

Wójt Gminy Parysów

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PARYSÓW



Uzasadnienie

do Uchwały Nr

Rady Gminy w Parysowie

z dnia

Parysów, 2026

NAZWA OPRACOWANIA:

Plan Ogólny Gminy Parysów

ZLECENIODAWCA:

Gmina Parysów

WYKONAWCA:

**BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa
ul. Kordeckiego 20
tel. 22 870 42 62, fax: 22 870 42 62
e-mail: kontakt@budplan.net
www.budplan.net**

SPIS TREŚCI

I.	WPROWADZENIE	7
II.	STREFY PLANISTYCZNE.....	9
1.	SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	11
2.	SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	12
3.	SU – strefa usługowa	12
4.	SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego	13
5.	SP – strefa gospodarcza	14
6.	SR – strefa produkcji rolniczej	14
7.	SI – strefa infrastrukturalna	14
8.	SN – strefa zieleni i rekreacji	15
9.	SC – strefa cmentarzy	16
10.	SG – strefa górnictwa	17
11.	SO – strefa otwarta	17
12.	SK – strefa komunikacyjna	18
III.	OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)	19
IV.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	24
1.	Prognozowana liczba mieszkańców M_{20}	24
2.	Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi (PUM_0).....	24
3.	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20})	24
4.	Obliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Parysów (ZAP)	25
V.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	26
1.	CHŁONNOŚĆ W STREFACH DLA TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	26
2.	CHŁONNOŚĆ W STREFACH DLA TERENÓW W GRANICACH OBSZARÓW UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY, POZA OBOWIĄZUJĄCYMI MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W KTÓRYCH OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	28
3.	PODSUMOWANIE	30
VI.	UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	32
1.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO	32
2.	FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	33
3.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	37

4.	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	39
5.	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY.....	39
6.	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	39
7.	OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH.....	41
8.	TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI.....	42
9.	UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYN Y SUBSTANCJI	43
10.	OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	45
11.	ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	45
12.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	58
13.	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	58
14.	OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	59
15.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	59
16.	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI.....	59
17.	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	62
18.	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE	62
19.	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ.....	64
20.	OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	64
21.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	64
22.	REKOMENDACJE I WNIO SKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	76
23.	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.....	81
24.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	84
	SPIS RYSUNKÓW I TABEL.....	85

I. WPROWADZENIE

Projekt planu ogólnego gminy Parysów sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr VIII/49/2024 Rady Gminy w Parysowie z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Parysów.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy wynika z potrzeby posiadania przez gminę planu ogólnego, który nakłada art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej „u.p.z.p.”. Zapisy planu ogólnego gminy Parysów będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustawowo obszary uzupełnienia zabudowy stanowią podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. ww. dokumenty stanowią natomiast podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Granice opracowania planu ogólnego stanowią granice administracyjne gminy Parysów. Zakres opracowania zawiera ustalenia określone w u.p.z.p. oraz Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm. dalej „rozporządzenie POG”).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 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.), w dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy Parysów traci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów przyjęte Uchwałą XXIII/115/2016 Rady Gminy w Parysowie z dnia 28 października 2016 r.

Art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 u.p.z.p wskazuje wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych. Natomiast zgodnie z art. 13 h ust. 2 pkt 4 u.p.z.p. w uzasadnieniu należy wyjaśnić sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych zostały przedstawione w rozdziale II niniejszego uzasadnienia natomiast wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w rozdziale III. W rozdziale VI opisano uwarunkowania, o których mowa w art. 13 b u.p.z.p. oraz sposób ich uwzględniania w planie ogólnym. Do uzasadnienia do planu ogólnego gminy Parysów sporządzono również część graficzną.

W planie ogólnym gminy Parysów nie ustala się obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Projekt planu ogólnego gminy Parysów został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w u.p.z.p. W ramach procedury sporządzenia planu ogólnego kolejno:

- 1) Rada Gminy Parysów podjęła Uchwałą Nr VIII/49/2024 z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Parysów;
- 2) ogłoszono w sposób określony w art. 8 h ust. 1 o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 7 marca 2025 r.;

- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego;
- 4) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

II. STREFY PLANISTYCZNE

W ramach planu ogólnego określa się gminny katalog stref planistycznych. Strefy planistyczne wprowadzone w planie ogólnym gminy Parysów to:

- 1) SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
- 2) SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ
- 3) SU – STREFA USŁUGOWA
- 4) SH – STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO
- 5) SP – STREFA GOSPODARCZA
- 6) SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ
- 7) SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA
- 8) SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI
- 9) SC – STREFA CMENTARZY
- 10) SG – STREFA GÓRNICTWA
- 11) SO – STREFA OTWARTA
- 12) SK – STREFA KOMUNIKACYJNA

Plan ogólny nie wyznacza na terenie gminy Parysów strefy SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Nie ustala się obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Wyznaczone strefy planistyczne uwzględniają istniejące uwarunkowania przestrzenne, przyrodnicze, konserwatorskie oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego w tym kompozycji przestrzennych w otoczeniu zabytków.

Ponadto strefy te wskazują istniejącą zabudowę, której utrzymanie w planach miejscowych będzie możliwe przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających przepisów odrębnych m.in. z zakresu ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami czy prawa wodnego.

Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniano częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej oraz dotychczasowych dokumentach planistycznych i strategicznych jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy.

Wskazane gminne standardy urbanistyczne są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Dla poszczególnych stref planistycznych określono profile dodatkowe zgodne z załącznikiem nr 1 rozporządzenia POG, w taki sposób aby nie generował on konfliktów przestrzennych i umożliwił zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Do stref SJ zostały również zakwalifikowane tereny usług oraz zieleni urządzonej zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy takie jak małe sklepy. Ponadto do ww. zostały włączone tereny infrastruktury technicznej o powierzchni mniejszej niż 5000 m², z uwagi, iż w profilu podstawowym wskazany jest teren infrastruktury technicznej. Zgodnie z załącznikiem nr 1 rozporządzenia POG teren infrastruktury technicznej wskazane w profilu podstawowym dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Strefy SU oraz SP zostały wyznaczone na obszarach istniejącej zabudowy o danej funkcji oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej.

Strefy SR zostały wyznaczone w istniejącej zabudowie oraz z przyjętą polityką gminy. Wyznaczone strefy produkcji rolniczej umożliwią rozwój istniejących obiektów służących gospodarce rolnej.

Strefy SI zostały wyznaczone w terenach istniejącej zabudowy infrastrukturalnej.

Strefy SN zostały wyznaczone na obszarach istniejącego zagospodarowania o danej funkcji oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiająca zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie turystyki, sportu i rekreacji.

Strefy SC obejmują zabytkowe cmentarze: czynny i nieczynny. Plan ogólny w strefie SC nie doprecyzowuje lokalizacji samej strefy grzebalnej, a profile podstawowe i dodatkowe umożliwiają lokalizację szeregu innych funkcji uzupełniających. Plan ogólny wskazuje możliwość wyznaczenia stref dopuszczających zabudowę mieszkaniową w sąsiedztwie cmentarza przy jednoczesnym spełnieniu warunków przepisów odrębnych z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – określony profil funkcjonalny stref umożliwiających zabudowę mieszkaniową, daje możliwość realizacji m.in. terenów usług lub zieleni na etapie miejscowego planu zagospodarowania.

Strefy SG zostały wyznaczone na terenach przeznaczonych do eksploatacji złóż oraz terenach umożliwiających lokalizowanie odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie wydobywania. Określenie uwarunkowań zagospodarowania ww. stref oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wyznaczenie pasów ochronnych dla stref sąsiednich nastąpi na etapie sporządzenia dla tych stref miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy zauważyć, że ustalenia dla stref górnictwa wynikają z określonego w u.p.z. p. zakresu ustaleń planu ogólnego.

Nie jest możliwe wprowadzenie do ustaleń planu ogólnego, z uwagi na określony zakres planu ogólnego w u.p.z.p:

1. uwarunkowań zagospodarowania terenu górniczego oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy w obszarze górnim, z dopuszczeniem do realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalni,
2. pasów ochronnych dla stref sąsiednich, nie objętych eksploatacją kruszyw,
3. określenia rekultywacji terenu po zakończonej eksploatacji kruszyw,

Rekultywacja stref górnictwa po zakończeniu eksploatacji kopaliny powinna odbywać się w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji opisane w wydanej dla danego obszaru koncesji.

Strefy SO zostały wyznaczone na pozostałym terenie gminy poza obszarami zabudowy.

Strefy SK obejmują swoim zakresem drogę wojewódzką, drogi powiatowe oraz tereny kolejowe. Zgodnie z rozporządzeniem POG strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren. Dlatego też nie wyznaczono przebiegu pozostałych dróg.

Dla poszczególnych stref planistycznych określono profile dodatkowe zgodne z załącznikiem nr 1 rozporządzenia POG lub uwzględniające istniejące uwarunkowania oraz przyjętą politykę przestrzenną. Określone profile dodatkowe umożliwią uzupełnienie przeznaczeń profilu

podstawowego w taki sposób, aby nie generował on konfliktów przestrzennych i umożliwił zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Dla stref SG, SO i SK nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych. Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. dla tych stref nie jest obligatoryjne określenie gminnych standardów urbanistycznych. Gminne standardy urbanistyczne dla tych stref mogą zostać określone na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych oraz przepisów odrębnych.

Ponadto należy zauważyć, iż w strefach oznaczonych symbolami SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SN, SC, SG, SO i SK teren infrastruktury technicznej w profilu podstawowym dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² (zgodnie z załącznikiem nr 1 rozporządzenia POG. W związku z powyższym na etapie sporządzania miejscowych planów będzie możliwość wyznaczenia terenów infrastruktury o powierzchni nie większej niż 0,5 ha.

1. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-61	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	50
62-67		0,8	40	10	50
68-85		1	50	12	30
86-90		0,9	30	10	30
91-108		1	50	12	25
109		1	50	15	25

Strefy SJ zostały wyznaczone w pierwszej kolejności, w granicach:

1. terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
2. terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bądź zagrodową;
3. obszarów uzupełnienia zabudowy.

Strefy od 1SJ do 61SJ wyznaczono w obszarach predysponowanych do zabudowy mniej intensywnej. Strefy od 62SJ do 67SJ wyznaczono w obszarach ukierunkowanych do zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności, zlokalizowanej głównie w granicach Parysowa. Strefy od 68SJ do 85SJ wyznaczono w granicach terenów mieszkaniowych predysponowanych do zabudowy o zwiększonej intensywności, gdzie istnieje większa możliwość lokalizacji usług.

Strefy od 86SJ do 90SJ wyznaczono w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXXIII/201/2021 (MPZP 4) oraz w jego najbliższym otoczeniu.

Dla stref od 91SJ do 109J wyznaczono minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 rozporządzenia POG jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

Strefą 109SJ objęto **zabytek wpisany do rejestru zabytków – wiatrak „Koźlak” zlokalizowany w Parysowie**. Zarówno profil funkcjonalny tej strefy jak i gminne standardy urbanistyczne zostały ustalone tak, aby zapewnić ochronę tego obiektu. Zabytek objęto strefą mieszkaniową, aby zachować jego integralność z otaczającą zabudową i zapewnić, że nadal będzie stanowił naturalny element lokalnego krajobrazu.

Strefy 3SJ, 6SJ, 15SJ, 20SJ oraz 83SJ znajdują się w **Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu**. Wyznaczenie innej strefy niż otwarta w formie ochrony przyrody wynika z zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także z istniejącego zagospodarowania.

Strefy 78SJ, 81SJ, 89SJ, 97SJ, 98SJ, 108SJ oraz 109SJ znajdują się częściowo w zasięgu **stref sanitarnych 150 m oraz 50 m od czynnych cmentarzy**. Są to w tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie cmentarzy regulują przepisy odrębne, które należy uwzględnić w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Występowanie strefy sanitarnej nie wyklucza ustalenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, gdyż profil funkcjonalny strefy SJ umożliwia wyznaczenie na etapie sporządzania planu miejscowego terenów bez możliwości lokalizowania budynków mieszkalnych.

2. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-103	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	30

Strefy SZ zostały wyznaczone w pierwszej kolejności, w granicach:

1. terenów istniejącej zabudowy zagrodowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
2. terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zagrodową;

Strefy od 15SZ do 23SZ znajdują się w **Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu**. Wyznaczenie innej strefy niż otwarta w formie ochrony przyrody wynika z istniejącego zagospodarowania na tych terenach.

3. SU – strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-18	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	70	12	30
19		0,9	30	10	40
20-21		0,7	70	12	10
22		1	70	12	20
23	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	35	50
24		1	70	12	30

Strefy 14SU oraz 22SU znajdują się w **Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu**. Wyznaczenie innej strefy niż otwarta w formie ochrony przyrody wynika z zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Strefę 19SU wyznaczono w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXXIII/201/2021 (MPZP 4).

Dla stref od 20SU do 22SU wyznaczono minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 rozporządzenia POG jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

Strefą 23SU objęto **zabytek wpisany do rejestru zabytków – Kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP zlokalizowany w Parysowie**. Zarówno profil funkcjonalny tej strefy jak i gminne standardy urbanistyczne zostały ustalone tak, aby zapewnić ochronę tego obiektu. Strefa 24SU znajdująca się w sąsiedztwie zabytku i obejmuje plac przed kościołem oraz sąsiadujące z nim budynki usługowe.

4. SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	70	12	30

Strefę 1SH wyznaczono w miejscowości Parysów uwzględniając wnioski do procedury planistycznej.

5. SP – strefa gospodarcza

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-6	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	70	10	20
7-14		1,4	70	12	20
15		1,8	90	45	10

Strefy 1SP oraz 2SP to tereny predysponowane do objęcia terenami odnawialnych źródeł energii. Strefy 3SP oraz 4SP to tereny przeznaczone pod teren elektrowni słonecznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP6). Strefy 5SP, 6SP oraz 15SP stanowią grunty firmy produkcyjnej oraz rezerwę pod jej ewentualne poszerzenia jak i lokalizację terenów elektrowni słonecznej.

Strefy od 7SP do 10SP obejmują nowe tereny gospodarcze przeznaczone do rozwoju tej funkcji, natomiast tereny od 12SP do 15SP stanowią tereny istniejącej zabudowy. Strefa 11SP to strefa z istniejącą zabudową oraz rezerwą pod jej kontynuację.

Dla strefy 15SP wyznaczono minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 rozporządzenia POG jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

6. SR – strefa produkcji rolniczej

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-8	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	60	15	30

Strefy od 1SR do 7SR stanowią tereny istniejącej zabudowy, a strefa 8SR obejmuje nowy teren produkcji rolniczej przeznaczony do rozwoju tej funkcji.

7. SI – strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					
--	--	--	--	--	--

nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-2	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	10	20

Strefę 1SI wyznaczono w granicach stacji uzdatniania wody, a strefę 2SI w granicach gminnej oczyszczalni ścieków.

8. SN – strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-18	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	12	50
19	teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	4	50
20	teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	90
21	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	10	70

Strefa 18SN obejmuje zniesiony teren i obszar górniczy Wola Starogrodzka. Ze względu na kierunek rekultywacji, w tym miejscu wskazano strefę zieleni i rekreacji.

Strefę 19SN wyznaczono w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXXIII/201/2021 (MPZP 4).

Strefa 20SN obejmuje **zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków – grodzisko stożkowe zwane także „Górą Bony” zlokalizowane w Kozłowie**. Zarówno profil funkcjonalny tej strefy jak i gminne standardy urbanistyczne zostały ustalone tak, aby zapewnić ochronę tego obiektu.

Strefa 21SN znajduje się w **Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu**. Wyznaczenie tej strefy w formie ochrony przyrody wynika z przyjętej polityki przestrzennej gminy.

9. SC – strefa cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	25	12	10
2	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	25	12	10

Strefa 1SC obejmuje teren zabytkowego cmentarza czynnego w Parysowie, a w profilu dodatkowym tej strefy dopuszczono teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej oraz teren lasu. Strefę 2SC natomiast wyznaczono w terenie zabytkowego cmentarza zamkniętego w Starowoli, a w profilu dodatkowym tej strefy dopuszczono teren zieleni naturalnej oraz teren lasu. Cmentarz w Parysowie przewidziany jest do poszerzenia.

Strefą 1SC objęto **zabytki wpisane do rejestru zabytków: cmentarz rzymsko-katolicki w Parysowie, mur ogrodzeniowy tego cmentarza oraz kaplicę cmentarną p.w. Św Rocha**. Zarówno profil funkcjonalny tej strefy jak i gminne standardy urbanistyczne zostały ustalone tak, aby zapewnić ochronę tych obiektów.

Dla strefy 1SC wyznaczono minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 rozporządzenia POG jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

Plan ogólny w strefie SC poza terenem cmentarza umożliwia realizację innych funkcji określonych w rozporządzeniu POG. Na etapie sporządzania miejscowego planu zostanie ustalona linia rozgraniczająca terenu cmentarza i od niej wskazana strefa sanitarna w odległość 50 m i 150 m. Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie cmentarza regulują przepisy odrębne, które należy uwzględnić w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W części graficznej uzasadnienia wskazano maksymalne możliwe strefy sanitarne w odległości 50 m i 150 m.

Rozbudowa istniejących czynnych cmentarzy, dla których nie obowiązują miejscowe plany będzie możliwa przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych m.in.:

1. odległości od granicy cmentarza ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, nie może być mniejsza niż 500 m;
2. odległości od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
3. ukształtowania terenu umożliwiające łatwy spływ wód deszczowych oraz nie podległą zalewom;
4. głębokości i zmienności poziomu wód gruntowych oraz kierunku ich spadku,

5. rodzaju gleby tj. gleba pod cmentarz powinna być przepuszczalna i nie zawierać węgla wapnia.

W planie ogólnym istnieje możliwość wyznaczenia stref dopuszczających zabudowę mieszkaniową, w granicy maksymalnych stref sanitarnych od cmentarza, przy jednoczesnym spełnieniu warunków przepisów odrębnych z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – określony profil funkcjonalny umożliwi lokalizację m.in. terenów usług lub zieleni.

10. SG – strefa górnictwa

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-4	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	<i>nie określa się</i>	<i>nie określa się</i>	<i>nie określa się</i>	<i>nie określa się</i>

Strefę 1SG wyznaczono w granicach terenu i obszaru górniczego Choiny, a strefę 2SG w granicach terenu i obszaru górniczego Górki Kolonia. Strefa 3SG obejmuje tereny i obszary górnicze Kozłów I, Kozłów II, Kozłów III, Kozłów IV, a także ich sąsiedztwo. Strefa 4SG obejmuje teren i obszar górniczy Stodzew A.

11. SO – strefa otwarta

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-25	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,8	80	6	10
26	<i>nie określa się</i>	<i>nie określa się</i>	<i>nie określa się</i>	<i>nie określa się</i>	<i>nie określa się</i>
27-47	teren zieleni urządzonej				
48-50	<i>nie określa się</i>				

W strefach otwartych od 1SO do 25SO dopuszczono lokalizację urządzeń wytwarzających energię z **odnawialnych źródeł energii** oraz terenów zieleni urządzonej.

Strefa 26SO obejmuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią i **nie dopuszczono żadnego rodzaju terenu** w profilu dodatkowym tej strefy.

W strefach od 27SO do 47SO w profilu dodatkowym dopuszczono wyznaczanie **wyłącznie terenów zieleni urządzonej**. Strefy te obejmują tereny znajdujące się w granicach korytarza ekologicznego, a także obejmują tereny większych kompleksów leśnych.

Strefy 48SO oraz 49SO obejmują Obszar Chronionego Krajobrazu, a strefa 50SO obejmuje Obszar Natura 2000. Ich profil dodatkowy **nie określono żadnego rodzaju terenu**.

12. SK – strefa komunikacyjna

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-4	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	<i>nie określa się</i>	<i>nie określa się</i>	<i>nie określa się</i>	<i>nie określa się</i>

Strefy 1SK oraz 2SK obejmują drogę wojewódzką nr 805, strefa 3SK obejmuje drogi powiatowe, natomiast strefa 4SK obejmuje linię kolejową nr 12 relacji Skierniewice – Łuków.

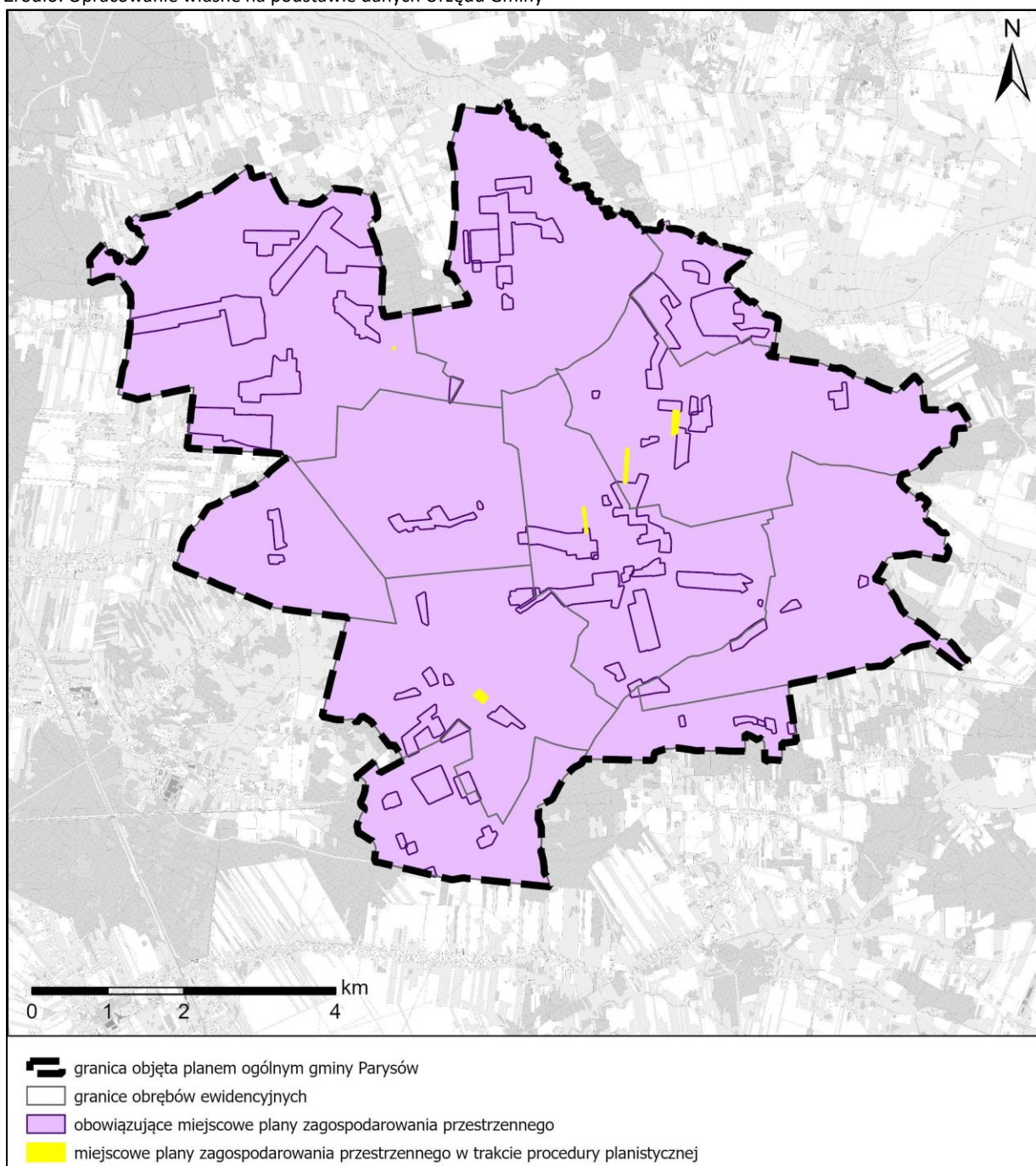
III. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)

Na terenie całej gminy Parysów obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów przyjęty uchwałą NR XIII/60/03 Rady Gminy w Parysowie z dnia 30 grudnia 2003 r. Po 2003 r. uchwalono 7 zmian obowiązującego planu.

oznaczenie	nazwa	nr uchwały	data uchwały	powierzchnia
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów	XIII/60/03	30.12.2003	6414,46 ha
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów w obrębie geodezyjnym Choiny, dla działek nr: 50, 51, 53	L/266/2018	14.11.2018	2,59 ha
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów w obrębie geodezyjnym Wola Starogardzka dla działki nr 141/2	L/267/2018	14.11.2018	2,21 ha
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów w obrębach geodezyjnych Parysów, Kozłów, Poschta, Starowola	XXXIII/201/2021	27.08.2021	8, 49 ha
5.	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	LIII/331/2023	07.06.2023	14,70 ha
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący części obrębów ewidencyjnych Kozłów i Żabieniec	-	-	-
7.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część gminy Parysów	-	-	-
8.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Parysów	-	-	-

Rysunek 1 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Parysów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy



Gmina w całości pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dlatego na jej terenie nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy. Proces inwestycyjny odbywa się głównie w oparciu o zapisy planów.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Dodatkowo inwestycja realizowana za pomocą decyzji o warunkach zabudowy musi odpowiadać wyznaczonej w planie ogólnym strefie planistycznej. Ponadto, zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary „dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej”.

