



# PLAN OGÓLNY GMINY PRZYŁĘK

## UZASADNIENIE

Przyłęk, 2026 r.

Zamawiający:  
Wójt Gminy Przytęk  
26-704 Przytęk

Wykonawca:  
AMS CONCEPT sp. z o.o.  
ul. Dzielna 15 lok. U13  
01-029 Warszawa

Zespół projektowy:  
mgr inż. arch. Agata Stępień - członek Izby Architektów Nr SW-0181, członek TUP pod  
nr 4605  
dr inż. arch. Małgorzata Denis - WA-378, członek TUP O/Warszawa nr 4600  
mgr inż. Monika Abramowska – członek TUP O/Warszawa nr 5116  
inż. Patrycja Raczkowska  
Maciej Łapiński  
inż. Krzysztof Jaroszek

## Spis treści

1. WSTĘP.....	5
1.1 Przedmiot opracowania oraz podstawy formalno-prawne .....	5
1.2 Metody pracy i materiały źródłowe.....	5
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY .....	6
2.1 Położenie i ogólna charakterystyka gminy Przyłęk.....	6
2.3 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa .....	9
2.4 Obszary chronione i szczególne zagospodarowania .....	10
<b>2.4.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny .....</b>	<b>10</b>
<b>2.4.2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału .....</b>	<b>16</b>
<b>2.4.3 Obszary gruntów zmeliorowanych.....</b>	<b>17</b>
<b>2.4.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy</b>	<b>18</b>
<b>2.4.5 Strefy ochronne ujęć wody.....</b>	<b>18</b>
<b>2.4.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....</b>	<b>18</b>
<b>2.4.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....</b>	<b>18</b>
<b>2.4.8 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji .....</b>	<b>19</b>
<b>2.4.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej .....</b>	<b>19</b>
<b>2.4.10 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003r.o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....</b>	<b>19</b>
<b>2.4.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne .....</b>	<b>22</b>
<b>2.4.12 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....</b>	<b>22</b>
<b>2.4.13 Obszary ograniczonego użytkowania.....</b>	<b>22</b>
<b>2.4.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....</b>	<b>22</b>
<b>2.4.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji .....</b>	<b>23</b>
<b>2.4.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....</b>	<b>23</b>
<b>2.4.17 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.....</b>	<b>23</b>
<b>2.4.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej</b>	<b>23</b>
<b>2.4.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....</b>	<b>23</b>
3. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....	23
<b>3.1 Obiekty infrastruktury społecznej .....</b>	<b>23</b>
<b>3.2 Infrastruktura transportowa .....</b>	<b>24</b>

<b>3.3</b>	<b>Infrastruktura techniczna .....</b>	<b>24</b>
4.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .....	25
5.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska .....	30
6.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie .....	30
7.	Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	32
8.	Chłonność terenów niezabudowanych .....	32
<b>8.2</b>	<b>Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie .....</b>	<b>34</b>
9.	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY .....	35
10.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3	36
11.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA .....	36
11.1	Obszary uzupełnienia zabudowy .....	36
11.2	Obszary zabudowy śródmiejskiej .....	37
12.	PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM .....	37
12.1	Strefy planistyczne .....	37
12.2	Gminne Standardy Urbanistyczne .....	38
12.3	Obszary Standardów Dostępności Infrastruktury Społecznej .....	43
13.	Podsumowanie .....	43

## **1. WSTĘP**

### **1.1 Przedmiot opracowania oraz podstawy formalno-prawne**

„Plan ogólny gminy Przyłęk” zwany w dalszej części „Planem ogólnym” został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), Rozporządzenia 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), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r., poz. 1775) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r., poz. 729).

Podstawą do podjęcia prac nad opracowaniem Planu ogólnego była Uchwała nr 439/LXXXIV/24 Rady Gminy Przyłęk z dnia 15 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Przyłęk.

Opracowanie obejmuje teren gminy Przyłęk w granicach administracyjnych o powierzchni 136,6 km<sup>2</sup>.

