

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 2024 r. poz. 1112 z późn. 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.