W planie ogólnym gminy Parysów **wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy oraz poszerzono ich granice**, pomimo objęcia całego obszaru gminy planem miejscowym, aby umożliwić uzupełnienie istniejącej zabudowy, w szczególności w terenach pomiędzy pasem drogowym, a zabudowaniami oraz w wyniku rozpatrzenia wniosków mieszkańców w miejscach, gdzie nie powodowało to rozpraszania zabudowy na tereny otwarte. W gminie część terenów niezabudowanych ma dobry dostęp do infrastruktury drogowej, technicznej i społecznej dzięki bliskiemu sąsiedztwu terenów już wykształconych z realizacji zapisów planów miejscowych. Dogęszczenie zabudowy dzięki wyznaczeniu obszaru uzupełnienia zabudowy na wskazanych terenach jest uzasadnione ze względu na zmniejszanie kosztów, jakie ponosi gmina w celu doprowadzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz ze względu na dbałość o ład przestrzenny, zrównoważony rozwój i uporządkowanie zabudowy.

Ze względu na pokrycie gminy w całości ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy nie będzie stanowił podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Obszar uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Parysów został wyznaczony, aby zgodnie z art. 13d u.p.z.p. umożliwić wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową na terenach, które nie są objęte w obowiązującym planie miejscowym możliwością lokalizowania budynków mieszkalnych, a z wymienionych powyżej powodów są do tego predysponowane. Powyższe działanie umożliwi w przyszłości gminie zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla większości obszaru gminy od 2003 r. i dostosowanie jego zapisów do obecnych potrzeb mieszkańców. Dodatkowo, zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729, dalej *Rozporządzenie OUZ*).

W pierwszej kolejności określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do ww. zgrupowania uwzględniono wyłącznie:

1. budynki przemysłowe o symbolu 101,
2. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
3. budynki biurowe o symbolu 105,
4. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
5. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
6. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
7. budynki mieszkalne o symbolu 110

według Klasyfikacji Środków Trwałych.

Zgodnie z § 1 ust. 2 Rozporządzenia OUZ informacje o budynkach pozyskuje się na podstawie danych pochodzących z baz danych:

1. ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);
2. obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
3. obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Następnie wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu ww. budynków położonych w zgrupowaniach.

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia OUZ do obszarów dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m² ograniczone z każdej strony wyznaczonym obszarem.

Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wyznaczenia krzywej w odległości 50 m od obrysu budynków i dodania jednostek o powierzchni nie większej niż 5000 m², wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów, zgodnie z §1 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia OUZ.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z ww. ustaleniami Rozporządzenia OUZ wynosi 163,94 ha.

Zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia OUZ rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

$$P_p = 25\% * (452,2759 \text{ ha} - 163,9437 \text{ ha}) = 72,0830 \text{ ha}$$

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy mogą zostać rozszerzone maksymalnie o 72,08 ha.

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 52,78 ha. Rozszerzenia dokonano na tereny pozbawione dotychczas zabudowy, w tym luki w istniejącej zabudowie – uwzględniając częściowo wnioski do procedury planistycznej, lokalizację sieci uzbrojenia terenu, występowanie obszarów chronionych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz politykę

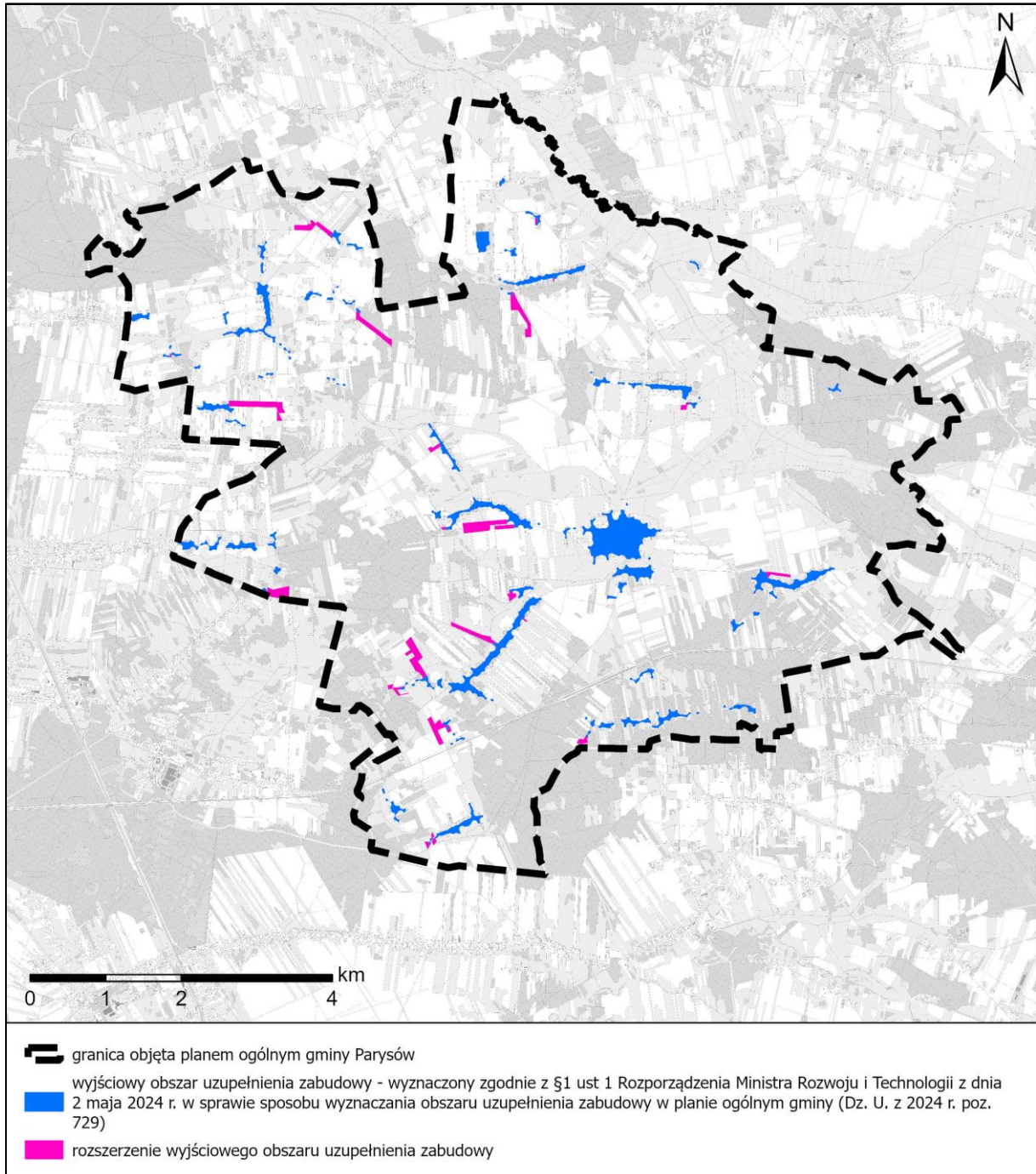
przestrzenną gminy. Zasięg rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy został dostosowany do granic działek ewidencyjnych lub części działek tak aby na wskazanym obszarze była możliwość realizacji zabudowy w nawiązaniu do otaczającej zabudowy.

Nie rozszerzano terenów OUZ na obecnie zagospodarowane tereny, zgodnie z art. 61 ust. 1a pkt 2 u.p.z.p. dla inwestycji polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektu budowlanego nie jest konieczne jego położenie w terenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Pozostałe 19,3 ha pozostawia się do dyspozycji na dalsze etapy procedury planistycznej.

Rysunek 2 Obszary uzupełnienia zabudowy

Źródło: opracowanie własne



IV. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia POG zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – Zapotrzebowanie na nową zabudowę

M_{20} – Prognozowana liczba mieszkańców

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi

P_{20} – Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

1. Prognozowana liczba mieszkańców M_{20}

Na podst. § 3 ust. 6 pkt 1 rozporządzenia POG w obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a dane te dostępne są z 2024 r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r. Obecne prognozy demograficzne udostępniane przez statystykę publiczną obejmują okres do 2060 roku (stan na 31.12.2024 r.), zgodnie z którymi liczba mieszkańców w gminie Parysów w 2044 roku wynosić będzie 3 524 osób.

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia POG, w obliczeniach przyjmuje się prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%, która to wynosić będzie:

$$M_{20} = 3\,524 + 3\,524 \times 5\% = 3\,700 \text{ os.}$$

2. łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi (PUM_0)

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Parysów wynosi 130 764 m².

$$PUM_0 = 130\,764 \text{ m}^2$$

3. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20})

Zgodnie z § 3 ust. 3 rozporządzenia POG prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów. Na potrzeby obliczeń wybrano wzory:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2023 r.) wskazują, że w gminie Parysów:

$$P_0 = 31,9 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-10} = 26,5 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 23,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 3 \times 31,9 - 2 \times 26,5 = \mathbf{42,7 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

$$P_{20} = 2 \times 31,9 - 23,8 = \mathbf{39,5 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

Na potrzeby projektu przyjmuje się prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca $42,7 \text{ m}^2$.

4. Obliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Parysów (ZAP)

$$\text{ZAP} = 3\,700 \text{ os.} - \frac{130\,764 \text{ m}^2}{42,7 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = \mathbf{638 \text{ os.}}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. w wyznaczonych w planie ogólnym strefach planistycznych oznaczonych symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) lub SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż **447 osób** (70% zapotrzebowania) i większa niż **829 osób** (130% zapotrzebowania).

V. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary:

1. dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej;
2. obszary uzupełnienia zabudowy. (wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729) czy jego rozszerzenie wyznaczone zgodnie z § 1 ust. 5 i 6 ww. rozporządzenia);
3. z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Parysów wynosi 638 os.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Parysów powinien wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 447 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 829 os. (130% zapotrzebowania).

Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, dopuszcza się uwzględnienie prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Obszar gminy przeanalizowano pod kątem możliwości realizacji nowej zabudowy w ramach uzupełnień luk w istniejącej zabudowie. Ich chłonność obliczono na podstawie chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy. Na terenie gminy, w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej dominuje lokalizowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wraz z budynkami towarzyszącymi tj. budynkami gospodarczymi, garażowymi czy inwentarskimi, co wlicza się do wartości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy. W związku z powyższym, w celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, wyrażonej w liczbie osób przyjęto, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka go średnia liczba osób przypadająca na jeden lokal mieszkalny zgodna z danymi GUS.

1. CHŁONNOŚĆ W STREFACH DLA TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W związku z powyższym konieczne jest obliczenie chłonności terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

W gminie Parysów obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Parysów przyjęty uchwałą Nr XIII/60/03 z dnia 30 grudnia 2003 r. oraz 7 zmian tego planu. Plan miejscowy obejmuje 100% powierzchni gminy.

Ponieważ część stref oznaczonych symbolami SJ i SZ wyznaczono w terenach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz określono gminne standardy urbanistyczne wynikające z ustaleń tych planów, można założyć, że dalsza zabudowa w tych terenach będzie kształtować się zgodnie z zapisami ww. planów miejscowych. W związku z tym chłonność terenów niezabudowanych dla tych stref zdecydowano się obliczyć uwzględniając zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy wyznaczono niezabudowane działki leżące w obszarach objętych planami oraz sprawdzono na jakich zasadach (określone wskaźniki urbanistyczne) plany dopuszczają ich zabudowanie. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwia ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

W celu obliczenia chłonności posłużono się wielkością działki budowlanej. Najstarszy plan miejscowy obejmujący większość terenu gminy ustala parametr minimalnej powierzchni działki budowlanej na 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Pozostałe plany miejscowe także wskazują parametr wielkości nowopowstałej działki budowlanej. Wartości te wskazano w tabeli poniżej - 800 m² lub 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 1000 m² dla zabudowy letniskowej. Założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,98 osoby ponieważ zgodnie z danymi GUS (stan na 31.12.2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Parysów przypada średnio 2,98 osoby.

Tereny przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę letniskową w planie ogólnym zostały objęte strefami SJ ponieważ tylko w tej strefie w profilu dodatkowym są dopuszczone ww. tereny. Przy obliczeniu chłonność przyjęto ich udział do terenów mieszkaniowych.

W przypadku funkcji mieszanych np. MR/MR przyjęto rozkład 80% na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ze względu na objęcie tych obszarów strefami SJ) oraz 20% na tereny usługowe. W przypadku funkcji MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług - przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50%.

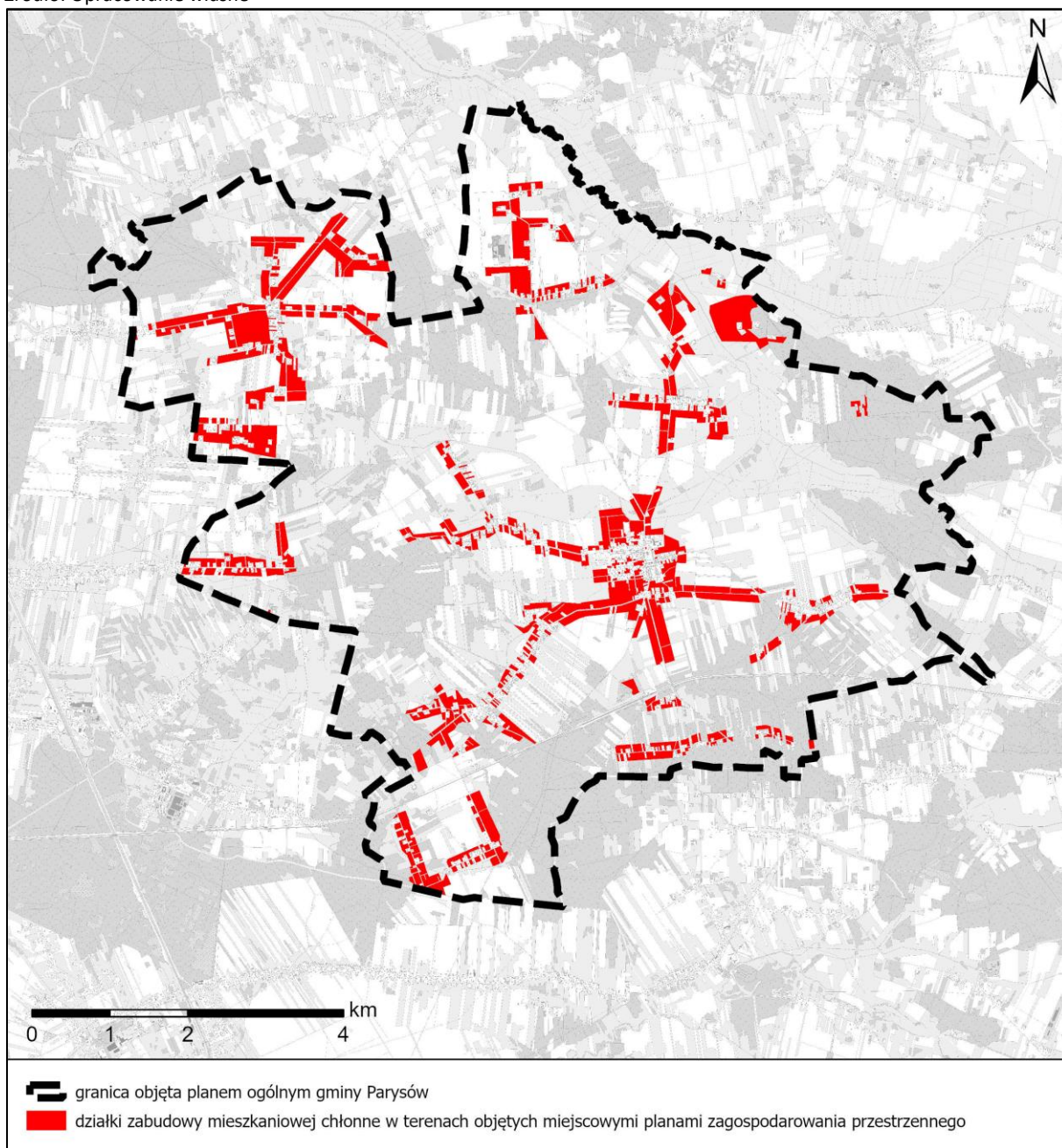
Tabela 1 Chłonność obszarów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową
źródło: opracowanie własne

Numer MPZP	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej	Udział funkcji zagrodowej	Udział funkcji letniskowej	Udział funkcji usługowej	Powierzchnia działki budowlanej [m ²]	Liczba działek chłonnych
1	MR/MN	2431405,08	0,8	-	-	0,8	700	2779
	ZR	15993,33	-	-	1	-	1000	16
4	2MN, 3MN	41776,27	1	-	-	-	1200	35
	1MN, 4MN, 5MN, 6MN	11342,84	Plan wyznacza proponowany podział działek budowlanych					8
	MN/U	1661,76	0,5	-	-	0,5	1200	1
7	MN	1759063,92	1	-	-	-	800	2199
	MN/U	1475103,89	0,5	-	-	0,5	800	922
	ML	490167,81	-	-	1	-	1000	486
	RZM	22105,55	-	1	-	-	4000	6
8	MN	35964,83	1	-	-	-	800	45
	MN-U	39750,15	0,5	-	-	0,5	800	25
SUMA – liczba działek chłonnych								6521
LICZBA MIESZKAŃCÓW – liczba działek chłonnych x średnia liczba mieszkańców gospodarstwa domowego								19431

Chłonność położonych na terenie gminy Parysów obszarów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową wynosi 19431 os.

Rysunek 3 Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne



2. CHŁONNOŚĆ W STREFACH DLA TERENÓW W GRANICACH OBSZARÓW UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY, POZA OBOWIĄZUJĄCYMI MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W KTÓRYCH OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Obszary uzupełnienia zabudowy pozbawione istniejącej zabudowy, możliwe do zagospodarowania (chłonne), wyznaczone w planie ogólnym gminy Parysów mają powierzchnię 419289,44 m² i są to obszary jedynie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Chłonność w strefach dla terenów w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy została obliczona poza terenami przeznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową i letniskową.

W obliczeniach analizy chłonności terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy posłużono się tymi samymi założeniami, co w przypadku analizy chłonności terenów mieszkaniowych w planach miejscowych. Przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną funkcja mieszkaniowa pochłonie 70% terenu. Pozostała część terenu zostanie wykorzystana pod inne funkcje, zgodnie z profilem funkcjonalnym danej strefy.

Nawiązując do zabudowy sąsiedniej kształtowanej zgodnie z ustaleniami planów miejscowych, przyjęto średnią wielkość działki budowlanej w zabudowie zagrodowej – 3000 m² i w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m². Założono, że w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,98 osoby ponieważ zgodnie z danymi GUS (stan na 31.12.2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Parysów przypada średnio 2,98 osoby.

W poniższej tabeli zaprezentowano sposób obliczenia sumy chłonności obszarów niezabudowanych położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Tabela 2 Chłonność działek położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy

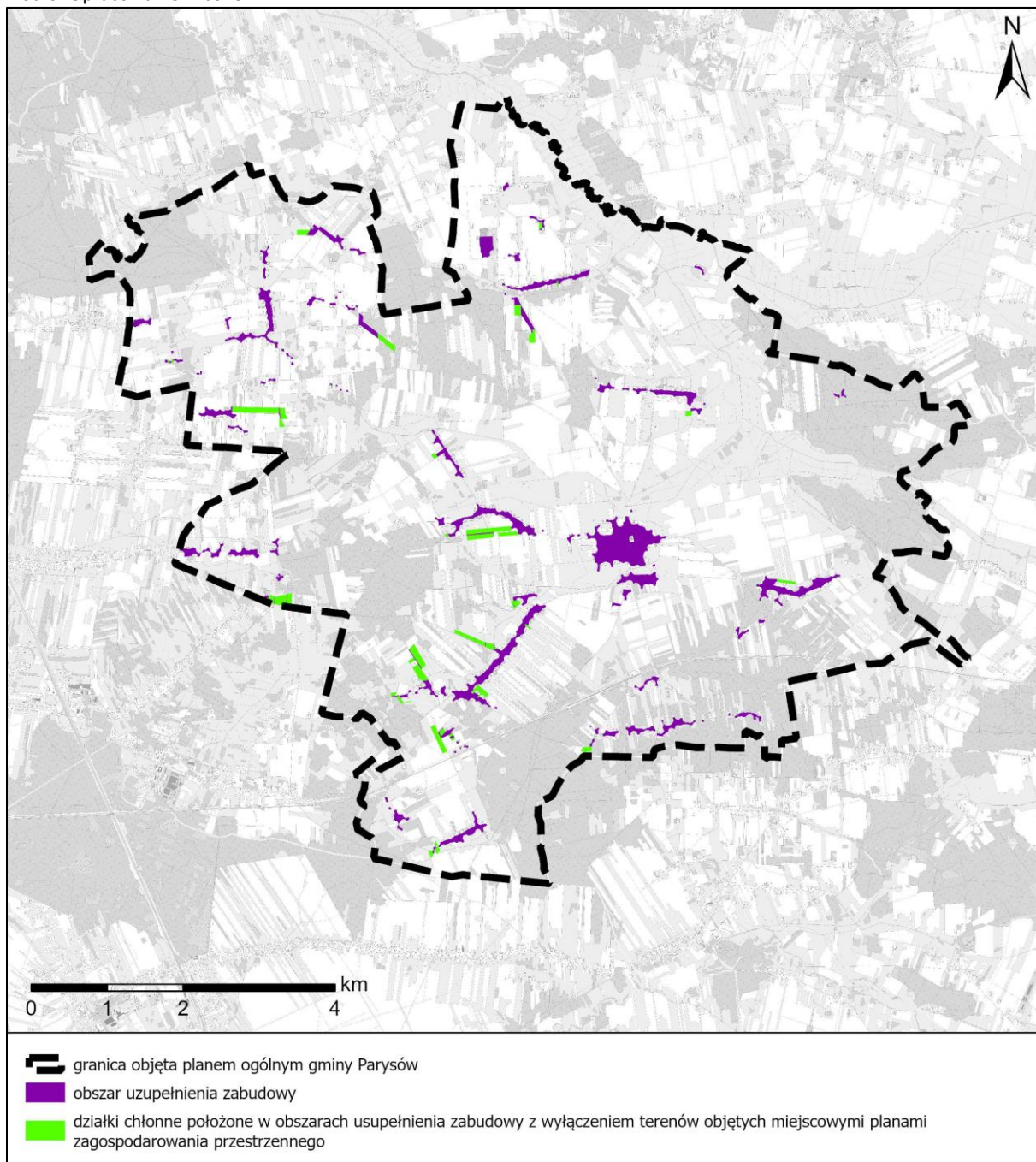
źródło: opracowanie własne

Strefa	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Pow. działki budowlanej [m ²]	Liczba działek chłonnych
SJ	419289,44	0,8	800	419
LICZBA MIESZKAŃCÓW – liczba działek chłonnych x średnia liczba mieszkańców gosp. domowego				1249

Chłonność położonych na terenie gminy Parysów obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 1249 os.