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, które wynikają m.in. z zapisów planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania oraz rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Dodatkowo podczas wyznaczania stref planistycznych planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszar uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

W planie ogólnym gminy Przyłęk określone zostały odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne wyznaczone zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach opisanych w art. 13 c ust. 2 pkt. 1-7 oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych opisanych w art. 13c ust. 2 pkt. 1-10 nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 odnoszącym się do delegacji ustawowych.

### **1.2 Metody pracy i materiały źródłowe**

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- „Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego” - Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r;

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przyłęk, przyjęte Uchwałą nr 228/XXXII/2001 Rady Gminy w Przyłęku z dnia 23 maja 2001 r.;
- Raport o stanie gminy Przyłęk za rok 2023;
- Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Przyłęk na lata 2023-2026.

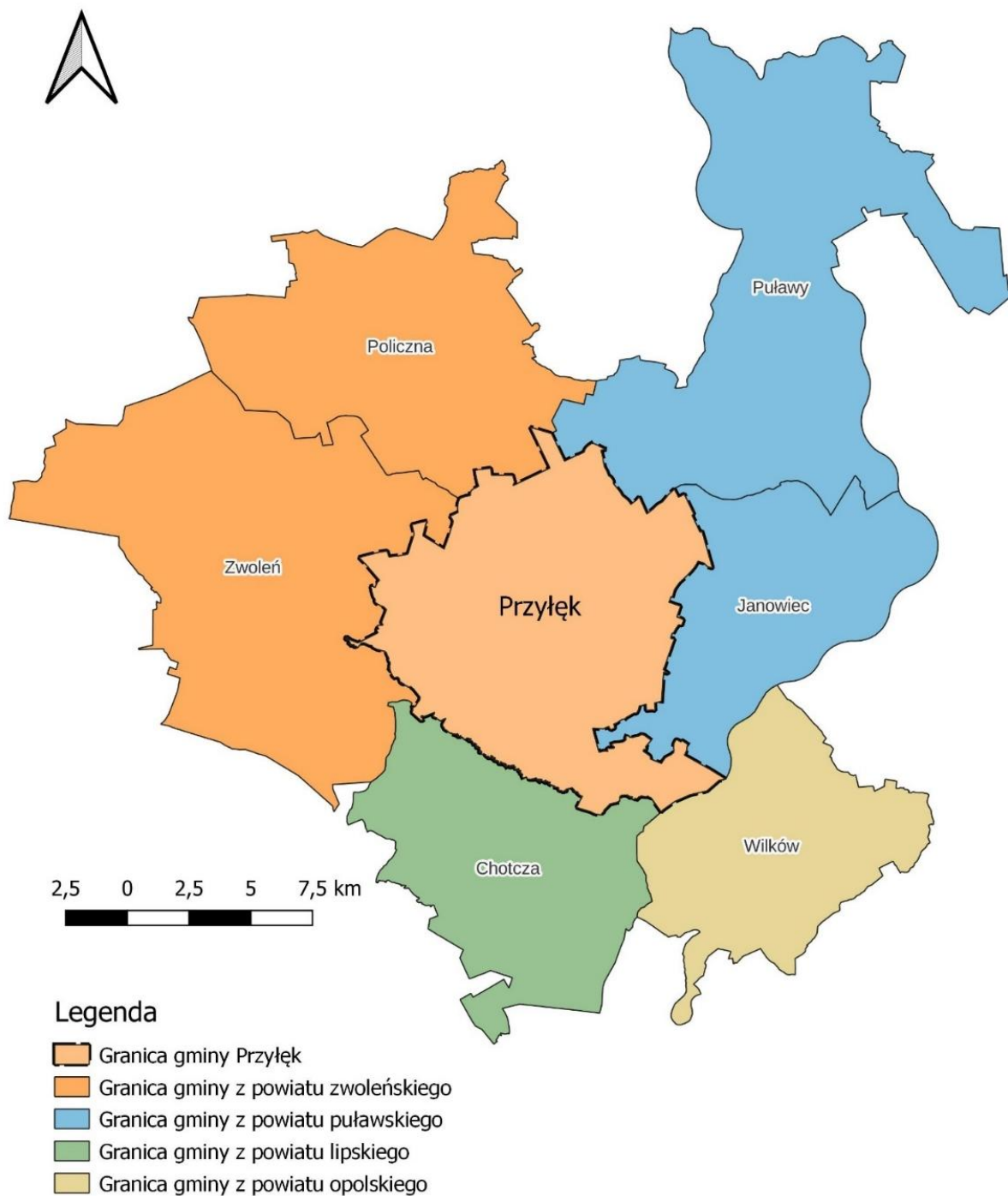
Materiały kartograficzne:

- Mapa topograficzna dla obszaru gminy Przyłęk;
- Wektorowa mapa zasadnicza gminy Przyłęk w formacie .dxf;
- Baza obiektów topograficznych BDOT10k
- Geoportal.gov.pl
- Mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego.