Rysunek 4 Działki chłonne położone w obszarach uzupełnienia zabudowy z wyłączeniem terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne



3. PODSUMOWANIE

Plan ogólny gminy Parysów wyznacza strefy SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) o sumie chłonności wynoszącej łącznie 20681 os. W planie ogólnym wyznaczono również ww. strefy w granicach obecnie zainwestowanych obszarów, które nie stanowią terenów chłonnych.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Parysów wynosi 638 osób. Tereny chłonne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy przekraczają łącznie 130% zapotrzebowania.

W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Parysów nie wyznaczono terenów chłonnych poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie w ramach istniejącej zabudowy.

VI. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego jest zgodny ze Strategią rozwoju województwa mazowieckiego 2030+.

„Plan nie jest aktem prawa miejscowego – jest aktem kierownictwa wewnętrznego wiążącego organy i jednostki organizacyjne samorządu województwa. Nie stanowi bezpośredniej podstawy prawnej decyzji administracyjnych ustalających lokalizację inwestycji. Nie narusza uprawnień gmin w zakresie miejscowego planowania przestrzennego.

Plan stanowi podstawę dla:

- uzgadniania bądź opiniowania projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów i programów rewitalizacji oraz miejscowych planów odbudowy,
- opiniowania projektów dokumentów rządowych dotyczących polityki przestrzennej i regionalnej,
- zgłaszania uwag i wniosków do programów rządowych,
- współtworzenia programów operacyjnych i kontraktów terytorialnych,
- konstruowania budżetu województwa w zakresie realizacji programów i zadań wojewódzkich,
- opiniowania w zakresie problemów wspólnych z sąsiednimi województwami.”

Gmina Parysów znajduje się w wiejskich obszarach funkcjonalnych uczestniczących w procesach rozwojowych, dla których przyjmuje się zasady zagospodarowania:

- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska,
- ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego,
- ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne,
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym zapisów planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan ogólny gminy Parysów uwzględnia zapisy planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego poprzez:

1. Wyznaczenie stref otwartych w większej części gminy w celu ochrony gruntów leśnych oraz gruntów klas I-III przed zmianą ich przeznaczeń.
2. Objęcie większości form ochrony przyrody strefami otwartymi z zakazem zabudowy.
3. Dogęszczanie zabudowy w zwarte kompleksy, co przeciwdziała rozpraszaniu się zabudowy.

2. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na terenie gminy Parysów występują obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.), tj. Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, obszar Natura 2000 Gołe Łąki PLH140027, pomnik przyrody.

Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu

Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu utworzono na mocy uchwały Nr XVII/99/86 WRN w Siedlcach z dnia 28 października 1986 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. z 1986 r. Nr 11, poz. 130; zm. Dz. Urz. z 1990 r. Nr 13, poz. 221, Dz. Urz. z 1991 r. Nr 7, poz. 182, Dz. Urz. z 1993 r. Nr 8, poz. 166). Obejmuje on Dolinę Środkowej Wisły oraz przylegającą do niej zachodnią część Równiny Garwolińskiej. Jego powierzchnia wynosi 70 070 ha, do której należą rezerваты przyrody "Świder", "Wólczańska Góra" i "Rogalec" oraz 82 pomniki przyrody. Jest to teren o dosyć urozmaiconej rzeźbie, przecięty dolinami rzek Świder, Wilga, Okrzejka i in. Krajobraz ma charakter rolniczy i leśny.

Obecnie dla OChK obowiązuje uchwała Nr 141/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2023 r., poz. 8531), zgodnie z którą na terenie obszaru zakazuje się:

1. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
2. likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
3. wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
4. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświatowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
5. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
6. likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
7. budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od rzeki Wisły i w obszarze Natura 2000, na pozostałym terenie w pasie szerokości 50 m od:
 - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne
 - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem, przemysłem

spożywczym.

Zakaz, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy:

- tworzących zadrzewienia śródpolne drzew, których obwód pnia na wysokości 130 cm nie przekracza 30 cm - których usunięcie jest konieczne w celu przywrócenia gruntów nieużytkowanych do użytkowania rolniczego;
- drzew i krzewów, które obumarały lub nie rosną szansy na przeżycie (w tym złomów i wywrotów), które zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia;
- zadrzewień śródpolnych i przydrożnych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zakaz, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy wydobywania piasku i żwiru na powierzchni nieprzekraczającej 2 ha przy przewidywanym rocznym wydobyciu nieprzekraczającym 20 000 m³, jeżeli działalność będzie prowadzona bez użycia materiałów wybuchowych - zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze.

Zakaz, o którym mowa w pkt 7, nie dotyczy obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Obszary Natura 2000

Obszary Natura 2000 wyznaczone są na podstawie dwóch unijnych dyrektyw: dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa, potocznie zwanej *dyrektywą ptasią* oraz dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory zwanej *dyrektywą siedliskową*.

W ramach programu Natura 2000 wyznaczone zostały dwa rodzaje obszarów: obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO) - tzw. obszary „ptasie” oraz specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO) – tzw. obszary „siedliskowe”.

Zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.), w odniesieniu do obszarów Natura 2000, zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000;
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- pogorszyć integralności obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

W północno-wschodniej części gminy Parysów wyznaczono specjalny obszar ochrony siedlisk Gołe Łąki PLH140027 o powierzchni 49,59 ha, przy czym znaczna część obszaru Natura 2000 Gołe Łąki znajduje się w granicach gminy sąsiedniej Latowicz.

Obszar Natura 2000 Gołe Łąki PLH140027

Specjalny obszar ochrony siedlisk Gołe Łąki PLH140027¹ obejmuje bezodpływową zatorfioną nieckę terenu otoczoną pasmami zwydmień porośniętych głównie przez bory sosnowe. Cechuje ją silne

¹ NATURA 2000 - Standardowy Formularz Danych

podtopienie. Średnia miąższość torfu wynosi 90 cm. Obszar położony jest w wododziale pomiędzy dolinami rzek Świdra i Rudyni, w znacznej odległości od okolicznych miejscowości i jest bardzo rzadko penetrowany. Znajduje się tu jeden z najlepiej zachowanych i bardzo rzadko reprezentowanych w regionie obszarów torfowiskowych. Dominuje tu roślinność torfowisk mszysto-turzycowych i mszarów z klasy *Scheuchzeria-Caricetea Nigrze*. Okrajki torfowiska porastają różne fazy rozwojowe borów bagiennych *Vaccinio uliginosi-Pinetum*. W części wschodniej i zachodniej obszaru znajdują się dwa doły potorfowe wypełnione wodą. Porasta je roślinność wodna z klasy *Potametea* oraz szuwały, z których na uwagę zasługują płyty szuwaru trzcinowego *Phragmitetum australis* przyjmujące stopniowo postać mechowisk. W przeszłości zasoby odłożonego torfu były eksploatowane o czym świadczą występujące tu doły potorfowe, które uległy zarośnięciu przez pło mszarne. Oddzielone są one od siebie tzw. grzędami, na których obficie rośnie bagno zwyczajne *Ledum palustre*. Znaczna część krzewinek nierzadko osiąga wysokość ponad 1,5 m i średnicę ok. 2 m.

Obszar Natura 2000 Gołe Łąki PLH140027 wraz z doliną Świdra stanowi element korytarza ekologicznego łączącego m.in. obszary Natura 2000: Dąbrowy Seroczyńskie PLH140004, Dolina Środkowego Świdra PLH140025 i dalej lasy w okolicach Celestynowa i Otwocka, wśród których znajdują się obszary Bagno Całowanie PLH140001 i Bagna Celestynowskie PLH1400023. Korytarz ten wykorzystywany jest m.in. przez łosia *Alces alces*.

Przedmiotem ochrony² na obszarze są siedliska przyrodnicze, tj. 7140 torfowiska przejściowe i trzęsawiska (przeważnie z roślinnością z *Scheuchzeria-Caricetea*) oraz 91D0* bory i lasy bagienne (*Vaccinio uliginosi Betuletum pubescentis*, *Vaccinio uliginosi Pinetum*, *Pino mugo-Sphagnetum*, *Sphagno girgensohnii-Piceetum*) i brzożowo-sosnowe bagienne lasy borealne.

Dla obszaru Natura 2000 Gołe Łąki PLH140027 ustanowiono plan zadań ochronnych³, w którym zidentyfikowano istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych będących przedmiotami ochrony oraz określono działania ochronne ze wskazaniem podmiotów odpowiedzialnych za ich wykonanie i obszarów ich wdrażania.

Pomnik przyrody

Na terenie gminy Parysów znajduje się jeden pomnik przyrody, tj. sosna zwyczajna *Pinus sylvestris*⁴, która rośnie samotnie w polu w odległości 300 m od drogi asfaltowej prowadzącej z Parysowa do Poschły przez Łukówiec.

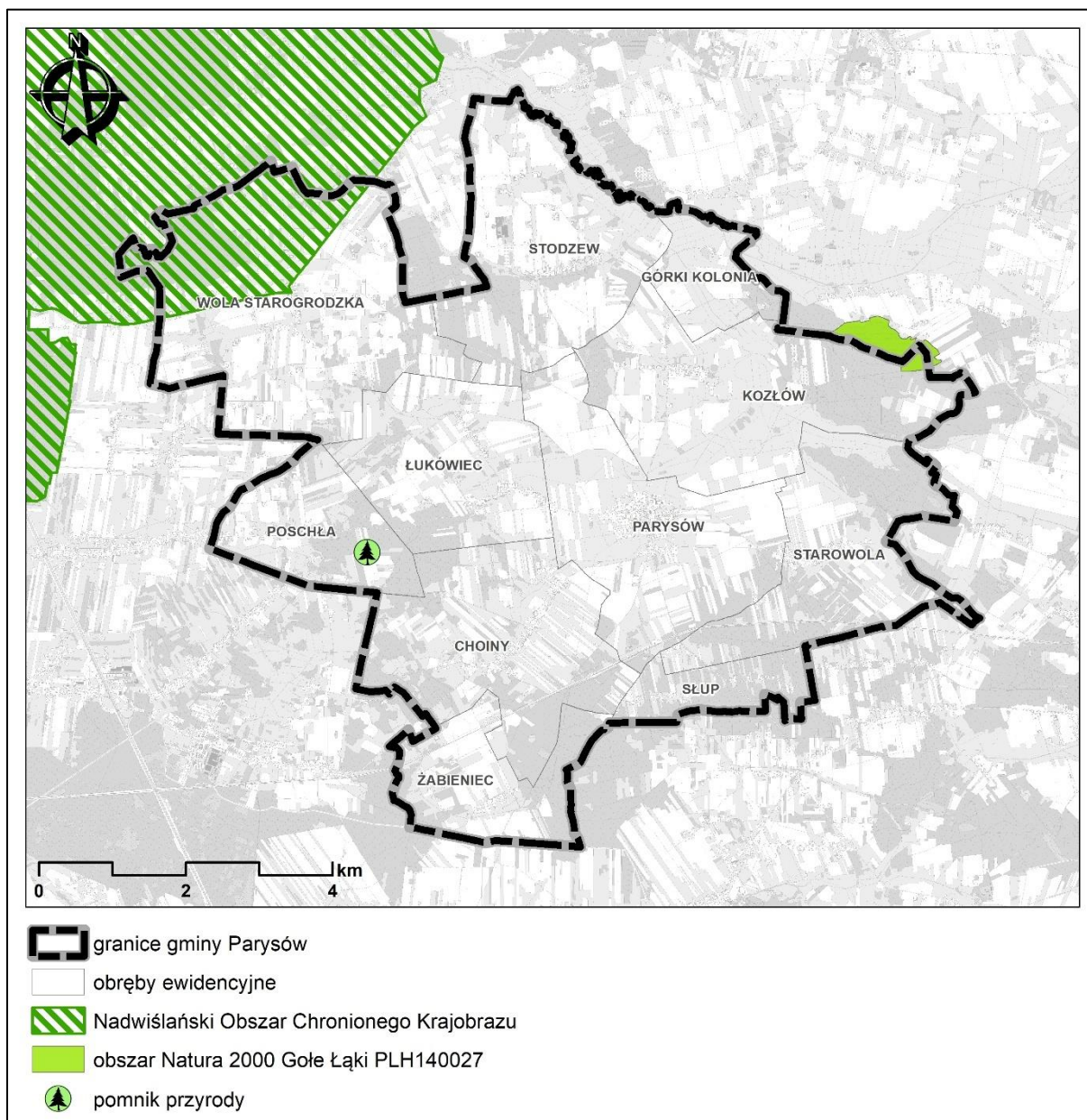
² Lokalizacja siedlisk przyrodniczych została przedstawiona rysunku stanowiącym Załącznik I do opracowania ekofizjograficznego.

³ Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 15 kwietnia 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Gołe Łąki PLH140027 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r., poz. 3952), zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 17 października 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r., poz. 8996)

⁴ Uchwała Nr IX/50/99 Rady Gminy w Parysowie z dnia 13.08.1999 r. w sprawie uznania drzewa za pomnik przyrody

Rysunek 5 Formy ochrony przyrody w granicach gminy Parysów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ

**Sposób uwzględnienia w planie ogólnym form ochrony przyrody oraz ich otulin**

Na obszarach o najwyższych walorach przyrodniczych wyznaczono głównie strefy otwarte. Strefa 50SO obejmuje obszar Natura 2000 Gołe Łąki, a strefy 48SO i 49SO obejmują większość Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W strefach tych ustalono profil podstawowy zgodny z załącznikiem nr 1 rozporządzenia POG, natomiast profil dodatkowy nie dopuszcza żadnych terenów. We wszystkich strefach otwartych objętych formami ochrony przyrody nie dopuszczono w profilu dodatkowym żadnych odnawialnych źródeł energii.

Ochrona pomników przyrody jest możliwa na podstawie przepisów odrębnych we wszystkich strefach planistycznych.

Wyznaczenie innych stref niż otwarta w Obszarze Chronionego Krajobrazu wynika z obecnego stanu zagospodarowania, z przyjętej polityki przestrzennej gminy oraz z wytycznych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

W gminie Parysów zagrożenie powodziowe stanowi rzeka Świder – prawy dopływ Wisły. W zakresie oceny ryzyka powodziowego dla obszaru gminy obowiązują mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP). Na MZP wskazano obszary o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi ($Q=10\%$, tzw. wody dziesięcioletnie), o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi ($Q=1\%$, tzw. wody stuletnie) oraz o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi ($Q=0,2\%$, tzw. wody pięćsetletnie).

Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Świder znajdują się niezabudowane grunty rolne przy północno-wschodniej granicy gminy we wsi Stodzew oraz Górki Kolonia.

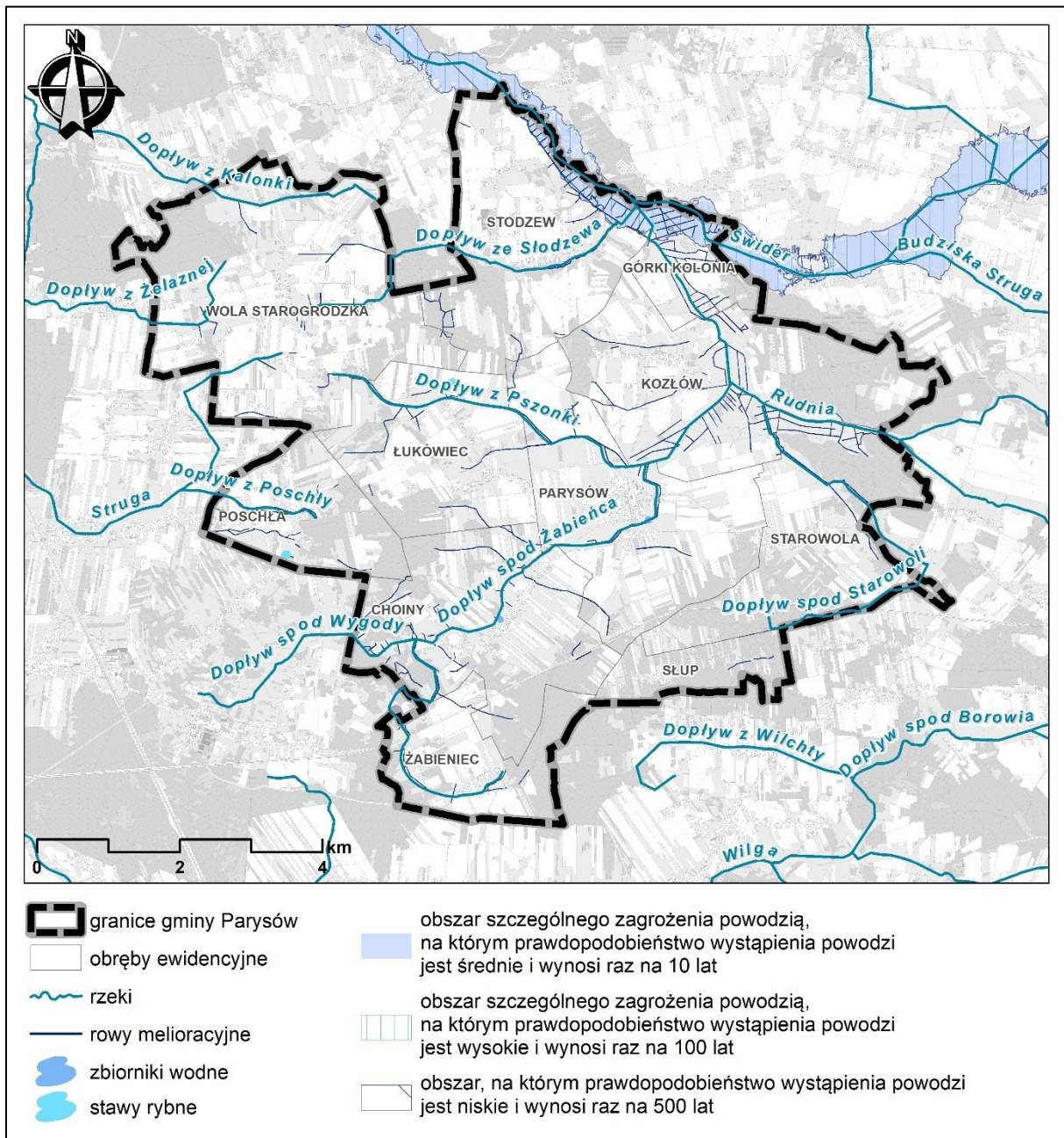
Pozostałe rzeki przepływające przez obszar gminy nie stanowią zagrożenia powodziowego.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, tj. $Q=1\%$ i $Q=10\%$, występują ograniczenia dla zagospodarowania terenu, które wymagają uzgodnienia z Wodami Polskimi.

Według ustawy – Prawo wodne, nadrzędnym celem zarządzania ryzykiem powodziowym jest ograniczenie potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej.

Rysunek 6 Zagrożenie powodziowe w gminie Parysów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie



Sposób uwzględnienia w planie ogólnym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono strefę otwartą 26SO. W strefie tej ustalono profil podstawowy zgodny z załącznikiem nr 1 rozporządzenia POG, natomiast profil dodatkowy nie dopuszcza żadnego rodzaju terenu.

Na obszarze gminy Parysów nie ma zlokalizowanych wałów przeciwpowodziowych.

4. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

W myśl art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960) melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Z kolei art. 192 ust. 1 zakazuje m.in. niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych, utrudniania przepływu w związku z wykonywaniem lub utrzymywaniem urządzeń wodnych, z tego względu należy zachować szczególną ostrożność przy wykonywaniu prac ziemnych w pobliżu rowów i rurociągów drenarskich tak aby ich nie uszkodzić.

Zgodnie z danymi Zarządu Zlewni w Warszawie (ewidencja urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów) oraz Ewidencją Gruntów i Budynków (EGiB) na terenie gminy Parysów rowy melioracyjne towarzyszą rzece Świder oraz jego dopływom I-go, II-go i III-go rzędu.

5. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

W granicach gminy Parysów nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647).

6. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie gminy funkcjonuje system zbiorowego zaopatrzenia w wodę. Woda pobierana jest z dwóch ujęć znajdujących się w Parysowie i w Woli Starogrodzkiej.

Ujęcie w Parysowie składa się z dwóch studni głębinowych o głębokości 75 m i 70 m, położonych na terenie stacji uzdatniania wody. Wydajność eksploatacyjna studni wynosi 80 m³/h. Studnie te pobierają wodę z czwartorzędowych warstw wodonośnych.

Ujęcie w Woli Starogrodzkiej stanowi jedna studnia czwartorzędowa o głębokości 80 m. Wydajność eksploatacyjna studni wynosi 25 m³/h.

Ponadto w północno-wschodniej części gminy, w miejscowości Stodzew, znajdują się dwie studnie głębinowe pobierające wodę do celów produkcyjnych. Wydajność eksploatacyjna studni wynosi 14 m³/h oraz 10 m³/h.

Tabela 3 Ujęcia wód podziemnych na terenie gminy Parysów, dla których wydano pozwolenia wodnoprawne

Źródło: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie, 2025

lp.	lokalizacja	opis	pozwolenie wodnoprawne (PWP)	data obowiązywania PWP	teren ochrony bezpośredniej
1	dwie studnie głębinowe zlokalizowane na działce ew. nr 1502 w miejscowości Parysów	pobór wód podziemnych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę mieszkańców wsi Parysów, Choiny, Kozłów, Łukowiec, Słup, Starowola, Stodzew i Żabieniec	Decyzja Starosty Powiatu Garwolińskiego z dnia 31 grudnia 2012 r. (znak: RŚ.6341.94.2012)	31.12.2022 r.	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie z dnia 11 lutego 2019 r. (znak: WA.ZUZ.6.4100.110.2018.IB)
2	jedna studnia głębinowa zlokalizowana na działce ew. nr 68 w miejscowości Wola Starogrodzka	pobór wód podziemnych dla potrzeb zbiorowego zaopatrzenia w wodę	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie z dnia 28 września 2022 r. (znak: WA.ZUZ.6.4210.388.2022.BP)	02.11.2052 r.	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie z dnia 11 lutego 2019 r. (znak: WA.ZUZ.6.4100.109.2018.IB)
3	jedna studnia głębinowa zlokalizowana na działce ew. nr 372/3	pobór wód podziemnych na potrzeby funkcjonowania	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie z dnia 19 sierpnia 2021 r. (znak: WA.ZUZ.6.4210.246.2021.TW)	22.09.2051 r.	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie z dnia 14 października 2019 r. (znak: WA.ZUZ.6.4100.1001.2019.TW)

	w miejscowości Stodzew	zakładu produkcyjnego napojów roślinnych		
4	jedna studnia głębinowa zlokalizowana na działce ew. nr 371/1 w miejscowości Stodzew	pobór wód podziemnych na potrzeby funkcjonowania zakładu produkującego zdrową żywność	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie z dnia 19 sierpnia 2021 r. (znak: WA.ZUZ.6.4210.325.2021.AZ)	06.09.2051 r. Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie z dnia 14 października 2019 r. (znak: WA.ZUZ.6.4100.1001.2019.TW)

Zapewnieniu odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych, służy m.in. ustanawianie stref ochronnych ujęć wody. Strefę ochronną stanowi obszar, na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód. Strefa ochronna może obejmować wyłącznie teren ochrony bezpośredniej albo teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej. Strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia się dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć wody służących do zwykłego korzystania z wód. Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych obejmuje obszar zasilania ujęcia wody.

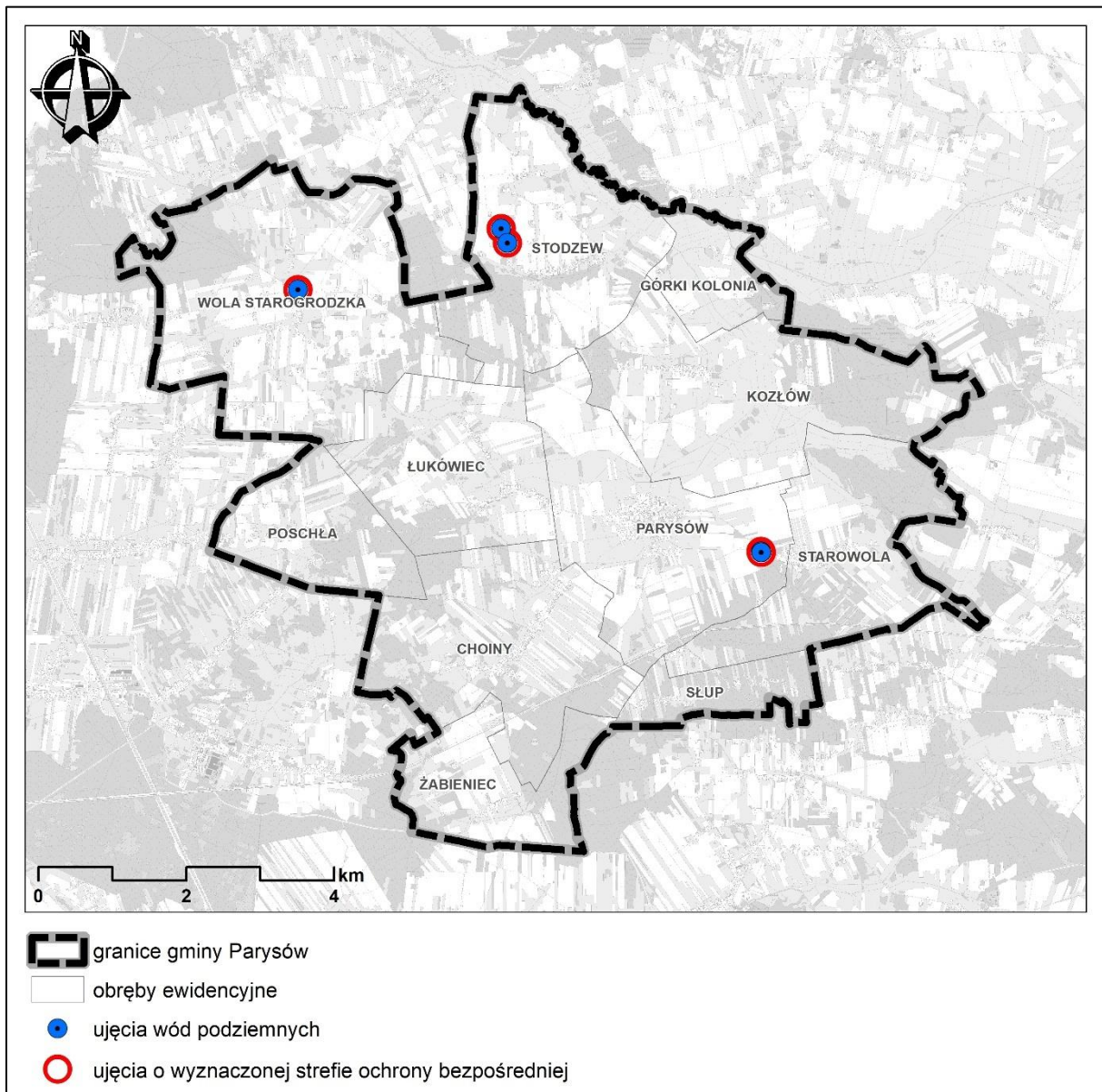
Obszar gminy Parysów znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych obejmujących tereny ochrony pośredniej ujęć wód. Decyzjami Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie ustanowione zostały natomiast strefy ochronne obejmujące wyłącznie tereny ochrony bezpośredniej.

W terenach ochrony bezpośredniej obowiązują następujące zakazy i nakazy:

- zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody;
- nakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- nakaz zagospodarowania terenu zielenią;
- nakaz odprowadzania poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieków z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- nakaz ograniczenia wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywania osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody

Rysunek 7 Lokalizacja ujęć wód podziemnych na terenie gminy Parysów

Źródło: warstwy SHP, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie



Sposób uwzględnienia w planie ogólnym stref ochronnych ujęć wody

W każdej strefie planistycznej istnieje możliwości wyznaczenie terenów infrastruktury technicznej o powierzchni do 0,5 ha, w związku z powyższym możliwe jest utrzymanie istniejących ujęć wody wraz ze strefami ochrony bezpośredniej. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają lokalizację ujęć wody oraz nie kolidują z zapisami zawartymi w przepisach odrębnych zawierającymi zakazy i nakazy dotyczące stref ochronnych ujęć wody.

7. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Obszary ochronne to ustanowione przez Wojewodę na wniosek Wód Polskich obszary, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

Na terenie gminy Parysów nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z dnia 2025 r., poz. 960)

8. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Obecnie na terenie gminy Parysów wyznaczonych jest 7 terenów górniczych oraz 7 obszarów górniczych, scharakteryzowane w tabeli poniżej.

Tabela 4 Rejestr terenów górniczych (TG) i obszarów górniczych (OG) na terenie gminy Parysów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych MIDAS PIG-PIB

Nr w rejestrze	Nazwa złoża	Decyzja koncesyjna ustanawiająca OG i TG	Data ważności koncesji	Rodzaj kopaliny	Powierzchnia TG [m ²]	Powierzchnia OG [m ²]
10-7/4/302	Górki Kolonia	RŚ 7510-24/03/04 z dnia 14.04.2004 r. wydana przez Starostę Powiatowego - pow. Garwolin	31.12.2024	piaski i żwiry	12 367,00	11 436,00
10-7/13/1416	Choiny	RŚ.6522.28.2019.AG z dnia 20.09.2019 r. wydana przez Starostę Powiatowego - pow. Garwolin	20.09.2039	piaski i żwiry	17 544,0	17 544,00
10-7/7/628a	Kozłów II	RŚ.7510-39/08 z dnia 03.12.2008r. wydana przez Starostę Powiatowego - pow. Garwolin	31.12.2030	piaski i żwiry	17 724,00	17 724,00
10-7/9/842a	Stodzew A	RŚ 7510-12/10 z dnia 25.10.2010 r. wydana przez Starostę Powiatowego - pow. Garwolin	31.12.2040	piaski i żwiry	15 580,00	15 580,00
10-7/6/443	Kozłów I	RŚ 7510-31/06 z dnia 29.09.2006 r. wydana przez Starostę Powiatowego - pow. Garwolin	31.12.2030	piaski i żwiry	17 871,00	16 846,00
10-7/9/811	Kozłów III	RŚ 7510-6/10 z dnia 06.07.2010 r. wydana przez Starostę Powiatowego - pow. Garwolin	31.12.2030	piaski i żwiry	8 368,00	8 368,00

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi

Plan ogólny wyznacza strefy górnictwa dla terenów i obszarów górniczych znajdujących się w gminie Parysów. Profil podstawowy i dodatkowy tych stref jest zgodny z załącznikiem nr 1 rozporządzenia POG.

Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. dla strefy górnictwa nie jest obligatoryjne określenie gminnych standardów urbanistycznych. W związku z powyższym nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych z uwagi na charakter strefy, w której standardy urbanistyczne wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i technologicznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

Określenie uwarunkowań zagospodarowania ww. stref oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wyznaczenie pasów ochronnych dla stref sąsiednich nastąpi na etapie sporządzenia dla tych stref miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy zauważyć, że ustalenia dla stref górnictwa wynikają z określonego w u.p.z. p. zakresu ustaleń planu ogólnego.

Z uwagi na określony zakres planu ogólnego w u.p.z.p., nie jest możliwe wprowadzenie do ustaleń planu ogólnego:

1. uwarunkowań zagospodarowania terenu górniczego oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy w obszarze górniczym, z dopuszczeniem do realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalni;
2. pasów ochronnych dla stref sąsiednich, nie objętych eksploatacją kruszyw;
3. określenia rekultywacji terenu po zakończonej eksploatacji kruszyw

9. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Udokumentowane złoża kopalni

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB) na terenie gminy Parysów występuje osiem udokumentowanych złóż kopalni – Choiny, Górki Kolonia, Kozłów, Kozłów I, Kozłów II, Kozłów III, Stodzew, Kozłów IV.

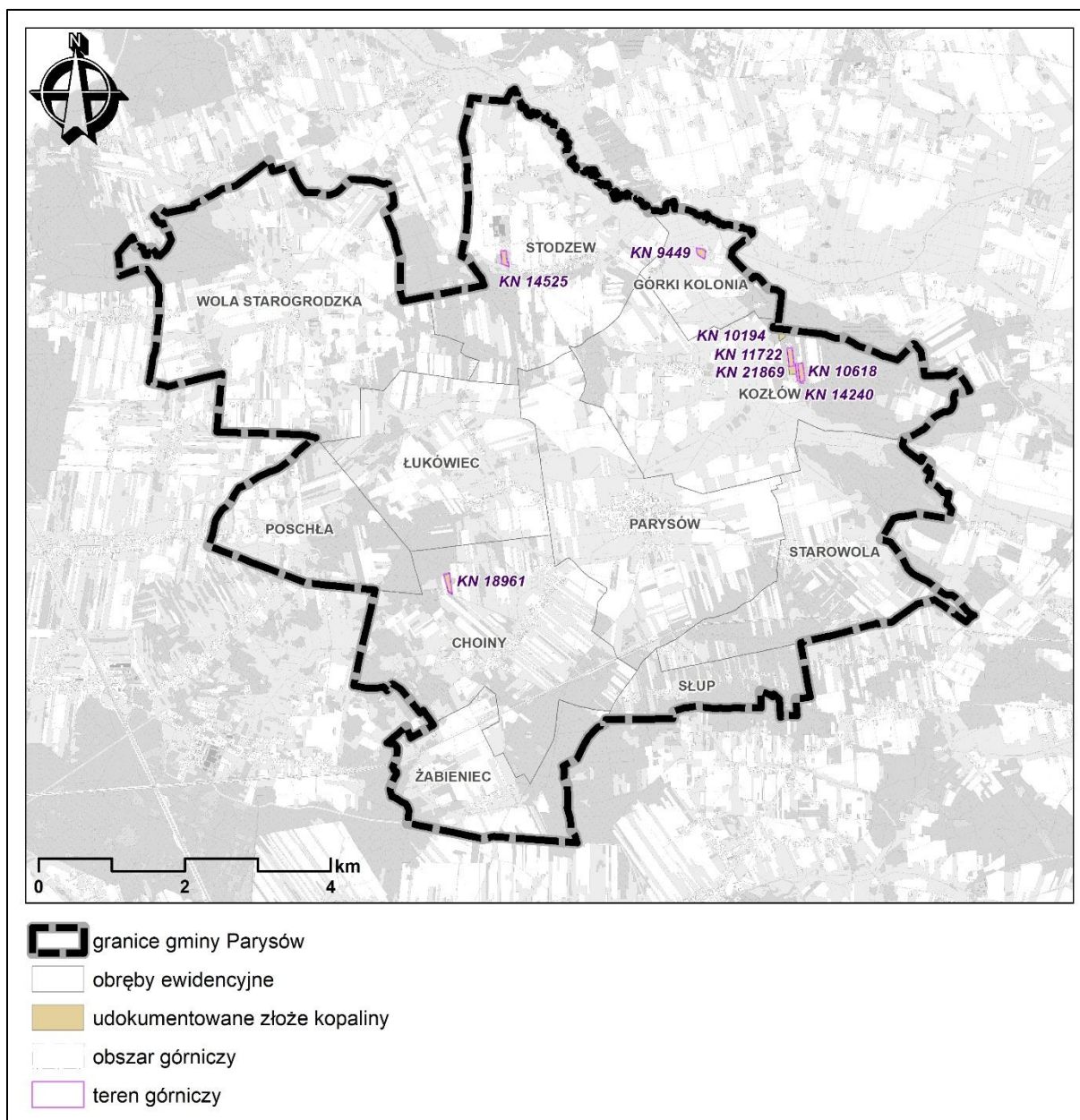
Tabela 5 Złoża surowców mineralnych w gminie Parysów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MIDAS PIG-PIB, stan na sierpień 2025 r.

nazwa złoża	nr MIDAS	rodzaj utworów budujących złoża	powierzchnia złoża (ha)	stan i kierunki zagospodarowania złoża
Choiny	KN 18961	piaski (psamity)	16 088	złoża zagospodarowane
Górki Kolonia	KN 9449	piaski (psamity)	11 437	złoża eksploatowane okresowo
Kozłów	KN 10194	piaski (psamity)	11 916	eksploatacja złoża zaniechana
Kozłów I	KN 10618	piaski (psamity)	16 846	złoża eksploatowane okresowo
Kozłów II	KN 11722	piaski (psamity)	17 724	złoża zagospodarowane
Kozłów III	KN 14240	piaski (psamity)	8 368	złoża zagospodarowane
Stodzew	KN 14525	piaski (psamity)	15 580	złoża zagospodarowane
Kozłów IV	KN 21869	piaski (psamity)	10 337	złoża rozpoznane szczegółowo

Rysunek 8 Udokumentowane złoża kopalin, obszary i tereny górnicze na terenie gminy Parysów

Źródło: opracowanie własne na podstawie warstw tematycznych PIG-PIB: Surowce – złoża kopalin, obszary górnicze, tereny górnicze



Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

W granicach gminy Parysów nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Zasoby wód podziemnych

Gmina Parysów położona jest w granicach GZWP nr 215 Subniecka warszawska oraz GZWP nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna).

Tabela 6 Wykaz GZWP w granicach gminy Parysów

Źródło: opracowanie własne na podstawie warstw tematycznych CBDG PIG-PIB: Hydrogeologia – Główne Zbiorniki Wód Podziemnych)

NR	NAZWA	POWIERZCHNIA CAŁEGO GZWP (KM ²)	STAN DOKUMENTACJI
----	-------	--	-------------------

215	Subniecka warszawska	51 000	nieudokumentowany
2151	Subniecka warszawska (część centralna)	17 500	nieudokumentowany

Wody Głównych Zbiorników Wód Podziemnych podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne, a ponadto objęte mogą być dodatkową ochroną obszarową poprzez ustanowienie obszarów ochronnych. Oba GZWP nie zostały udokumentowane, w związku z czym nie wyznacza się specjalnych stref ochrony, a zasoby GZWP podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne).

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym udokumentowanych złóż kopalin

Dla terenów udokumentowanych złóż kopalin plan ogólny ustala strefy górnictwa 1SG-4SG w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji w przyszłości.

Strefę 1SG wyznaczono w granicach terenu i obszaru górniczego Choiny, a strefę 2SG w granicach terenu i obszaru górniczego Górki Kolonia. Strefa 3SG obejmuje tereny i obszary górnicze Kozłów I, Kozłów II, Kozłów III, Kozłów IV, a także ich sąsiedztwo. Strefa 4SG obejmuje teren i obszar górniczy Stodzew A.

10. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Gmina Parysów nie stanowi gminy uzdrowiskowej, a na jej terenie nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej, o których mówi ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1135).

11. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECIE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Zabytki nieruchome

Rejestr Zabytków i Gminna Ewidencja Zabytków

W gminie Parysów znajduje się 5 zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, z czego 3 z nich zewidencjonowane są pod tym samym numerem w rejestrze: Cmentarz rzymsko-katolicki, Kaplica cmentarna pw. św. Rocha oraz ogrodzenie cmentarza.

Tabela 7 Wykaz zabytków położonych w gminie Parysów, wpisanych do rejestru zabytków

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Rejestru zabytków na terenie Powiatu Garwolińskiego

LP.	NAZWA OBIEKTU/OBECNA FUNKCJA	ADRES	CZAS POWSTANIA/ PRZEBUDOWY	NR W REJESTRZE
1.	Kościół par. pw. Wniebowzięcia NMP	Parysów, ul. Książęca 12	1904-1926 r.	A-791 z dnia 07.04.2008 r.
2.	Cmentarz rzymsko- katolicki w Parysowie, mur ogrodzeniowy tego cmentarza oraz kaplica cmentarna p.w. Św. Rocha)	Parysów, ul. Kościuszki	XVIII/XIX w.	A-799 z dnia 15.05.2008 r.

3.	Wiatrak koźlak	Parysów	koniec XIX w.	A-118/582 z dnia 02.04.1962 r.
----	----------------	---------	---------------	-----------------------------------

W Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) ujęto 53 zabytki nieruchome. Najwięcej z nich znajduje się w Parysowie. Są to w większości budynki pochodzące z lat 20 i 30 XX wieku.

Tabela 8 Wykaz zabytków nieruchomych położonych w gminie Parysów, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków z wyłączeniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Parysów

LP.	MIJSCOWOŚĆ	NAZWA OBIEKTU/OBECNA FUNKCJA	ADRES	CZAS POWSTANIA/ PRZEBUDOWY
1.	Choiny	dom	2A	pocz. XX w.
2.	Choiny	dom	za domem nr 39	lata 30. XX w.
3.	Choiny	kuźnia	przy nr 60	pocz. XX w.
4.	Choiny	dom	62	lata 20. XX w.
5.	Kozłów	Układ ruralistyczny wsi	-	XV – XIX w.
6.	Kozłów	dwór w zespole dworskim	2	pocz. XX w.
7.	Kozłów	obora w zespole dworskim	2	pocz. XX w.
8.	Kozłów	szkoła podstawowa	6	lata 30. XX w.
9.	Kozłów	dom	27	lata 30. XX w.
10.	Kozłów	dom	34	XIX/XX w.
11.	Kozłów	dom	35	lata 20. XX w.
12.	Kozłów	dom	37	1921 r.
13.	Kozłów	kapliczka	przy wjeździe do wsi od strony Parysowa	pocz. XX w.
14.	Łukówiec	dom	21	lata 20. XX w.
15.	Łukówiec	dom	37	lata 20. XX w.
16.	Łukówiec	dom	43	1908 r.
17.	Łukówiec	pomnik-miejsce pamięci	na granicy wsi Łukówiec i Poschła, przy drodce powiatowej nr 36524	2004 r

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PARYSÓW

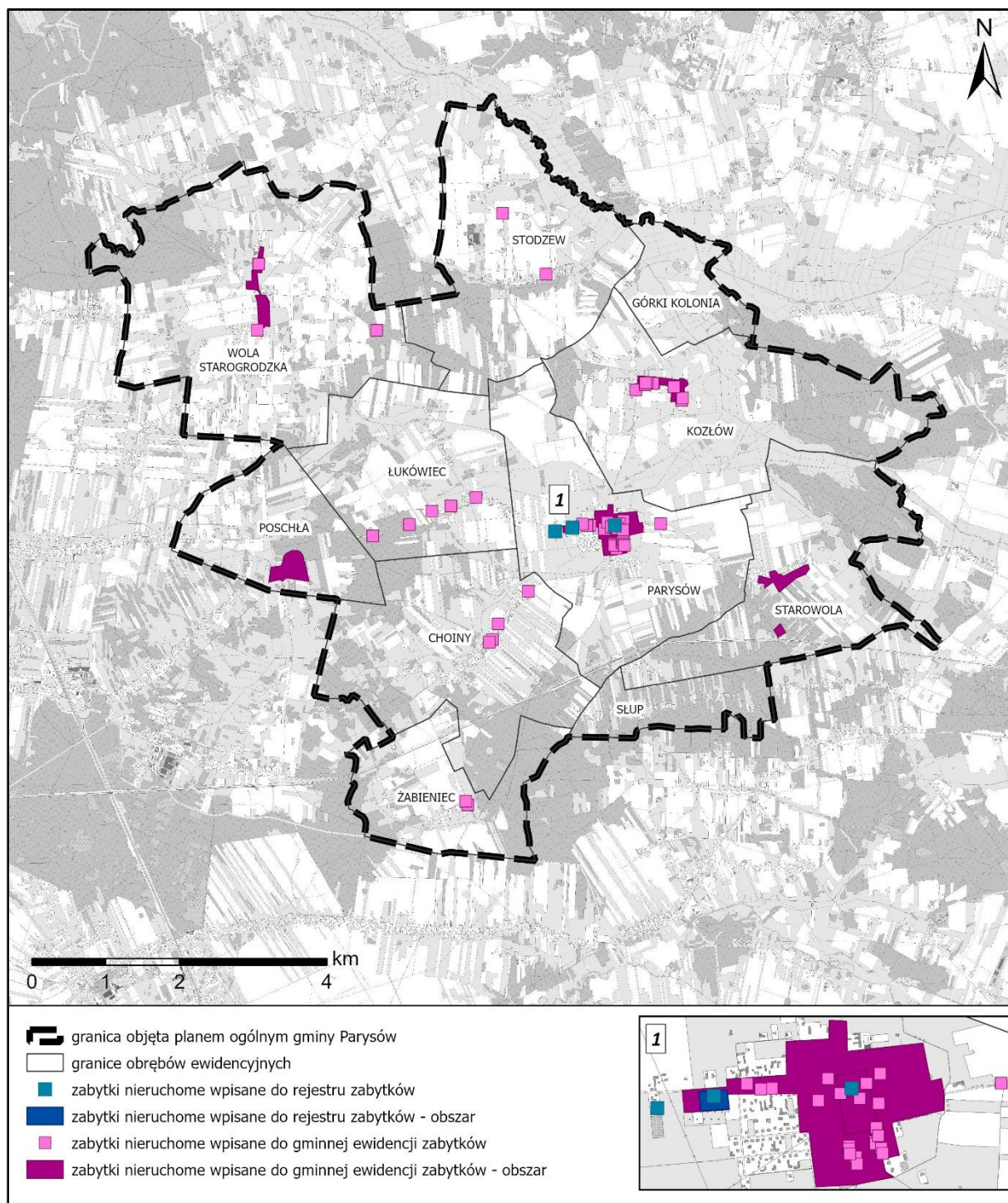
18.	Łukówiec	kapliczka	przy drodze powiatowej nr 36524	1894 r.
19.	Parysów	układ urbanistyczny	-	XVI – XIX w.
20.	Parysów	rynek	-	XV – XIX w.
21.	Parysów	młyn	ul. Franciszkańska	lata 20. XX w.
22.	Parysów	dom	ul. Garwolińska 11	lata 20. XX w.
23.	Parysów	dom	ul. Garwolińska 16	lata 30. XX w.
24.	Parysów	dom	ul. Garwolińska 17	lata 20. XX w.
25.	Parysów	dom	ul. Garwolińska 18	pocz. XX w.
26.	Parysów	dom	ul. Garwolińska 22	lata 30. XX w.
27.	Parysów	dom	ul. Kościuszki 10	pocz. XX w.
28.	Parysów	dom	ul. Kościuszki 33	1924 r.
29.	Parysów	dom	ul. Kościuszki 41	pocz. XX w.
30.	Parysów	dom	ul. Kościuszki 56	1926 r.
31.	Parysów	dom	ul. Książęca 4	lata 30. XX w.
32.	Parysów	dom	ul. Piaskowa 3, 3a	pocz. XX w.
33.	Parysów	dom	ul. Piaskowa 4	lata 20. XX w.
34.	Parysów	dom	ul. Piaskowa 6	lata 20. XX w.
35.	Parysów	dom	ul. Piaskowa 7	lata 20. XX w.
36.	Parysów	dom	ul. Piaskowa 15	lata 30. XX w.
37.	Parysów	dom	ul. Piaskowa 19	lata 30. XX w.
38.	Parysów	dom	ul. Rynek 4	lata 20. XX w.
39.	Parysów	dom	ul. Rynek 42	lata 20. XX w.
40.	Parysów	obelisk	ul. Rynek	6 września 1992 r.
41.	Parysów	bożnica, ob. gminna biblioteka publiczna	ul. Borowska 1	2 poł. XIX w., przebud. 1981-1984 r.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PARYSÓW

42.	Parysów	kapliczka	ul. Borowska, przy wjeździe do wsi od strony Starowoli	lata 30. XX w.
43.	Poschła	park w zespole dworskoparkowym	-	2 poł. XIX w.
44.	Starowola	układ ruralistyczny wsi	-	XVI – XIX w.
45.	Starowola	cmentarz żydowski	w południowej części wsi, przy torach kolejowych	pocz. XIX w.
46.	Stodzew	dom	18	pocz. XX w.
47.	Stodzew	kapliczka – figura św. Jana	w północnej części wsi, na rozdrożu dróg	2 poł. XIX w.
48.	Wola Starogrodzka	układ ruralistyczny wsi	-	XVI – XIX w.
49.	Wola Starogrodzka	dom	40	pocz. XX w.
50.	Wola Starogrodzka	dom	109	lata 20. XX w.
51.	Wola Starogrodzka	kapliczka „na osine”	przy nr 154	1877 r.
52.	Żabieniec	dom w zagrodzie	3	lata 30. XX w.
53.	Żabieniec	stodoła w zagrodzie	3	lata 30. XX w.