## **2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY**

### **2.1 Położenie i ogólna charakterystyka gminy Przyłęk**

Gmina Przyłęk jest gminą wiejską, położoną w południowo-wschodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie zwoleńskim. Obszar gminy Przyłęk zajmuje powierzchnie 136,6 km<sup>2</sup>. Siedzibą gminy jest wieś Przyłęk. Gmina graniczy z sześcioma gminami z czterech różnych powiatów: od wschodu z gminami Puławy oraz Janowiec z powiatu puławskiego oraz z gminą Wilków z powiatu opolskiego, od zachodu z gminą Chotcza z powiatu lipskiego, a od zachodu i północnego-zachodu z gminami Zwoleń i Policzna z powiatu zwoleńskiego. W skład gminy Przyłęk wchodzi 28 obrębów ewidencyjnych.



Rys. 1 Lokalizacja gminy Przytyk na tle gmin sąsiednich.

Źródło: opracowanie własne.

Sieć drogową stanowi droga krajowa nr 12 biegnąca od granicy z Niemcami do granicy z Ukrainą.

Teren gminy w dominującej mierze wykorzystywany jest rolniczo. Położona jest w dolinie rzeki Wisły, Zwolenki oraz Plewki.

## **2.2 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego**

Wizja rozwoju gminy Przyłęk w „Strategii rozwoju Gminy Przyłęk na lata 2022 - 2030”: „Gmina Przyłęk w 2030 roku jest przyjazną i atrakcyjną przestrzenią do życia i rozwoju dla mieszkańców o rozwiniętej, dopasowanej do ich potrzeb infrastrukturze i uporządkowanej, bezpiecznej przestrzeni publicznej. Sprzyja integracji społecznej, budując postawy zaangażowania i współuczestnictwa w rozwoju Gminy. Zapewnia bogatą ofertę kulturalną, turystyczną, edukacyjną i rekreacyjną swoim mieszkańcom, a także odwiedzającym. Gmina w pełni wykorzystuje swoje potencjały rozwojowe, będąc atrakcyjnym miejscem do wypoczynku i rekreacji dla turystów i mieszkańców. Jest miejscem sprzyjającym dynamicznemu rozwojowi lokalnej przedsiębiorczości i rolnictwa w myśl zasady zrównoważonego rozwoju. Gmina Przyłęk jest jednostką zaangażowaną w rozwój obszaru, poprzez zaangażowanie we współpracę z innymi samorządami, otwartą na dialog i współpracę międzysektorową”.

Misją rozwojową Gminy Przyłęk jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego jej obszaru, pozwalające na podnoszenie jakości życia społeczności lokalnej. Gmina w pełni wykorzystuje posiadane zasoby i walory, a także endogeniczne i egzogeniczne potencjały rozwojowe, przyczyniając się do podnoszenia własnej atrakcyjności osiedleńczej i inwestycyjnej. Gmina w pełni wykorzystuje zasoby i walory dziedzictwa kulturowego, religijnego, przyrodniczego i terytorialnego do promocji jako miejsca atrakcyjnego turystycznie. Podejmowanie skutecznych działań dążących do systematycznego i zintegrowanego rozwoju turystyki, przedsiębiorczości, rolnictwa i kapitału ludzkiego pozwala na zbudowanie trwałej przewagi konkurencyjnej Gminy. Skuteczna współpraca międzysamorządowa i międzysektorowa pozwala na osiągnięcie efektu synergii i pobudzenie szerszego rozwoju całego obszaru

Osiągnięcie docelowego stanu rozwoju lokalnego będzie możliwe poprzez realizację poszczególnych celów sformułowanych jako:

1. Cel strategiczny 1. Efektywne wykorzystanie walorów środowiskowych i terytorialnych oraz historycznych Gminy Przyłęk, pozwalające na stworzenie unikalnych, konkurencyjnych produktów turystycznych:
  - Cel operacyjny 1.1. Przeznaczenie i zagospodarowanie nowych obszarów w Gminie
  - Przyłęk oraz dostosowanie obecnych przestrzeni publicznych pod działalność związaną z turystyką, kulturą i rekreacją
  - Cel operacyjny 1.2. Zwiększenie dostępności terenów o szczególnych walorach turystycznych na obszarze Gminy
  - Cel operacyjny 1.3. Ochrona i renowacja miejsc i obiektów zabytkowych wymagających interwencji na obszarze Gminy Przyłęk
  - Cel operacyjny 1.4. Poprawa stanu infrastruktury okołoturystycznej: budowa nowych oraz rozbudowa istniejących elementów niezbędnych do zwiększenia atrakcyjności turystycznej Gminy Przyłęk
  - Cel operacyjny 1.5. Stymulowanie działań związanych ze stworzeniem wysokiej jakości infrastruktury obsługi ruchu turystycznego na terenie Gminy Przyłęk i przedsiębiorczości około turystycznej
  - Cel operacyjny 1.6. Stymulowanie i wspieranie działań zmierzających do odtwarzania, zachowania i kultywowania lokalnych tradycji Gminy Przyłęk:
2. Cel strategiczny 2. Podniesienie atrakcyjności osiedleńczej Gminy Przyłęk oraz podniesienie jakości życia jej mieszkańców.

- Cel operacyjny 2.1. Rozwój wysokiej jakości infrastruktury przedszkolnej i żłobkowej w Gminie Przyłęk
  - Cel operacyjny 2.2. Rozwój wysokiej jakości infrastruktury edukacyjnej dla dzieci i młodzieży oraz podjęcie działań w celu zwiększenia dostępu do edukacji dzieci, młodzieży, dorosłych, w tym w wieku powyżej 50 roku życia, w Gminie Przyłęk
  - Cel operacyjny 2.3. Podnoszenie dostępności podstawowych i specjalistycznych usług z zakresu ochrony zdrowia, świadczonych w odpowiednich, adekwatnych do charakteru tych usług warunkach dla mieszkańców Gminy Przyłęk
  - Cel operacyjny 2.4. Zapewnienie warunków do sprawowania wysokiej jakości opieki nad osobami starszymi, zależnymi, z niepełnosprawnościami na obszarze Gminy Przyłęk
  - Cel operacyjny 2.5. Podniesienie dostępności do atrakcyjnej i funkcjonalnej publicznej infrastruktury, zapewniającej mieszkańcom Gminy Przyłęk korzystne warunki do integracji i działalności społecznej
  - Cel operacyjny 2.6. Rozwój nowoczesnej infrastruktury drogowej Gminy sprzyjający podniesieniu dostępności transportowej jej obszaru
3. Cel strategiczny 3. Zrównoważone wykorzystanie walorów środowiskowych Gminy Przyłęk oraz ich ochrona i kształtowanie.
- Cel operacyjny 3.1. Rozbudowa i uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami Gminy pozwalająca na poprawę jakości życia mieszkańców przy jednoczesnej dbałości o bezpieczeństwo ekologiczne obszaru Gminy
  - Cel operacyjny 3.2. Podniesienie efektywności energetycznej budynków z obszaru Gminy pozwalające na zapobieganie zanieczyszczeniu i poprawę jakości powietrza atmosferycznego
  - Cel operacyjny 3.3. Rozwój edukacji ekologicznej oraz promocji racjonalnego, odpowiedzialnego gospodarowania unikalnymi zasobami środowiskowymi Gminy Przyłęk
4. Cel strategiczny 4. Poprawa jakości zarządzania i zdolności instytucjonalnej Gminy Przyłęk oraz rozwój współpracy ponadlokalnej
- Cel operacyjny 4.1. Rozwój zintegrowanych metod zarządzania Gminą poprzez spójne planowanie strategiczne oraz zarządzanie promocją obszaru Gminy
  - Cel operacyjny 4.2. Włączenie społeczności lokalnej w zarządzanie strategiczne rozwojem obszaru Gminy
  - Cel operacyjny 4.3. Podniesienie sprawności funkcjonowania Samorządu poprzez rozwój infrastruktury oraz innowacyjnych rozwiązań technicznych w Urzędzie Gminy i jednostkach podległych
5. Cel strategiczny 5. Podniesienie poziomu bezpieczeństwa mieszkańców i odwiedzających na terenie Gminy Przyłęk
- Cel operacyjny 5.1.: Poprawa jakości infrastruktury drogowej i towarzyszącej pozwalająca na podniesienie poziomu bezpieczeństwa w ruchu drogowym w Gminie
  - Cel operacyjny 5.2.: Podniesienie poziomu bezpieczeństwa przeciwpowodziowego w Gminie