Rysunek 9 Zabytki wpisane do rejestru zabytków i do Gminnej Ewidencji Zabytków na terenie gminy Parysów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków oraz danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa



Zabytki archeologiczne

Na terenie gminy Parysów znajdują się 123 stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków z czego jedno stanowisko ujęte jest w **rejestrze zabytków – grodzisko stożkowe w Kozłowie datowane na późne średniowiecze (AZP 62-73/1).**

Tabela 9 Wykaz zabytków archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków gminy Parysów z wyłączeniem zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PARYSÓW

LP.	MIEJSCOWOŚĆ	AZP	NR STANOWISKA W MIEJSCOWOŚCI	NR STANOWISKA NA OBSZARZE	FUNKCJA OBIEKTU/BLIŻSZA CHRONOLOGIA
1.	Choiny	62-72	1	36	ślad osadnictwa – okres nowożytny
2.	Choiny	62-72	2	39	ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze
3.	Choiny	62-72	3	40	ślad osadnictwa – późne średniowiecze
4.	Choiny	62-72	4	42	ślad osadnictwa – okres nowożytny
5.	Choiny	62-72	5	43	ślad osadnictwa – okres nowożytny
6.	Choiny	62-72	6	44	ślad osadnictwa – okres nowożytny
7.	Choiny	62-72	7	45	ślad osadnictwa – okres nowożytny
8.	Choiny	62-72	8	46	ślad osadnictwa – okres nowożytny
9.	Górki Kolonia	62-73	1	7	ślad osadnictwa – epoka kamienia; osada – późne średniowiecze; ślad osadnictwa – epoka brązu-wczesna epoka żelaza; ślad osadnictwa – okres nowożytny
10.	Górki Kolonia	62-73	2	9	ślad osadnictwa – późne średniowiecze; ślad osadnictwa – okres nowożytny; ślad osadnictwa – epoka brązu- wczesna epoka żelaza; ślad osadnictwa – pradzieje; ślad osadnictwa – okres nowożytny
11.	Górki Kolonia	62-73	3	23	osada – kultura trzciniecka (EB II); ślad osadnictwa – epoka brązu- wczesna epoka żelaza; ślad osadnictwa – kultura łużycka (epoka brązu); ślad osadnictwa – pradzieje; ślad osadnictwa – późne średniowiecze
12.	Górki Kolonia	62-73	4	24	ślad osadnictwa – epoka kamienia; ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze; osada – późne średniowiecze; ślad osadnictwa – epoka brązu-wczesna epoka żelaza
13.	Górki Kolonia	61-73	5	10	wieś historyczna – przed 1843 r.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PARYSÓW

14.	Górki Kolonia	61-73	6	37	śląd osadnictwa – kultura komornicka (mezolit)
15.	Górki Kolonia	61-73	7	49	śląd osadnictwa – pradzieje
16.	Górki Kolonia	61-73	8	51	osada – epoka brązu-wczesna epoka żelaza
17.	Górki Kolonia	61-73	9	52	śląd osadnictwa – paleolit schyłkowy; osada – epoka brązu-wczesna epoka żelaza; śląd osadnictwa – późne średniowiecze
18.	Kolonia Stodzew	61-72	1	54	śląd osadnictwa – pradzieje
19.	Kolonia Stodzew	61-72	2	69	śląd osadnictwa – mezolit-epoka brązu; osada – pradzieje
20.	Kolonia Stodzew	61-72	3	70	obozowisko/osada – epoka kamienia; osada – kultura przeworska; osada – pradzieje
21.	Kolonia Stodzew	61-72	4	71	osada – epoka brązu-wczesna epoka żelaza; osada – wczesne średniowiecze
22.	Kolonia Stodzew	61-72	5	72	osada – pradzieje
23.	Kolonia Stodzew	61-72	6	73	śląd osadnictwa – pradzieje; osada – wczesne średniowiecze
24.	Kolonia Stodzew	61-72	7	80	śląd osadnictwa – mezolit
25.	Kolonia Stodzew	61-72	8	84	śląd osadnictwa – mezolit-epoka brązu?
26.	Kozłów	62-73	2	79	cmentarzysko – kultura pomorska (WEŻ)
27.	Kozłów	62-73	3	80	śląd osadnictwa – kultura trzciniecka (EB II)
28.	Kozłów	62-73	4	81	śląd osadnictwa – kultura ceramiki sznurowej (neolit)
29.	Kozłów	62-73	5	2	śląd osadnictwa – kultura przeworska (laten)
30.	Kozłów	62-73	6	2	śląd osadnictwa – epoka kamienia

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PARYSÓW

31.	Kozłów	62-73	7	3	ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze; osada – późne średniowiecze
32.	Kozłów	62-73	8	4	ślad osadnictwa – epoka kamienia
33.	Kozłów	62-73	9	5	osada – kultura trzciniecka (EB II); osada? – kultura łużycka (EB); ślad osadnictwa – okres nowożytny
34.	Kozłów	62-73	10	6	ślad osadnictwa – pradzieje
35.	Kozłów	62-73	11	8	ślad osadnictwa – epoka kamienia; ślad osadnictwa – późne średniowiecze
36.	Kozłów	62-73	12	9	ślad osadnictwa – okres nowożytny; ślad osadnictwa – późne średniowiecze
37.	Kozłów	62-73	13	11	ślad osadnictwa – późne średniowiecze; ślad osadnictwa – okres nowożytny
38.	Kozłów	62-73	14	12	osada – starożytność
39.	Kozłów	62-73	15	13	osada – późne średniowiecze
40.	Kozłów	62-73	16	14	ślad osadnictwa – starożytność
41.	Kozłów	62-73	17	15	ślad osadnictwa – starożytność
42.	Kozłów	62-73	18	16	ślad osadnictwa – okres nowożytny; osada – późne średniowiecze
43.	Kozłów	62-73	19	17	ślad osadnictwa – okres nowożytny; ślad osadnictwa – starożytność
44.	Kozłów	62-73	20	18	ślad osadnictwa – późne średniowiecze; ślad osadnictwa – starożytność
45.	Kozłów	62-73	21	19	cmentarzysko – kultura przeworska (OWR); ślad osadnictwa – późne średniowiecze
46.	Kozłów	62-73	22	20	ślad osadnictwa – starożytność; ślad osadnictwa – późne średniowiecze
47.	Kozłów	62-73	23	21	osada – późne średniowiecze

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PARYSÓW

48.	Kozłów	62-73	24	22	śląd osadnictwa – późne średniowiecze; śląd osadnictwa – kultura trzciniecka (EB II)
49.	Kozłów	62-73	25	25	śląd osadnictwa – późne średniowiecze; śląd osadnictwa – kultura przeworska (OWR); śląd osadnictwa – starożytność
50.	Kozłów	62-73	26	26	śląd osadnictwa – mezolit
51.	Kozłów	62-73	27	27	śląd osadnictwa – starożytność; śląd osadnictwa – późne średniowiecze
52.	Kozłów	62-73	28	28	śląd osadnictwa – kultura trzciniecka (EB II)
53.	Kozłów, ob. Parysów	62-73	29	31	śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze
54.	Kozłów	62-73	30	32	śląd osadnictwa – późne średniowiecze; osada – kultura przeworska (Ia)
55.	Kozłów	62-73	31	33	osada – wczesne średniowiecze; osada – późne średniowiecze
56.	Kozłów	62-73	32	34	śląd osadnictwa – epoka kamienia; śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze; śląd osadnictwa – późne średniowiecze
57.	Kozłów	62-73	33	35	śląd osadnictwa – epoka kamienia; osada – wczesne średniowiecze; śląd osadnictwa – późne średniowiecze
58.	Kozłów	62-73	34	36	osada – starożytność
59.	Kozłów	62-73	35	37	osada – późne średniowiecze
60.	Kozłów	62-72	36	53	śląd osadnictwa – okres nowożytny; śląd osadnictwa – starożytność
61.	Kozłów	61-73	36	50	osada (cmentarzysko?) – epoka brązu-wczesna epoka żelaza
62.	Łukówiec	62-72	1	23	śląd osadnictwa – okres nowożytny
63.	Łukówiec	62-72	2	24	śląd osadnictwa – starożytność
64.	Łukówiec	62-72	3	25	śląd osadnictwa – okres nowożytny

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PARYSÓW

65.	Łukówiec, ob. Wola Starogrodzka	61-72	4	26	śląd osadnictwa – okres nowożytny
66.	Łukówiec	62-72	5	27	śląd osadnictwa – okres nowożytny
67.	Łukówiec	62-72	6	28	śląd osadnictwa – epoka kamienia; śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze
68.	Łukówiec	62-72	7	29	śląd osadnictwa – późne średniowiecze; śląd osadnictwa – okres nowożytny
69.	Łukówiec	62-72	8	32	osada – kultura łużycka (EB)
70.	Łukówiec	62-72	9	33	śląd osadnictwa – epoka kamienia
71.	Łukówiec	62-72	10	37	śląd osadnictwa – okres nowożytny
72.	Łukówiec	62-72	11	41	śląd osadnictwa – późne średniowiecze
73.	Obręb (ob. obręb Choiny)	62-72	1	2	znalezisko luźne – neolit
74.	Parysów	62-73	1	29	grodzisko – wczesne średniowiecze?
75.	Parysów	62-73	2	30	śląd osadnictwa – epoka kamienia; osada – kultura przeworska (OWR); osada – wczesne średniowiecze; śląd osadnictwa – późne średniowiecze
76.	Parysów	62-73	3	38	śląd osadnictwa – epoka kamienia
77.	Parysów	62-73	4	39	śląd osadnictwa – późne średniowiecze
78.	Parysów	62-73	5	40	śląd osadnictwa – kultura wielbarska (OWR); osada – wczesne średniowiecze (ok. VII w.); śląd osadnictwa – późne średniowiecze
79.	Parysów	62-73	6	41	śląd osadnictwa – późne średniowiecze
80.	Parysów	62-72	7	30	śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze; śląd osadnictwa – późne średniowiecze
81.	Parysów	62-72	8	31	śląd osadnictwa – epoka kamienia
82.	Parysów	62-72	9	34	śląd osadnictwa – okres nowożytny

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PARYSÓW

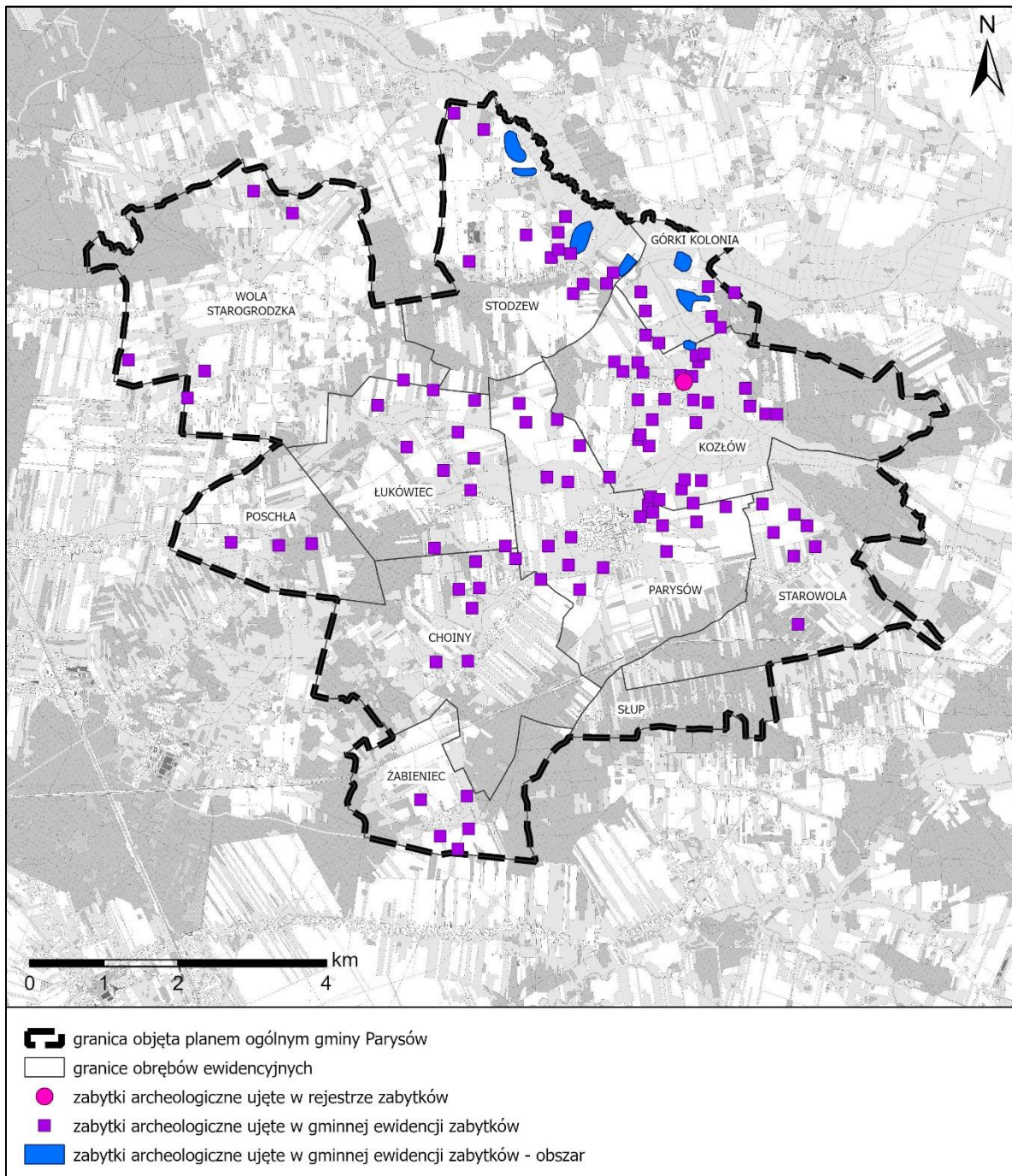
83.	Parysów	62-72	10	35	śląd osadnictwa – okres nowożytny
84.	Parysów	62-72	11	38	śląd osadnictwa – okres nowożytny
85.	Parysów	62-72	12	47	śląd osadnictwa – okres nowożytny
86.	Parysów	62-72	13	48	śląd osadnictwa – starożytność
87.	Parysów	62-72	14	49	śląd osadnictwa – starożytność; śląd osadnictwa – późne średniowiecze; śląd osadnictwa – okres nowożytny
88.	Parysów	62-72	15	50	śląd osadnictwa – późne średniowiecze
89.	Parysów	62-72	16	51	śląd osadnictwa – okres nowożytny
90.	Parysów	62-72	17	52	śląd osadnictwa – okres nowożytny
91.	Poschła	62-72	1	3	śląd osadnictwa – okres nowożytny
92.	Poschła	62-72	2	4	śląd osadnictwa – okres nowożytny
93.	Poschła	62-72	3	5	śląd osadnictwa – epoka kamienia; śląd osadnictwa – okres nowożytny
94.	Starowola	62-73	1	42	śląd osadnictwa – późne średniowiecze
95.	Starowola	62-73	2	43	śląd osadnictwa – późne średniowiecze
96.	Starowola	62-73	3	44	śląd osadnictwa – epoka kamienia
97.	Starowola	62-73	4	45	śląd osadnictwa – epoka kamienia
98.	Starowola	62-73	5	46	śląd osadnictwa – późne średniowiecze
99.	Starowola	62-73	6	47	śląd osadnictwa – późne średniowiecze
100.	Starowola	62-73	7	48	śląd osadnictwa – późne średniowiecze
101.	Stodzew	61-72	1	42	znalezisko luźne – kultura wielbarska (OWR)
102.	Stodzew	61-72	2	43	kurhan? – ?
103.	Stodzew	61-72	3	44	A śląd osadnictwa – epoka kamienia/epoka brązu; A osada? – pradzieje; B osada – wczesne średniowiecze; B cmentarzysko ciałopalne – kultura grobów

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PARYSÓW

					kloszowych; C osada – wczesne średniowiecze
104.	Stodzew	61-72	4	45	cmentarzysko? – okres lateński/okres rzymski
105.	Stodzew	61-72	5	74	śląd osadnictwa – pradzieje
106.	Stodzew	61-72	6	75	śląd osadnictwa – epoka kamienia, epoka brązu
107.	Stodzew	61-72	7	76	osada – pradzieje
108.	Stodzew	61-72	8	77	osada – wczesne średniowiecze
109.	Stodzew	61-72	9	81	śląd osadnictwa – mezolit-epoka brązu
110.	Stodzew	61-72	10	82	śląd osadnictwa – mezolit-epoka brązu
111.	Stodzew	61-72	11	83	śląd osadnictwa – mezolit-epoka brązu
112.	Stodzew	61-73	12	48	osada – epoka brązu-wczesna epoka żelaza
113.	Wola Starogrodzka	61-72	1	86	śląd osadnictwa – mezolit-epoka brązu
114.	Wola Starogrodzka	61-72	2	88	śląd osadnictwa – pradzieje
115.	Wola Starogrodzka	62-72	3	22	śląd osadnictwa – okres nowożytny
116.	Wola Starogrodzka	62-72	1	19	śląd osadnictwa – okres nowożytny
117.	Wola Starogrodzka	62-72	2	17	osada – późne średniowiecze
118.	Żabieniec	63-72	1	17	śląd osadnictwa – późne średniowiecze
119.	Żabieniec	63-72	2	18	śląd osadnictwa – późne średniowiecze
120.	Żabieniec	63-72	3	19	śląd osadnictwa – późne średniowiecze
121.	Żabieniec	63-72	4	20	śląd osadnictwa – okres nowożytny
122.	Żabieniec	63-72	5	21	śląd osadnictwa – wczesne średniowiecze

Rysunek 10 Zabytki archeologiczne na terenie gminy Parysów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków oraz danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa



Sposób uwzględnienia w planie ogólnym zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688) lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zabytków archeologicznych wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające ochronę substancji zabytku, jego formy, otoczenia oraz kompozycji.

Ochronę zabytków ujętych w rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków uwzględniono poprzez określenie profili funkcjonalnych umożliwiających zachowanie funkcji tych obiektów,

natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe ustalenia dokumentów planistycznych oraz umożliwiają realizację zabudowy z zachowaniem ich formy, zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i kompozycji przestrzennych w otoczeniu zabytków.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym obiektów ujętych w rejestrze zabytków:

- Kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP zlokalizowany w Parysowie został objęty strefą 23SU;
- wiatrak „Kozłak” zlokalizowany w Parysowie został objęty strefą 109SJ;
- cmentarz rzymsko-katolicki w Parysowie, mur ogrodzeniowy tego cmentarza oraz kaplica cmentarna p.w. Św Rocha zostały objęte strefą 1SC;
- grodzisko stożkowate zwane także „Górą Bony” zlokalizowane w Kozłowie zostało objęta strefą 18SN;

Określone strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne zostały dostosowane do walorów obiektów zabytkowych oraz umożliwiają na późniejszym etapie wprowadzenia rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu. W granicach ochrony konserwatorskiej obejmującej wpis do rejestru zabytków nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy, zapewniając tym samym zagospodarowanie tych terenów wyłącznie w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na etapie sporządzania miejscowego planu będzie możliwość doprecyzowania ustaleń w celu zapewnienia pełnej ochrony obiektów zabytkowych.

Ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obiektami ujętymi w rejestrze zabytków oraz zabytkami archeologicznymi zostały wskazane w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami natomiast zasady ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków będą ustalone na etapie miejscowych planów. **Nie jest możliwe wprowadzenie do ustaleń planu ogólnego zasad działalności inwestycyjnej oraz wyznaczenie stref konserwatorskich z uwagi na określony zakres planu ogólnego w u.p.z.p.**

W gminie nie ma obiektów, które mogłyby być zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

Ustalenia planu ogólnego umożliwiają dalszą ochronę zabytków w gminie.

12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Parysów nie występują pomniki zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

13. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. U. Ministra Infrastruktury, poz. 38) ustalone zostały tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe. Tereny zamknięte na obszarze gminy Parysów stanowią działki o łącznej powierzchni 28,14 ha, które znajdują się pod linią kolejową nr 12 – Skierniewice - Łuków.

Tabela 10 Wykaz terenów zamkniętych

Źródło: Dziennik urzędowy Ministra Infrastruktury

LP.	OBREB	NR DZIAŁKI	POW. DZIAŁKI [HA]	ID DZIAŁKI
1	0001-Choiny	1043	7,1000	140309_2.0001.1043
2	0005-Parysów	935/1	8,5346	140309_2.0005.935/1
3	0008-Starowola	1127	8,4051	140309_2.0008.1127
4	Żabieniec	347	4,0969	140309_2.0011.347

14. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie gminy Parysów nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647).

15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy Parysów nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

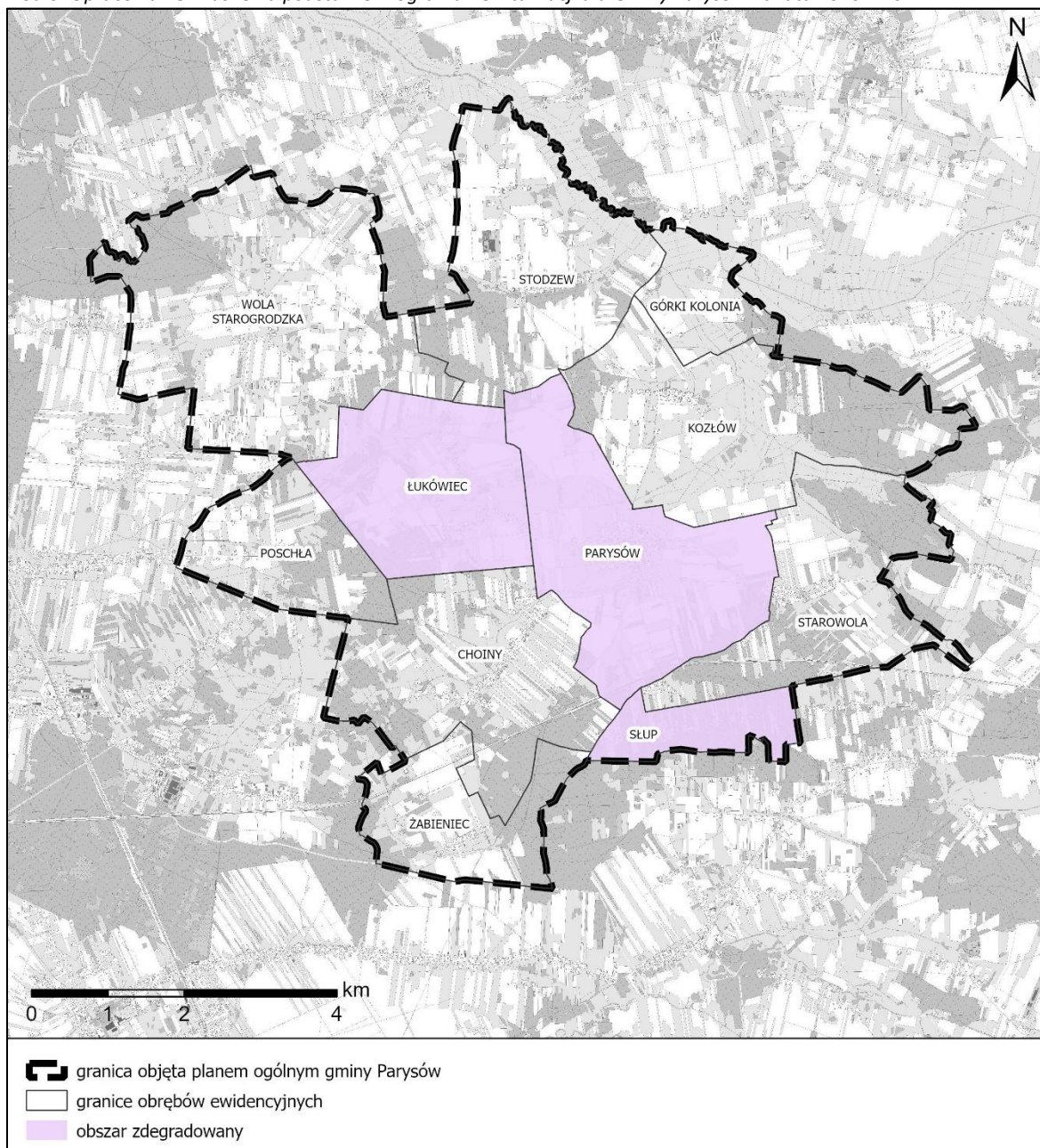
16. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Gmina posiada nieaktualny „Program Rewitalizacji Gminy Parysów na lata 2016 – 2022” przyjęty uchwałą Nr XXIX/151/2017 Rady Gminy w Parysowie z dnia 29 marca 2017 r., w którym zostały wyznaczone obszary zdegradowane, a na ich podstawie obszary rewitalizacji.

Diagnozę stanu gminy przeprowadzono na podstawie danych ogólnodostępnych oraz uzyskanych z Urzędu Gminy w Parysowie i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Parysowie, która umożliwiła przedstawienie przestrzenne negatywnych zjawisk w sferach społecznej, środowiskowej, gospodarczej, przestrzenno – funkcjonalnej oraz technicznej występujących na terenie gminy. Obszar zdegradowany został wyznaczony na podstawie koncentracji negatywnych zjawisk w sferze społecznej oraz zjawiska negatywnego w sferze innej niż społeczna. Obszar zdegradowany złożony jest z miejscowości: Parysów, Łukowiec (Łukowiec, Andrzejówka, Pszonka) i Słup.

Rysunek 11 Obszary zdegradowane na terenie gminy Parysów

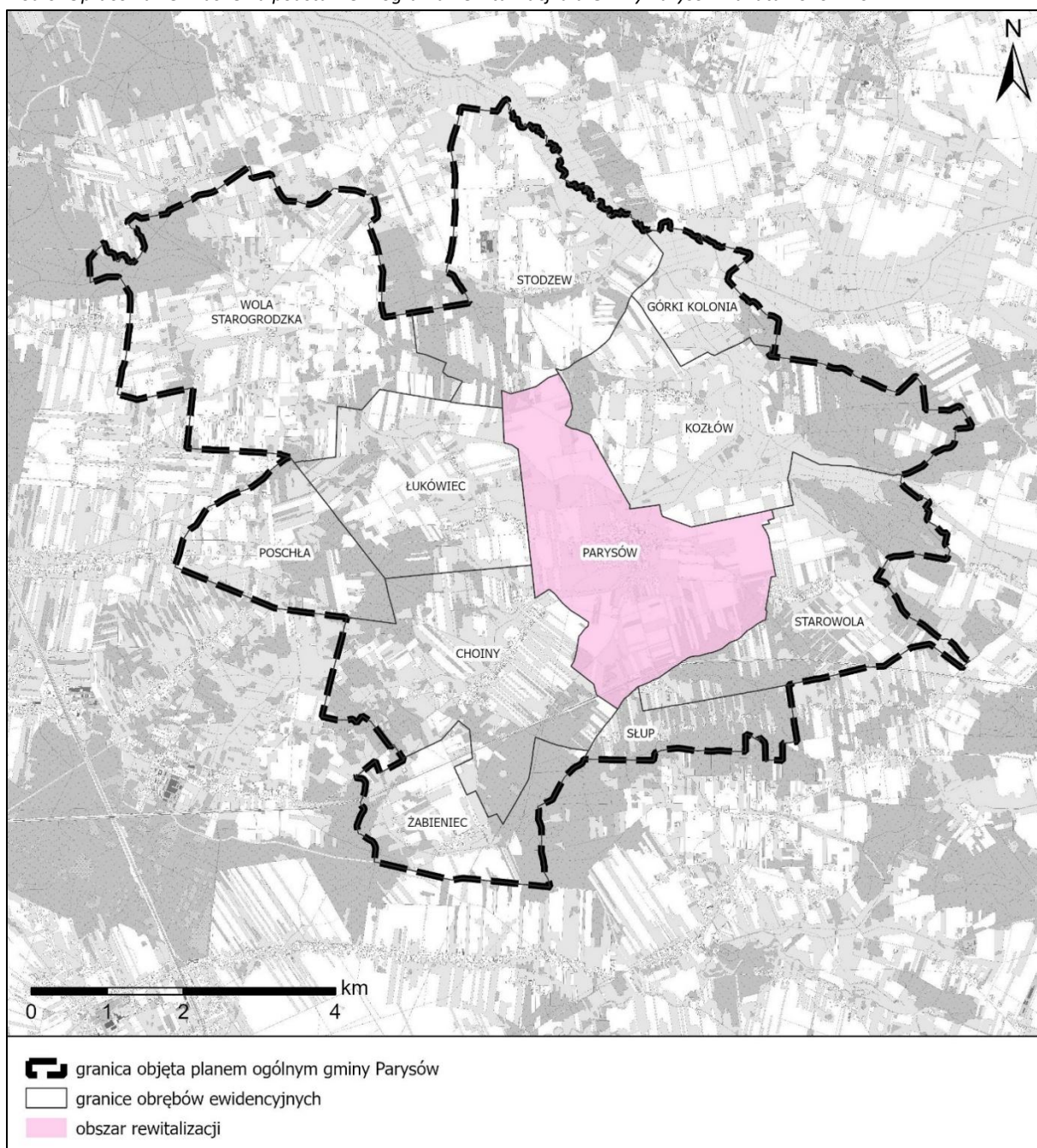
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Programu Rewitalizacji dla Gminy Parysów na lata 2016 – 2022



Wyznaczone obszary zdegradowane przekraczają 20% powierzchni gminy oraz 30% jej ludności, zatem nie wszystkie podobszary zdegradowane zostały wyznaczone jako obszar rewitalizacji. Obszarem rewitalizacji została tylko jedna miejscowość – Parysów.

Rysunek 12 Obszar rewitalizacji na terenie gminy Parysów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Programu Rewitalizacji dla Gminy Parysów na lata 2016 – 2022



Obszar rewitalizacji w miejscowości Parysów, pełniącej funkcję siedziby gminy, znajduje się w środkowo-wschodniej części Gminy Parysów. Jego powierzchnia wynosi 754,01 ha, co stanowi 11,76% całkowitej powierzchni gminy. Na tym terenie zamieszkuje 1081 osób, co odpowiada 25,95% ogółu mieszkańców Gminy Parysów.

Planowanym efektem rewitalizacji jest integracja i rozwój – Parysów miejscem wzmocnionych więzi społecznych, gospodarczych i ożywionej przestrzeni publicznej.

Celami szczegółowymi programu rewitalizacji są:

- Wzmacnianie kapitału społecznego w obszarze rewitalizacji

- Wzmacnianie infrastruktury technicznej i społecznej dla zniwelowania zjawisk kryzysowych na obszarze rewitalizacji
- Tworzenie warunków dla rozwoju gospodarczego na obszarze rewitalizowanym Gminy Parysów

Wykaz projektów głównych ukierunkowanych na osiągnięcie celów rewitalizacji prezentuje się następująco:

1. Organizacja zajęć pozalekcyjnych dla dzieci i młodzieży w połączeniu ze wsparciem psychologicznym
2. Organizacja szkoleń i kursów w połączeniu ze wsparciem psychologicznym dla osób bezrobotnych oraz odchodzących od rolnictwa mieszkańców Parysowa
3. Przebudowa Rynku w Parysowie

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji

Plan ogólny uwzględnia wskazane w Gminnym Programu Rewitalizacji obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji poprzez ustalenie stref planistycznych, których profile funkcjonalne wpływają na poprawę jakości życia mieszkańców zarówno w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej.

17. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Na dzień sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Parysów rada powiatu garwolińskiego nie wprowadziła takiej uchwały.

18. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Grunty rolne

Na obszarze gminy Parysów dominuje krajobraz typowo rolniczy. W strukturze gruntów rolnych przeważają pola uprawne, gdzieśkolwiek przelatane terenami zadrzewionymi oraz pastwiskowymi. Dolinę Świdra oraz doliny jego dopływów w znacznej mierze zajmują zbiorowiska łąkowe. Na użytkach rolnych dominują gleby średniej i słabej jakości, tj. IV, V, VI klasy bonitacyjnej

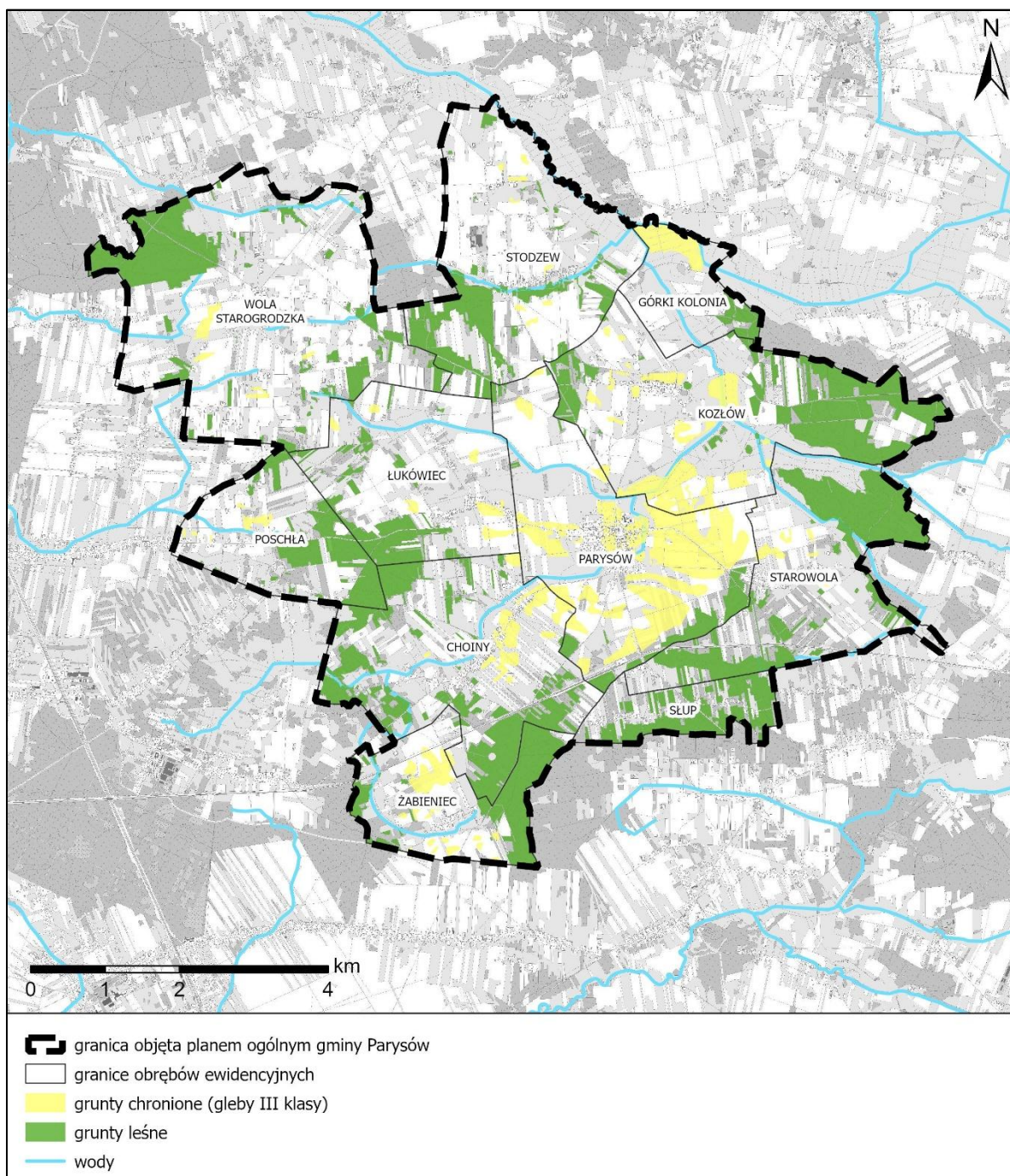
Grunty leśne

Zgodnie z danymi GUS z 2023 r. lesistość gminy kształtuje się na poziomie 20%. Powierzchnia lasów wynosi ok. 1 287 ha, z czego lasy publiczne zajmują powierzchnię ok. 185 ha (14,4% ogólnej powierzchni lasów), lasy prywatne 1 102 ha (85,6% ogólnej powierzchni lasów). Gmina Parysów w całości przynależy do Nadleśnictwa Garwolin, które podlega Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie.

Zwarte kompleksy lasów Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych występują w obrębach ewidencyjnych Kozłów, Starowola, Żabieniec. Lokalnie mało powierzchniowe grunty leśne występują w obrębach ewidencyjnych Wola Starogrodzka, Poschła, Choiny oraz Słup. Najczęściej występującymi siedliskami są bór mieszany wilgotny, bór mieszany świeży, bór wilgotny, bór świeży, las mieszany wilgotny, las mieszany świeży. Mniejszy udział mają siedliska lasu mieszanego bagiennego, lasu wilgotnego, olsu. Wiek drzewostanu jest zróżnicowany – średnia wieku drzew wynosi 60 lat.

Rysunek 13 Gleby o wysokich klasach bonitacyjnych oraz grunty leśne w gminie Parysów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EGIB



Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III oraz gruntów leśnych

Plan ogólny dla gruntów gleb chronionych (klasy I-III) w większości wyznacza strefę otwartą lub strefę odpowiednią do obecnego zainwestowania oraz kierunku rozwoju wskazanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniono użytki rolne klas I – III i obszary te wyznaczono wyłącznie w odległości nie większej niż 50 m:

- od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia ministra rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia
- od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

W planie ogólnym dla zwartych kompleksów gruntów leśnych wyznaczono strefy otwarte bez możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii lub inne strefy w zależności od obecnego zagospodarowania oraz polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązujących dokumentach planistycznych.

19. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznej znajdującej się w zakładzie uznaje się za zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii (ZZR) albo za zakład o dużym ryzyku wystąpienia awarii (ZDR).

Zgodnie z wykazami udostępnionymi przez Komendę Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie oraz Główny Inspektorat Ochrony Środowiska na terenie gminy Parysów nie występują zakłady o zwiększonym (ZZR) i dużym (ZDR) ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

20. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie gminy Parysów nie występują obszary nadbrzeżne ustalone przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960 z późn. zm.).

21. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Infrastruktura społeczna

Administracja

Gmina Parysów jest gminą wiejską znajdującą się w południowo-wschodniej części województwa mazowieckiego, w północnej części powiatu garwolińskiego. Odległość między przedmiotową gminą a granicami Warszawy wynosi ok. 60 km. Parysów od strony wschodniej, południowej i zachodniej sąsiaduje kolejno z gminami: Borowie, Garwolin, Pilawa. Natomiast jej północna granica stanowi również granicę powiatu garwolińskiego, w wyniku czego przylega do dwóch jednostek sąsiedniego powiatu – gmin Siennica i Latowicz.

Gminę Parysów tworzy 10 sołectw: Choiny, Kozłów, Łukówiec, Parysów, Poschła, Słup, Starowola, Stodzew, Wola Starogrodzka i Żabieniec. Największą powierzchnioowo miejscowością jest Wola Starogrodzka o powierzchni 11,09 km². Siedziba administracyjna gminy mieści się w Parysowie.

Powierzchnia gminy wynosi 64,14 km², co stanowi 4,98% powierzchni powiatu oraz 0,18% powierzchni województwa. Północno-zachodni fragment gminy wchodzi w skład Nadwiślańskiego

Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ponadto w sąsiedztwie wschodniej granicy gminy wyznaczono obszary siedliskowe Natura 2000 Gołe Łąki.

Wychowanie przedszkolne

W gminie Parysów opieka w zakresie edukacji na poziomie przedszkolnym realizowana jest w dwóch oddziałach: Publicznym Przedszkolu w Zespole Placówek Oświatowych w Parysowie oraz w punkcie przedszkolnym przy Publicznej Szkole Podstawowej w Woli Starogrodzkiej. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2023 roku do wspomnianych placówek uczęszczało 188 dzieci. Podczas badanego okresu liczba dzieci w pierwszej z nich stopniowo wzrastała, a od 2017 roku notuje się niewielkie wahania. W przypadku punktu przedszkolnego w latach 2013-2017 ich liczebność była stosunkowo niska i niestabilna. Natomiast od 2018 roku podlega stałemu wzrostowi z niewielką różnicą w ostatnim roku analizowanego okresu.

Tabela 11 Zmiana liczby dzieci w przedszkolu i punkcie przedszkolnym w latach 2013-2023

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

LATA	LICZBA DZIECI W PRZEDSZKOLU	LICZBA DZIECI W PUNKCIE PRZEDSZKOLNYM
2013	125	12
2014	125	14
2015	135	4
2016	157	0
2017	166	4
2018	165	15
2019	162	20
2020	164	23
2021	162	26
2022	164	30
2023	160	28

Szkolnictwo

Na terenie gminy Parysów zlokalizowane są 2 publiczne szkoły podstawowe: Publiczna Szkoła Podstawowa w Zespole Placówek Oświatowych w Parysowie oraz Publiczna Szkoła Podstawowa w Woli Starogrodzkiej. Liczba dzieci uczęszczających do powyższych placówek wzrastała do 2018 roku z wyjątkiem 2016, kiedy różnica w porównaniu z rokiem poprzednim wyniosła 38 dzieci. Od tego czasu liczba uczniów pozostaje względnie stała.

Tabela 12 Zmiana liczby dzieci w szkołach podstawowych w latach 2013-2023

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

LATA	LICZBA DZIECI W SZKOŁACH PODSTAWOWYCH
2013	298
2014	310
2015	320
2016	282

2017	331
2018	372
2019	369
2020	365
2021	364
2022	363
2023	369

W gminie Parysów nie występują szkoły średnie takie jak: licea ogólnokształcące, technika lub szkoły branżowe. Najbliższą miejscowością, która posiada wymienione placówki edukacyjne jest Garwolin oddalony od przedmiotowej gminy o około 15 km. Znajdują się tam:

- Liceum Ogólnokształcące im. Marszałka Józefa Piłsudskiego,
- Zespół Szkół Nr 1 im. Bohaterów Westerplatte,
- Zespół Szkół Nr 2 im. Tadeusza Kościuszki,
- Zespół Szkół Specjalnych Nr 1,
- Zespół Szkół Specjalnych Nr 2 i Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy,
- Katolickie Liceum Ogólnokształcące im. C.K. Norwida.

Kultura

Ważnym wydarzeniem nawiązującym do tożsamości gminy są dożynki organizowane zazwyczaj na przełomie sierpnia i września. Uroczystość rozpoczyna przemarsz korowodu prowadzonego przez poczty sztandarowe, którym przewodzi orkiestra dęta z Borowia. Trasa pochodu biegnie od Rynku w stronę parysowskiego kościoła parafialnego. Jedną z kontynuowanych tradycji obowiązujących podczas wydarzenia jest symboliczne złożenie na ręce wójta poświęconych wieńców i chlebów. W dalszej części uroczystości mają miejsce muzyczne oraz taneczne występy artystyczne dzieci z lokalnych przedszkoli i szkół podstawowych. Nieodłącznym elementem obchodów dożynek jest udział Kół Gospodyń Wiejskich w zakresie organizacji stoisk z lokalnymi potrawami i napojami.

Innymi wydarzeniami, które licznie gromadzą mieszkańców są obchody rocznicy uchwalenia Konstytucji 3 Maja oraz Gminne obchody Święta Niepodległości. Obie uroczystości organizowane są w podniosłym charakterze, a wśród mieszkańców utrzymuje się atmosfera jedności i patriotyzmu. Atrakcyjnym elementem niniejszych wydarzeń są tematyczne akademie organizowane przez uczniów szkoły podstawowej.

Gminna Biblioteka Publiczna zlokalizowana w Parysowie stanowi kluczowy element w tamtejszej ofercie kulturalnej. Placówka aktywnie uczestniczy w promowaniu czytelnictwa regularnie aktualizując swoje zasoby oraz zapewniając czytelnikom dostęp do publikacji elektronicznych w serwisach Legimi oraz Acadmice. Ponadto obiekt czynnie współpracuje z okolicznymi szkołami i przedszkolem oraz innymi instytucjami organizując wspólnie wydarzenia zarówno edukacyjne jak i kulturalne, do których należą: bale karnawałowe dla dzieci, wycieczki lokalne i zagraniczne, pikniki rodzinne oraz kina plenerowe.