### **2.3 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa**

W planie ogólnym gminy Przyłęk uwzględnia się zadania służące realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym. „Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego” przyjęto Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz.

Woj. Mazowieckiego poz. 13180 z dnia 28 grudnia 2018 r.). Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, zgodnie z art. 38 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnosi się do obszarów i problemów zagospodarowania przestrzennego w ujęciu potrzeb i celów o charakterze ponadregionalnym. Pełni on również funkcje scalającą założenia ukształtowane na poziomie krajowym i lokalnym.

Powiat zwoleński został wskazany jako obszar o najniższym dostępie do dóbr i usług.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

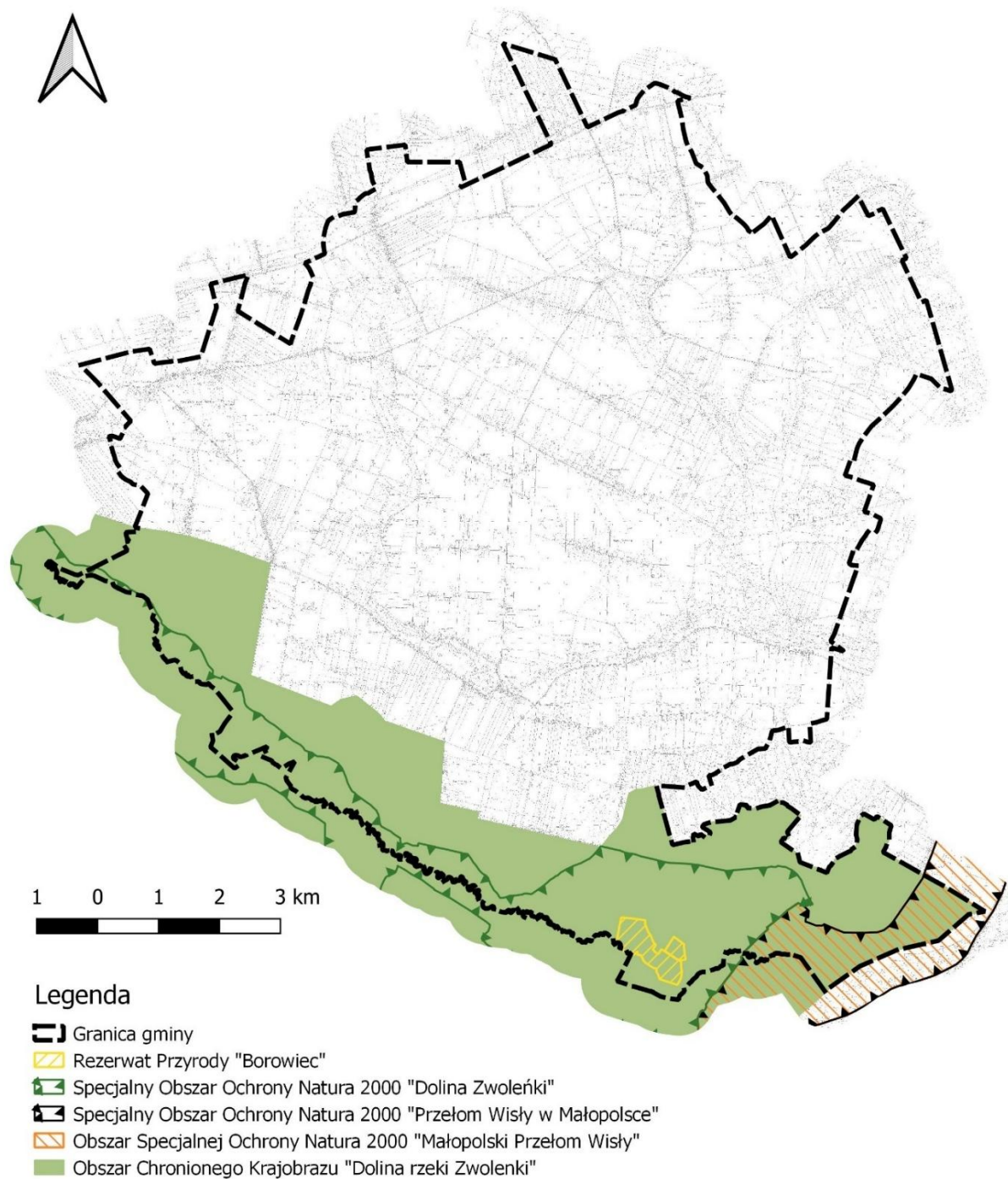
- budowa wału lewego rzeki Wisły na długości 1,71 km w miejscowości Lucimia, gm. Przyłęk.