W 2023 roku w gminie Parysów prowadziło działalność 7 Kół Gospodyń Wiejskich, które są zarejestrowane jako stowarzyszenia w Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Niniejsze grupy wykonują liczne działania mające na celu aktywizację lokalnej społeczności. Uczestniczą m.in. w uroczystościach dożynkowych, piknikach rodzinnych i ekologicznych oraz uroczystym powitaniu Nowego Roku. Należą do nich:

- Koło Gospodyń Wiejskich „Wolanka” w Woli Starogrodzkiej,
- Koło Gospodyń Wiejskich „Paryżanki” w Parysowie,
- Koło Gospodyń Wiejskich w Łukówcu,
- Koło Gospodyń Wiejskich „Choineczki” w Choinach,
- Koło Gospodyń Wiejskich „Starowolanki” w Starowoli,
- Koło Gospodyń Wiejskich wsi Poschła,
- Koło Gospodyń Wiejskich w Stodzewiu „Stodzewianki”.

Na terenie gminy Parysów prowadzi działalność Klub „Senior+” organizowany przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Parysowie. Grupę tworzą nieaktywni zawodowo mieszkańcy w wieku powyżej 60 lat. Klub oferuje zajęcia o charakterze: kulturalnym, rekreacyjnym oraz w zakresie aktywności ruchowej, co pozytywnie wpływa na integrację i aktywizację społeczności lokalnej. Liczba członków jest ograniczona i wynosi zaledwie 15 osób. Zainteresowani uczestnictwem muszą złożyć wypełniony formularz z wymaganymi załącznikami w siedzibie GOPS. Ponadto członkowie zobowiązani są do wnoszenia miesięcznej składki za pobyt w klubie, która uzależniona jest od sytuacji dochodowej uczestnika. Niewystarczająca liczba miejsc oraz konieczność uiszczania opłaty powoduje niską dostępność tej formy aktywizacji osób starszych.

Biblioteki

Gminna Biblioteka Publiczna w Parysowie jest jedyną biblioteką znajdującą się w gminie Parysów. Biblioteka współpracuje z takimi placówkami jak: Publiczna Szkoła Podstawowa w Woli Starogrodzkiej, Zespół Placówek Oświatowych w Parysowie, Urząd Gminy w Parysowie, Placówki, Koła i Kluby działające na terenie Gminy Parysów, Gminna Komisja ds. Rozwiązywania Problemów Alkoholowych oraz Powiatowy Urząd Pracy w Garwolinie. Biblioteka organizuje również różne warsztaty oraz projekty takie jak: „Akcja Integracja”, Kamyk w bucie, Konkurs recytatorski.

Straż Pożarna

Działania w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom oraz ochrony mienia przed pożarami realizowane są w gminie Parysów we współpracy lokalnych jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej (OSP). Należą do nich:

- OSP Parysów,
- OSP Wola Starogrodzka,
- OSP Choiny,
- OSP Starowola,
- OSP Kozłów,
- OSP Łukówiec,
- OSP Stodzew.

Oprócz wymienionych wyżej jednostek w obrębie gminy Parysów działają również młodzieżowa i dziecięca drużyna pożarnicza przy Ochotniczej Straży Pożarnej Stodzew.

Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej działające na terenie gminy Parysów w 2023 roku łącznie uczestniczyły w 71 akcjach ratowniczo-gaśniczych z czego: 20 dotyczyło pożarów, a 51- miejscowych zagrożeń. Niniejsze wyjazdy dotyczyły m.in. gaszenia pożarów, akcji ratunkowych oraz wypadków drogowych.

Poza działaniami na rzecz bezpieczeństwa i ochrony lokalnych mieszkańców gminy, jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej biorą udział również w działaniach społecznych i kulturalnych. W sierpniu 2024 roku na Rynku w Parysowie miało miejsce wydarzenie pod hasłem „Strażacy dla społeczności gminnej”, które połączono z odpustem. Strażacy przeprowadzili pokazy, dzięki którym mieszkańcy mogli zapoznać się ze sprzętem ratowniczym i gaśniczym oraz obejrzeć z bliska wóz strażacki. Istotnym elementem wydarzenia były warsztaty edukacyjne w zakresie udzielania pierwszej pomocy.

Zdrowie i opieka społeczna

W obrębie gminy Parysów nie prowadzą działalności podmioty lecznicze przez nią organizowane. W ramach opieki zdrowotnej mieszkańcy korzystają z przychodni Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej „SPES” mieszczącej się w Parysowie, która wykonuje również bezpłatne świadczenia zdrowotne w ramach podpisanej umowy z Narodowym Funduszem Zdrowia. Pacjenci mogą tam skorzystać z m.in. punktu szczepień, gabinetu zabiegowego oraz pomocy pielęgniarstwa szkolnej i środowiskowej. Ponadto, w gminie do dyspozycji jest jedna apteka oraz gabinet stomatologiczny. Najbliższym szpitalem dla mieszkańców gminy jest szpital powiatowy w Garwolinie oddalony o około 20 km. Szpitale i kliniki specjalistyczne znajdują się w Warszawie i Siedlcach.

W ramach opieki społecznej Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Parysowie (GOPS) wykonuje zadania wynikające z ustawy o pomocy społecznej i świadczeń rodzinnych jak również koordynuje działania, których celem jest rozwiązywanie problemów społecznych na terenie gminy. GOPS kieruje swoją ofertą do mieszkańców, którzy znaleźli się w trudnej sytuacji materialno-bytowej i zdrowotnej.

Świadczenia pieniężne należą do najczęściej udzielanej formy pomocy. W 2023 roku przedmiotowe środki wypłacane przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej obejmowały różnorodne przedsięwzięcia, a wysokość ich kosztów charakteryzuje duża rozbieżność. Najwięcej środków gmina przeznaczyła na utrzymanie ośrodka oraz Domów Pomocy Społecznej. Działanie niniejszych placówek generuje wysokie opłaty, które pochłaniają ponad połowę całkowitych kosztów, które ponosi GOPS. Najmniej kosztownymi świadczeniami okazały się: zadania z zakresu przeciwdziałania przemocy w rodzinie, pobyt w placówkach opiekuńczo-wychowawczych oraz pomoc materialna w zakresie sprawienia pogrzebu. Pozostałymi działaniami, które złożyły się na całościową kwotę udzielanych świadczeń były m.in.: program „Posiłek w szkole i w domu”, specjalistyczne usługi opiekuńcze w miejscu zamieszkania dla osób z zaburzeniami psychicznymi oraz zasiłki okresowe.

Według Raportu Gminy Parysów za Rok 2023 najczęściej wymienianymi przyczynami ubiegania się o pomoc społeczną podanymi przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej była długotrwała lub ciężka choroba, której doświadczyło 42 rodzin. Kolejno plasują się występujące wśród mieszkańców gminy bezrobocie, niepełnosprawność oraz ubóstwo.

Sport

W gminie Parysów działania z zakresu sportu i rekreacji realizowane są za pomocą ogólnodostępnych obiektów, do których należą: boisko sportowe oraz kompleks „Orlik” w Parysowie. Funkcjonowanie niniejszych elementów infrastruktury umożliwia wysoką dostępność regularnej aktywności, co jest czynnikiem sprzyjającym zachowaniu dobrego zdrowia wśród mieszkańców. Ponadto w ramach programów pozalekcyjnych prowadzone są zajęcia obejmujące kulturę fizyczną i sport wieńczone turniejami angażującymi dzieci z różnych grup wiekowych.

W obrębie gminy działają 4 Kluby Sportowe:

- Uczniowski Ludowy Klub Sportowy „Orzeł” Parysów,
- Ludowy Zespół Sportowy w Woli Starogrodzkiej,
- Ludowy Zespół Sportowy „Huragan” Choiny,

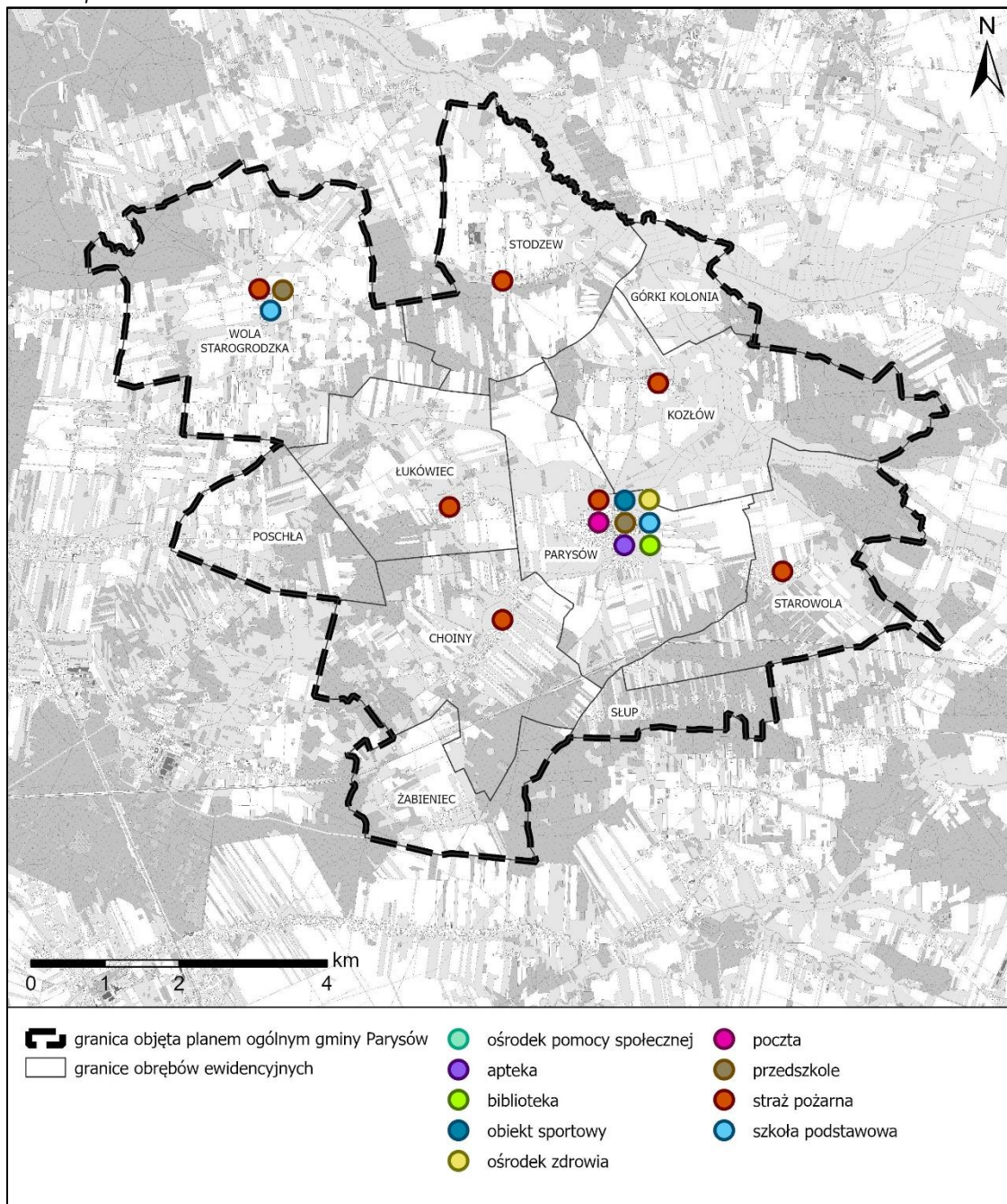
- Ludowy Zespół Sportowy „Turyści” Starowola.

Stanowią one ważny element w życiu sportowym gminy Parysów, a lokalne zespoły mają w swoich dorobkach zadowalające wyniki w zawodach na szczeblu międzygminnym, powiatowym oraz wojewódzkim. Funkcjonowanie klubów pozytywnie wpływa na integrację społeczności oraz przyczynia się do propagowania aktywnego i zdrowego trybu życia.

Ponadto w 2023 roku lokalne szkoły podstawowe organizowały wyjazdy na basen w celu poprawy umiejętności pływackich wśród uczniów.

Rysunek 14 Rozmieszczenie podstawowych usług publicznych w gminie Parysów

Źródło: Opracowanie własne



Infrastruktura transportowa

Komunikacja drogowa

Przez gminę Parysów przebiega droga wojewódzka nr 805 łącząca gminę z Pilawą. Najbliższa droga krajowa nr 76 prowadząca do Garwolina oraz Łukowa znajduje się w gminie Borowie, przy południowo-wschodniej granicy gminy Parysów. W okolicach gminy Parysów zlokalizowane są drogi szybkiego ruchu S17 oddalona o około 2,5 km na zachód od granicy gminy Parysów oraz A2 oddalona o około 20 km na północ od granicy gminy Parysów.

Sieć dróg na terenie Gminy Parysów:

- droga wojewódzka – 7,35 km,
- drogi powiatowe – 28,61 km,
- drogi gminne – 47,21 km,
- drogi wewnętrzne.

Drogi wojewódzkie na terenie gminy:

- 805 Warszawice - Wilchta

Drogi powiatowe na terenie gminy:

- 1313W Parysów – Puznówka
- 1314W Parysów – Jaźwiny – droga 805
- 1316W Parysów – Latowicz
- 1317W Parysów – Borowie
- 2246W Stara Wieś – Parysów

Drogi gminne na terenie gminy:

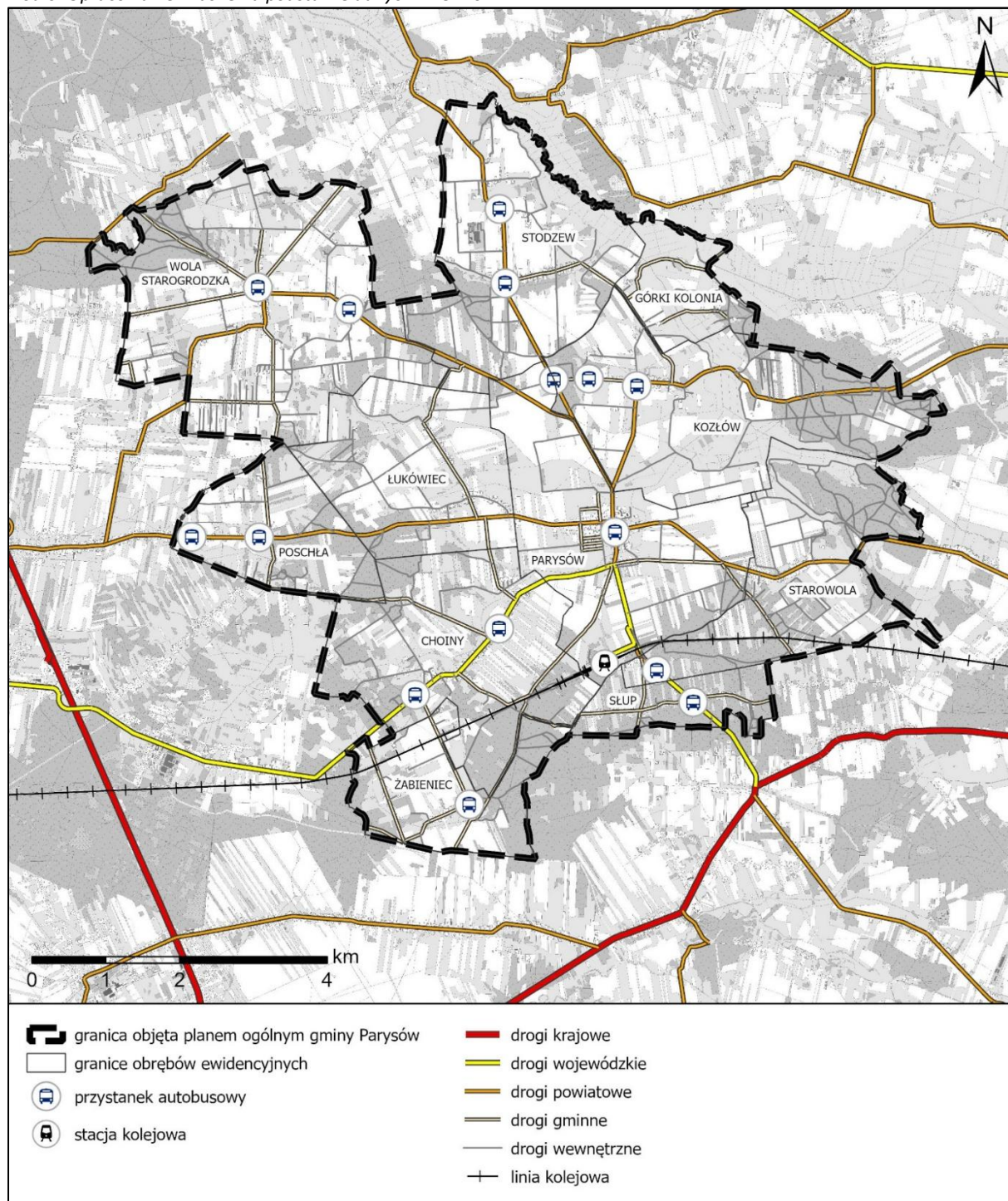
- 13091W Wola Starogrodzka – gr. gminy Siennica (Starogród)
- 130902W (Sufszyn-Grzebowilk) gr. gminy Pilawa – Wola Starogrodzka
- 130903W (Puzów Nowy) gr. gminy Garwolin – Parysów
- 130904W (dr. wojewódzka nr 803-Słup Drugi) gr. gminy Borowie, Słup – dr. wojewódzka nr 805
- 130905W (dr. wojewódzka nr 803-Słup Drugi) – gr. gminy Borowie-Starowola
- 130906W Wola Starogrodzka-Poschła-gr. gminy Pilawa (Wygoda) – (dr. wojewódzka nr 805)
- 130907W (Głosków) gr. gminy Borowie-Słup – dr. wojewódzka nr 805 (stacja kolejowa Parysów)
- 130908W dr. wojewódzka nr 805 – kolonia Choiny
- 130909W Choiny – po granicy gminy Garwolin – dr. gminna nr 130906W (Poschła)
- 130910W Choiny – dr. powiatowa nr 1313W
- 130911W Wola Starogrodzka – gr. gminy Pilawa (Żelazna-Gocław)
- 130912W Kozłów – Stodzew
- 130913W (Dębe Małe-Gołe Łąki) – gr. gminy Latowicz – dr. gminna nr 130912W
- 130914W dr. wojewódzka nr 805 (Choiny) – dr. gminna nr 130903W
- 130915W dr. wojewódzka nr 805 – Żabieniec Wieś
- 130916W (Transbór) gr. gminy Latowicz – dr. gminna nr 130912W (Kozłów)

W gminie Parysów nie ma w planach projektowania nowych dróg publicznych, natomiast planowana jest przebudowa dróg we wsiach Poschła i Łukowiec.

Na terenie gminy Parysów znajduje się linia kolejowa nr 12 relacji Skierniewice – Łuków ze stacją w Parysowie. Transport publiczny opiera się głównie na komunikacji autobusowej.

Rysunek 15 Infrastruktura transportowa w gminie Parysów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k



Turystyka

Dziedzictwo historyczne

Gmina Parysów nie jest typowym miejscem masowej turystyki, ale posiada kilka istotnych walorów, które mogą przyciągnąć osoby preferujące spokój, kontakt z naturą oraz zwiedzanie lokalnych obiektów sakralnych. Ponadto okolica może pełnić funkcję atrakcyjnego przystanku na trasie krótkich wycieczek z Warszawy.

Najbardziej okazałym zabytkiem w gminie Parysów jest kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny. Obiekt ten pierwotnie zbudowany z drewna, uległ w przeszłości licznym pożarom. Niezwykle cennym elementem świątyni jest późnorenansowa nastawa ołtarza głównego pochodząca z pierwszej połowy XVII w⁵.

Na terenie gminy Parysów nadal praktykowanym zwyczajem jest umieszczanie kapliczek, figur i krzyży zarówno przy drogach jak i w przydomowych ogródkach. Powszechnie można tam spotkać skromne kapliczki w formie słupów bądź filarów na planie kwadratu lub prostokąta, z niewielką przestrzenią w środku, gdzie lokuje się obraz lub rzeźbę ukazującą postać boską lub świętego. Obiekty tego typu występują najczęściej w Parysowie oraz Woli Starogrodzkiej. Do mniej powszechnych kapliczek należą te posiadające małe wnętrza, mogące pomieścić kilka osób. Pochodzą one z XIX wieku, początków XX wieku oraz z lat 30. XX wieku i zlokalizowane są w Kozłowie, Starowoli i Stodzewie. Ponadto na terenie cmentarza w Parysowie znajduje się kaplica cmentarna p.w. św. Rocha powstała w XIX w., którą w 2008 roku wpisano do rejestru zabytków⁶. Obiektami, które spotyka się najczęściej są jednak krzyże przydrożne wykonane z różnorodnych materiałów.

Charakterystycznym obiektem na mapie Parysowa jest również wiatrak „Kozłak”, mieszczący się po południowej stronie ul. Kościuszki za budynkami gospodarczymi. Wiatrak zbudowano pod koniec XIX wieku we wsi Regut koło Celestynowa. Jednak w 1945 roku został przeniesiony do obecnej lokalizacji, gdzie służył do początku lat 60-tych, do śmierci właściciela i młynarza – Kazimierza Goć.

Na terenie gminy Parysów zorganizowano kilka miejsc upamiętniających ważne wydarzenia zarówno dla lokalnej społeczności jak i dla całego kraju. Wśród nich można wyróżnić:

- tablicę upamiętniającą osoby poległe 11 listopada 1918 r. zawieszoną na ścianie frontowej Urzędu Gminy w Parysowie,
- pomnik ku czci żołnierzy Armii Krajowej Placówki Parysów Obwodu „Gołąb” zlokalizowany na placu rynkowym,
- pomnik upamiętniający żołnierzy Armii Krajowej zgrupowanych w tej okolicy do akcji Burza znajdujący się przy drodze między miejscowościami Łukówcem i Poschtą,
- mogiła powstańca z 1863 roku mieszcząca się w parku dworskim w Poschtę,
- pomnik bitwy powstania styczniowego mającej miejsce pomiędzy Wolą Starogrodzką a Żelazną zlokalizowany przy drodze w Woli Starogrodzkiej,
- mogiła żołnierza radzieckiego z 1944 roku znajdująca się na obrzeżach lasu przy granicy z Gminą Siennica.

⁵ Program Rewitalizacji Gminy Parysów na lata 2016-2022

⁶ Atrakcje Gminy Parysów <https://lokalnyatrakcyjnyslak.pl/przewodnik/gmina-parysow/> [Dostęp: 16.04.2025]

Istotnym elementem dziedzictwa historycznego regionu jest grodzisko stożkowate, które stanowi jedno z najlepiej zachowanych założeń obronnych na terenie Mazowsza. Lokalnie nazywane „Górą Bony” znajduje się we wschodniej części wsi Kozłów i posiada kształt kopca o stromych zboczach i wysokości sięgającej około 8 metrów. Obecnie w miejscu grodziska znajduje się zadrzewiony nieużytek, a brak oznaczeń informacyjnych sprawia, że obiekt jest mało znany odwiedzającym gminę.

Infrastruktura rowerowa

Kolejną formą turystyki są wyznaczone w formie pętli dwa szlaki rowerowe. Pierwszy z nich zaczyna się i kończy we wsi Miętne oddalonej od Parysowa o około 14 km. Natomiast kolejny ma swój początek i koniec we wsi Pilawa, która z kolei położona jest około 12 km na wschód od analizowanej gminy. Długość tras wynosi odpowiednio 47,1 km oraz 166 km, co daje możliwość zorganizowania zarówno krótszych jak i dłuższych wypraw rowerowych oraz może przyczyniać się do rozwoju infrastruktury rowerowej w regionie.

Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę

Gmina Parysów jest w znacznym stopniu zaopatrzona w wodę. Według danych GUS na rok 2023 sieć wodociągowa o długości 75,3 km zaopatruje 82,7% budynków mieszkalnych. W gminie zlokalizowane jest 1174 przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych, z których korzysta 3775 osób. Woda pobierana jest z ujęć zlokalizowanych w Parysowie oraz Woli Starogrodzkiej.

System zaopatrzenia w wodę gminy Parysów oparty jest na dwóch stacjach ujmowania i uzdatniania wody podziemnej w Parysowie oraz Woli Starogrodzkiej.

Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

Sieć kanalizacyjna w gminie Parysów jest słabo rozwinięta. Dostęp do kanalizacji ma jedynie 19,5% budynków mieszkalnych w gminie. Na terenie gminy zlokalizowane jest 277 przyłączy, z których korzysta 939 osób. Do oczyszczania ścieków użytkowana jest mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w Parysowie, o przepustowości 160 m³/d.

Zaopatrzenie w gaz

Na terenie gminy Parysów Sieć gazowa, o długości 40,2 km, zasila 245 gospodarstw domowych. Na terenie gminy zlokalizowane jest 291 przyłączy do budynków mieszkalnych.

Gospodarka odpadami

Uchwałą Nr XXX/100/09 Rady Gminy Parysów został przyjęty Program usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest z terenu Gminy Parysów na lata 2009 – 2032, który zakłada usunięcie i unieszkodliwienie wyrobów zawierających azbest. W roku 2023 gmina unieszkodliwiła 97,22 ton takich wyrobów z 42 nieruchomości.

Gmina Parysów posiada program „Usuwanie folii rolniczej i innych odpadów pochodzących z działalności rolniczej”, dzięki któremu mieszkańcy w trakcie naboru wniosków, mogą zgłaszać odpowiedni wniosek na nieodpłatny odbiór odpadów rolniczych.

Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK), gdzie zbierane są m. in. odpady wielkogabarytowe zlokalizowany jest przy ul. Garwolińskiej 46 w Parysowie.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Gmina Parysów w podstawowym trybie pracy zasilana jest liniami średniego napięcia 15 kV, które wychodzą ze stacji zlokalizowanych w Garwolinie i Pilawie. W przypadku awarii lub prac konserwacyjnych w podstawowych źródłach zasilania, funkcję rezerwowego zasilania pełnią stacje w Mrozach oraz w Mińsku Mazowieckim. Przez gminę przebiega także jednotorowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

Stan techniczny lokalnej infrastruktury elektroenergetycznej – czyli stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zasilających je linii SN 15 kV oraz linii niskiego napięcia 0,4 kV – różni się w zależności od miejscowości i okresu ich budowy. Najlepszy stan techniczny występuje we wsiach: Parysów, Choiny, Łukówiec, Starowola i Kozłów. Średni poziom utrzymania dotyczy miejscowości: Wola Starogrodzka, Stodzew, Górki-Kolonia oraz Słup. Najbardziej wymagające modernizacji są urządzenia we wsiach Żabieniec i Poschła.

Ciepłownictwo

Na terenie gminy Parysów zaopatrzenie w ciepło odbywa się z wykorzystaniem indywidualnych źródeł ogrzewania lokalnych.

Odnawialne źródła energii

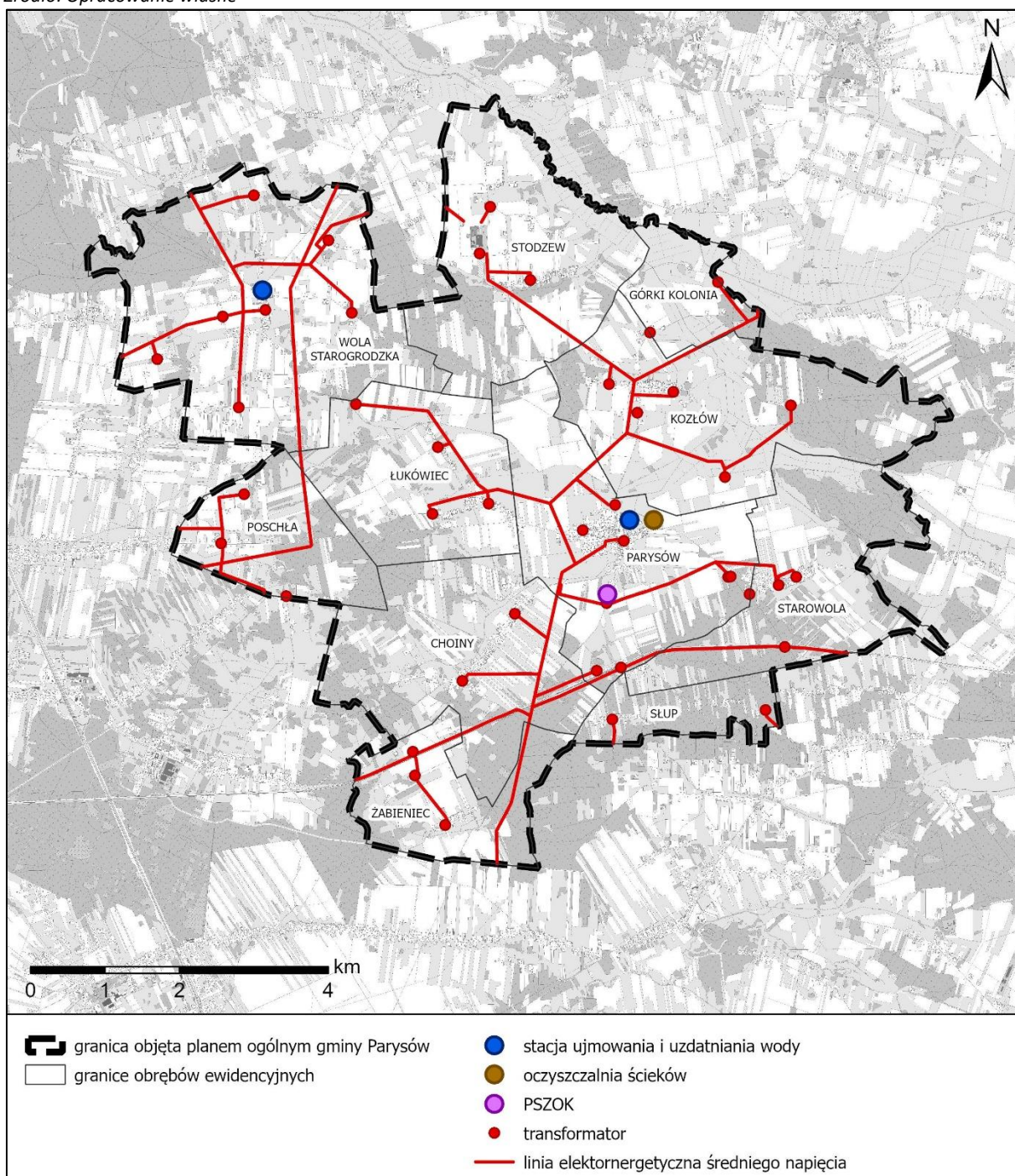
Na terenie gminy Parysów istnieje możliwość wykorzystywania odnawialnych źródeł energii. Pozwoliłoby to na zmniejszenie emisji zanieczyszczeń oraz ochronę środowiska.

Gmina Parysów przystąpiła do projektu „Kompleksowa termomodernizacja budynków użyteczności publicznej z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii w Gminie Parysów”, w którym założeniem jest przeprowadzenie termomodernizacji budynków użyteczności publicznej z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii.

W 2023 r. przeprowadzono modernizację budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w Parysowie i zainstalowano panele fotowoltaiczne.

Rysunek 16 Infrastruktura techniczna w gminie Parysów

Źródło: Opracowanie własne



Ograniczenia w zagospodarowaniu dla infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej

Na obszarze gminy Parysów występują tereny z ograniczeniami zabudowy, wynikającymi z występowania:

- terenów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - obszar Natura 2000, Obszar Chronionego Krajobrazu, pomnik przyrody;
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy z zakresu Prawa Wodnego;
- stref pośrednich i bezpośrednich, dla których obowiązują przepisy odrębne;

- obszarów ujętych w rejestrze zabytków i ewidencji zabytków, zabytków archeologicznych;
- terenów przyległych do lasów (na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie);
- zwartych kompleksów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa oraz własność prywatną, których przekształcenie wymaga otrzymania zgody
- gruntów rolnych klasy III, których przekształcenie wymaga zgody
- dróg publicznych z uwagi na ich oddziaływanie. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych;
- napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- gazociągów średniego ciśnienia;
- stref sanitarnych wokół cmentarzy czynnych 50 m i 150 m zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające ich utrzymanie bądź realizację oraz określono dla nich gminne standardy urbanistyczne. Przy wyznaczeniu tych stref uwzględniono występujące dla nich ograniczenia w zagospodarowaniu, które zostały opisane wyżej.

Dla obiektów infrastruktury społecznej wskazano strefy, w których określono profile umożliwiające realizację tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe dokumenty planistyczne oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg.

Dla obiektów infrastruktury komunikacyjnej o znaczeniu ponadlokalnym wskazano strefy komunikacyjne – SK obejmujące drogi powiatowe. Infrastruktura komunikacyjna o znaczeniu lokalnym została uwzględniona poprzez określenie w poszczególnych strefach planistycznych profilu podstawowego, umożliwiającego realizację infrastruktury komunikacyjnej. Dla tej strefy planistycznej nie określono gminnych standardów urbanistycznych, z uwagi na charakter strefy, w której standardy urbanistyczne wynikają bezpośrednio z wymogów technicznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy – przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

Dla obiektów infrastruktury technicznej wskazano strefy, w których określono profile umożliwiające realizację tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe dokumenty planistyczne oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego.

22. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Dla województwa mazowieckiego, w tym dla obszaru gminy Parysów, został sporządzony Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, który został przyjęty uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego. W audycie krajobrazowym wskazano krajobrazy występujące na

obszarze województwa mazowieckiego (w tym na obszarze gminy Parysów) oraz lokalizację krajobrazów priorytetowych. Ponadto zidentyfikowano zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów oraz określono rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów.

Na terenie gminy Parysów zidentyfikowano łącznie 5 typów (bagiennie-łąkowe – głównie bezleśne, leśne, wiejskie, podmiejskie i osadnicze, miejskie) oraz 6 podtypów krajobrazu, które zaprezentowano w tabeli 5 oraz na rysunku 12. Na obszarze gminy Parysów nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

W tabeli poniżej zawarto wykaz rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu.

Tabela 13 Typy i podtypy krajobrazu na terenie gminy Parysów

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR 2024

typ, podtyp krajobrazu	typ rzeźby terenu	kod krajobrazu	zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów
2. Bagiennie-łąkowe - głównie bezleśne, 2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	krajobrazy faliste	14-318.79-003	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej (zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe) E.1.1. Zagrożenie powodziowe (zagrożenia potencjalne, umiarkowane)
	krajobrazy pagórkowate	14-318.92-008	-
3. Leśne, 3a. Z przewagą siedlisk borowych	krajobrazy faliste	14-318.79-105	-
	krajobrazy faliste	14-318.79-108	-
	krajobrazy faliste	14-318.79-109	-
	krajobrazy faliste	14-318.79-111	-
	krajobrazy faliste	14-318.79-112	-
	krajobrazy faliste	14-318.79-113	-
	krajobrazy faliste	14-318.79-115	-
	krajobrazy faliste	14-318.79-117	-
	krajobrazy faliste	14-318.79-119	-
6. Wiejskie, 6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk	krajobrazy faliste	14-318.79-018	-
	krajobrazy faliste	14-318.79-020	-
	krajobrazy faliste	14-318.79-022	-

6. Wiejskie, 6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	krajobrazy dolin	14-318.79-046	-
	krajobrazy faliste	14-318.79-051	A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf (zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe) C.1.3. Lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych (zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe) A.3.3. Wzrost zagęszczenia barier ekologicznych w krajobrazie (zagrożenia potencjalne, duże)
	krajobrazy faliste	14-318.79-086	-
	krajobrazy pagórkowate	14-318.92-027	A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf (zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe)
8. Podmiejskie i osadnicze, 8c. Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim	krajobrazy faliste	14-318.79-072	-
9. Miejskie, 9a. Miejscowości z zachowanym układem historycznym	krajobrazy faliste	14-318.79-084	-

Dla krajobrazów zagrożonych audyt wymienia liczne rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu:

1) Dla krajobrazu o kodzie 14-318.79-003:

- Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania
- Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych
- Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"

- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

2) Dla krajobrazu o kodzie 14-318.79-119:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III

3) Dla krajobrazu o kodzie 14-318.79-051:

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych

- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

4) Dla krajobrazu o kodzie 14-318.92-027:

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym

podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"

- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych

W planie ogólnym gminy Parysów uwzględniono rekomendacje i wnioski Audytu krajobrazowego dla krajobrazów zagrożonych poprzez:

- wyznaczenie w przeważającej części gminy terenów otwartych z zakazem zabudowy, co przeciwdziała rozpraszaniu się zabudowy, dysharmonii i fragmentacji krajobrazu,
- ograniczenie zabudowy gruntów I-III oraz większych kompleksów leśnych jedynie do wyznaczania jej w sąsiedztwie istniejących ośrodków i ciągów zabudowań w gminie,
- wskazanie stref z zakazem lub ograniczeniem zabudowy w granicach obszarów cennych przyrodniczo,
- objęcie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią strefą otwartą z zakazem zabudowy,
- ustalenie dla obszarów i obiektów zabytkowych stref zgodnych z obecnym stanem zagospodarowania oraz wyznaczenie gminnych standardów urbanistycznych dostosowanych do walorów zabytków, umożliwiając jednocześnie ich dalszą ochronę,
- wyznaczenie nowych terenów zieleni i rekreacji wspierających rozwój turystyki w gminie,
- wskazanie stref górnictwa umożliwiających prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej.

23. OPACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Wskazania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

I. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

W terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane (przede wszystkim dolina rzeki Świder oraz jej dopływów, obszar Natura 2000, kompleksy leśne, tereny w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu), należy ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych. W tym celu przyjmuje się główne kierunki ochrony środowiska przyrodniczego na terenie gminy:

- zachowanie drożności powiązań ekologicznych:
 - racjonalna lokalizacja zabudowy – należy koncentrować zabudowę (nie rozpraszać), jednocześnie zachowując luki w zabudowie – szkodliwe jest tworzenie długich pasów nieprzerwanej zabudowy wzdłuż dróg;
 - kształtowanie zabudowy w sposób niewpływający na przerwanie korytarza ekologicznego tj.: korytarz ekologiczny Lasy Łukowskie (KPnC-3B), korytarz ekologiczny Dolina Dolnego Bugu – Dolina Dolnego Wieprza (GKPnC-7);
 - zachowanie płatów leśnych w obrębie korytarzy ekologicznych, które dla przemieszczających się gatunków leśnych zapewniają osłonę i ochronę termiczną;
 - kształtowanie i ochrona mozaiki siedliskowej – z większą różnorodnością siedliskową wiąże się możliwość dyspersji większej liczby różnych gatunków;
 - ochrona dolin rzecznych wraz z otuliną biologiczną w postaci trwałych użytków zielonych i zadrzewień;

- ochrona ekosystemów leśnych poprzez:
 - o ograniczenie do minimum przeznaczania terenów Lasów Państwowych na inne cele;
 - o stosowanie gatunków zgodnych z warunkami siedliskowymi, wykluczenie gatunków obcego pochodzenia, w szczególności gatunków inwazyjnych;
 - o przeciwdziałanie fragmentacji i rozdrobnieniu kompleksów leśnych oraz utrzymanie i odtwarzanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych, sprzyjanie tworzeniu zwartych kompleksów leśnych, wzmacnianie ich ciągłości w ramach systemów ekologicznych;
 - o ograniczenie przeznaczania działek leśnych pod zabudowę, w przypadku zabudowy – dążenie do ograniczania wycinki drzewostanu, wydzielania dużych działek, określenia wysokiego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej, budowę ogrodzeń ażurowych, bez podmurówki;
- w granicach administracyjnych gminy występują obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione, dla których ustala się uwzględnienie obowiązujących zakazów określonych w przepisach odrębnych:
 - o dla obszaru Natura 2000 Gołe Łąki PLH140027 obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt oraz wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, a ponadto pogorszyć integralności obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami;
 - o dla Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zakazy oraz odstępstwa zgodnie z uchwałą Nr 141/23 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów garwolińskiego, mińskiego i otwockiego (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2023 r., poz. 8531);
 - o w stosunku do pomnika przyrody obowiązują zakazy oraz odstępstwa zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.);
- wskazane jest zapobieganie na terenach rolniczych postępowaniu niekontrolowanej sukcesji wtórnej i ochrona zbiorowisk łąkowych;
- na zagospodarowanych rolniczo terenach wskazuje się na konieczność ochrony zadrzewień śródpolnych, które przede wszystkim służą zapobieganiu spływowi powierzchniowemu i erozji wodnej gleb i ograniczaniu erozji wietrznej;
- wsparcie rozwoju i promocja zrównoważonej turystyki, jako formy umiarkowanego użytkowania obszarów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

II. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

Wskazuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- modernizacja systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną;
- popularyzacja energii i ciepła ze źródeł odnawialnych;
- zmniejszanie energochłonności sektora komunalnego, rolniczego i produkcyjno-usługowego;

- ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji do powietrza, w tym odorów:
 - o w terenach zwartej zabudowy; w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej;
 - o w dolinach rzecznych i innych obniżeniach terenu podatnych na tworzenie zastoisk;
- utrzymanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrza, ograniczanie zabudowy dolin i innych obniżzeń terenu;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych.

III. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY KLIMATU AKUSTYCZNEGO

- modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;
- ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji hałasu:
 - o w terenach zwartej zabudowy, w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej lub infrastruktury wyciszającej;
 - o w dolinach rzecznych, w enklawach leśnych, w granicach korytarzy ekologicznych.

IV. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH I POWIERZCHNIOWYCH

- uregulowanie gospodarki ściekowej obszaru wiejskiego poprzez rozwój systemów kanalizacji sanitarnej, natomiast na terenach, gdzie ze względów ekonomicznych, budowa kanalizacji sanitarnej jest niemożliwa odprowadzanie ścieków może odbywać się poprzez indywidualny system oczyszczania (do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków), przy założeniu, iż spełniają one wymogi techniczne, w oparciu o przepisy odrębne;
- zapewnienie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu.

V. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

W obszarach powodziowych sugeruje się:

- nie lokalizować przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach których gromadzone są substancje chemiczne stanowiące znaczące zagrożenie dla środowiska na skutek uwolnienia w wyniku powodzi;
- ograniczać lokalizację zabudowy na:
 - o obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%;
 - o obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
- tereny rolnicze wykorzystywać jako trwałe użytki zielone, co jest korzystne ze względu na poprawę retencji wody w dolinie;
- posadawiać budynki tylko w przypadku możliwości doprowadzenia sieci kanalizacyjnej.

VI. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY GLEB

- ochrona zwartych kompleksów terenów rolnych o wyższych klasach bonitacyjnych przeznaczonych do produkcji rolnej – gleb klasy III są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 82).

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

W planie ogólnym gminy Parysów, przy wyznaczaniu stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych zostały uwzględnione wskazania i wytyczne zawarte ww. opracowaniu poprzez:

1. wyznaczenie strefy otwartej z zakazem zabudowy w granicach szczególnego zagrożenia powodzią;
2. wyznaczenie stref otwartych na obszarach o najwyższych walorach przyrodniczych. Strefy SO obejmują obszary gminy, na których znajdują się Obszar Chronionego Krajobrazu, obszar Natura 2000 oraz pomnik przyrody. W strefach tych ustalono profil podstawowy zgodny z załącznikiem nr 1 rozporządzenia POG, natomiast w profilu dodatkowym nie dopuszczono żadnego rodzaju terenu;
3. racjonalne lokalizowanie zabudowy poprzez wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając istniejącą zabudowę, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę;
4. określenie gminnych standardów urbanistycznych - udziału powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu;
5. wprowadzenie nowych stref zieleni i rekreacji jako wsparcie rozwoju turystyki;
6. wskazanie stref otwartych z zakazem zabudowy na terenach większych kompleksów leśnych oraz zwartych kompleksów terenów rolnych o wyższych klasach bonitacyjnych, chroniąc te tereny przed degradacją;
7. zachowanie płątów leśnych w obrębie korytarzy ekologicznych oraz ograniczenie nowej zabudowy w ich granicach;
8. Nie wskazywanie terenów odnawialnych źródeł energii w profilu dodatkowym stref otwartych obejmujących korytarze ekologiczne;

24. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Plan ogólny gminy Parysów wyznacza strefy SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) o sumie chłonności wynoszącej łącznie 20681 os. W planie ogólnym wyznaczono również ww. strefy w granicach obecnie zainwestowanych obszarów, które nie stanowią terenów chłonnych.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Parysów wynosi 638 osób. Tereny chłonne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy przekraczają łącznie 130% zapotrzebowania.

W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Parysów nie wyznaczono terenów chłonnych poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie w ramach istniejącej zabudowy.

SPIS RYSUNKÓW I TABEL

Spis rysunków

Rysunek 1 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Parysów	20
Rysunek 2 Obszary uzupełnienia zabudowy	23
Rysunek 3 Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....	28
Rysunek 4 Działki chłonne położone w obszarach uzupełnienia zabudowy z wyłączeniem terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	30
Rysunek 5 Formy ochrony przyrody w granicach gminy Parysów	36
Rysunek 6 Zagrożenie powodziowe w gminie Parysów	38
Rysunek 7 Lokalizacja ujęć wód podziemnych na terenie gminy Parysów	41
Rysunek 8 Udokumentowane złoża kopalin, obszary i tereny górnicze na terenie gminy Parysów	44
Rysunek 9 Zabytki wpisane do rejestru zabytków i do Gminnej Ewidencji Zabytków na terenie gminy Parysów	49
Rysunek 10 Zabytki archeologiczne na terenie gminy Parysów	57
Rysunek 11 Obszary zdegradowane na terenie gminy Parysów	60
Rysunek 12 Obszar rewitalizacji na terenie gminy Parysów	61
Rysunek 13 Gleby o wysokich klasach bonitacyjnych oraz grunty leśne w gminie Parysów	63
Rysunek 14 Rozmieszczenie podstawowych usług publicznych w gminie Parysów	69
Rysunek 15 Infrastruktura transportowa w gminie Parysów.....	71
Rysunek 16 Infrastruktura techniczna w gminie Parysów	75

Spis tabel

Tabela 1 Chłonność obszarów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową	27
Tabela 2 Chłonność działek położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy	29
Tabela 3 Ujęcia wód podziemnych na terenie gminy Parysów, dla których wydano pozwolenia wodnoprawne	39
Tabela 4 Rejestr terenów górniczych (TG) i obszarów górniczych (OG) na terenie gminy Parysów	42
Tabela 5 Złoża surowców mineralnych w gminie Parysów	43
Tabela 6 Wykaz GZWP w granicach gminy Parysów	44
Tabela 7 Wykaz zabytków położonych w gminie Parysów, wpisanych do rejestru zabytków ...	45
Tabela 8 Wykaz zabytków nieruchomych położonych w gminie Parysów, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków z wyłączeniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków	46
Tabela 9 Wykaz zabytków archeologicznych na terenie gminy Parysów	49

Tabela 10 Wykaz terenów zamkniętych	58
Tabela 11 Zmiana liczby dzieci w przedszkolu i punkcie przedszkolnym w latach 2013-2023 ...	65
Tabela 12 Zmiana liczby dzieci w szkołach podstawowych w latach 2013-2023.....	65
Tabela 13 Typy i podtypy krajobrazu na terenie gminy Parysów	77