## **2.4 Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania**

### **2.4.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny**

Na terenie gminy Przyłęk występują formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody:

- Rezerwat Przyrody „Borowiec”,
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Zwoleńki”,
- Obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Dolina Zwoleńki” (PLH100006),
- Obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Przełom Wisły w Małopolsce” (PLH060045),
- Obszar Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Małopolski Przełom Wisły” (PLB140006).



Rys. 2 Prawne formy ochrony przyrody na terenie gminy Przytyk.  
*Źródło: opracowanie własne.*

### **Rezerваты przyrody:**

**Rezerwat przyrody Borowiec** utworzony został Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 26 listopada 1990 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody. Jego powierzchnia wynosi 57,8300 ha. Celem ochrony jest zachowanie rzeki Zwolenki z jej doliną i przyległymi do niej terenami, jako ostoi żółwia błotnego. Nadzór nad rezerwatem sprawuje Regionalny Konserwator Przyrody w Warszawie. Znajduje się ona na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu

„Dolina rzeki Zwoleńki”. Dla przedmiotowego rezerwatu nie ustanowiono planu zadań ochronnych.

Przyrodniczymi i społecznymi uwarunkowaniami realizacji celu, o którym wspomniano wcześniej są:

- Zachowanie stosunków wodnych na poziomie zapewniającym utrzymanie celu ochrony rezerwatu;
- Zachowanie naturalnej dynamiki siedlisk przyrodniczych rezerwatu;
- Zachowanie rzeki Zwoleńki jako korytarza migracji żółwia błotnego;
- Zachowanie stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt;
- Zachowanie charakterystycznych cech krajobrazu, tworzonego przez dolinę rzeki Zwoleńki;
- Zapewnienie integralności i łączności rezerwatu z obszarami Natura 2000;
- Wprowadzenie ustaleń w sposobie zagospodarowania przestrzennego, zabezpieczających rezerwat, w szczególności cel ochrony, dla którego go uznano, przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

Rodzaj rezerwatu	Torfowiskowy
Typ rezerwatu	Biocenotyczny i fizjocenotyczny
Podtyp rezerwatu	Biocenozy naturalnych i półnaturalnych
Typ ekosystemu	Torfowiskowy (bagienny)
Podtyp ekosystemu	Torfowisk niskich

**Tabela 1. Charakterystyka Rezerwatu przyrody „Borowiec”**

**Źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody**

### **Obszary Chronionego Krajobrazu:**

Obszar Chronionego Krajobrazu „**Dolina rzeki Zwoleńki**” utworzony został Uchwałą Nr XII/53/89 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Radomiu z dnia 19 grudnia 1989 r. w sprawie utworzenia Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Zwoleńki”. Jego powierzchnia wynosi 5 862,3400 ha i chroni on dolinę rzeki wraz z przylegającymi terenami łąk i zadrzewień, wyróżniające się krajobrazowo i charakteryzujące się dużym zróżnicowaniem ekosystemów oraz spełniające ważną rolę korytarza ekologicznych. Nadzór nad nim sprawuje Marszałek Województwa Mazowieckiego. W dolinie ukształtował się niepowtarzalny układ środowisk. Teren wodno-błotny jest ostoją gatunków flory i fauny unikalnych w skali międzynarodowej. Siedliska wodne stanowią wolno płynąca rzeka, zakola i torfianki. Na dnie doliny dominują podmokłe łąki oraz torfowiska przejściowe. Miejscami występują zarośla wierzbowe, a także niewielkie olchowe lasy. Łagodne zbocza doliny porastają suche sośniny, występują tu nieużytki z roślinnością kserotermiczną.

Na opisywanym obszarze zakazuje się:

- 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;

- Likwidowania i niszczenia drzewień 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;
- Wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- Wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- Dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka
- Likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- Budowania, w części objętej strefą obszaru Natura 2000, nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
  - linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
  - zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym
  - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybickiej;
- Budowania, w części nieobjętej strefą obszaru Natura 2000, nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 50 m od:
  - linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych
  - zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym
  - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybickiej.

#### **Natura 2000:**

**Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 Dolina Zwoleńki (PLH140006)** ustanowiono Decyzją Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmującą na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2007) 5043) (2008/25/WE). Jego powierzchnia wynosi 2 379,3400 ha. Nadzór nad Obszarem sprawuje Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie.

Wyznaczono go w celu trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych, populacji zagrożonych wyginięciem gatunków zwierząt innych niż ptaki lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych lub właściwego stanu ochrony gatunków roślin oraz zwierząt innych niż ptaki.

Siedliska przyrodnicze będące przedmiotami ochrony:

- 2330 – Wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi (Corynephorus, Agrostis);
- 3150 – Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z Nympheion, Potamion;

- 6120 - Ciepłolubne, śródlądowe murawy napiaskowe (Koelerion glaucae);
- 6510 - Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (Arrhenatherion elatioris);
- 7140 - Torfowiska przejściowe i trzęsawiska (przeważnie z roślinnością z Scheuchzerio-Caricetea);
- 9170 - Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (Galio-Carpinetum, Tilio-Carpinetum);
- 91E0 - Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (Salicetum albo-fragilis, Populetum albae, Alnenion glutinoso-incanae) i olsy źródliskowe.

Gatunki zwierząt będące przedmiotami ochrony:

- Kumak nizinny - *Bombina bombina*
- Piskorz - *Misgurnus fossilis*
- Poczwarówka jajowata - *Vertigo moulinsiana*
- Trzepla zielona - *Ophiogomphus cecilia*
- Zalotka większa - *Leucorhina pectoralis*
- Zatokczek łamliwy - *Anisus vorticulus*
- Żółw błotny - *Emys orbicularis*

Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 30 grudnia 2013 r. wraz ze zm. ustanowiono plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Zwoleńki.

**Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 Przełom Wisły w Małopolsce (PLH060045)** ustanowiono Decyzją Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmującą na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2008) 8039) (2009/93/WE). Jego powierzchnia wynosi 15 170,8800 ha. Nadzór nad Obszarem sprawuje Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Lublinie, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Kielcach oraz Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie.

Wyznaczono go w celu trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych, populacji zagrożonych wyginięciem gatunków roślin, populacji zagrożonych wyginięciem gatunków zwierząt innych niż ptaki lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych lub właściwego stanu ochrony gatunków roślin oraz zwierząt innych niż ptaki.

Siedliska przyrodnicze będące przedmiotami ochrony:

- 3150 – Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z Nympheion, Potamion;
- 3270 - Zalewane muliste brzegi rzek z roślinnością Chenopodion rubri p.p. i Bidention p.p.;
- 6120 - Ciepłolubne, śródlądowe murawy napiaskowe (Koelerion glaucae);
- 6210 - Murawy kserotermiczne (Festuco-Brometea i ciepłolubne murawy z Asplenion septentrionalis Festucion pallentis);

- 6430 - Ziołorośla górskie (*Adenostylion alliariae*) i ziołorośla nadrzeczne (*Convolvuletalia sepium*);
- 6440 - Łąki selernicowe (*Cnidion dubii*);
- 6510 - Nizowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*);
- 9170 - Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*);
- 91E0 - Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*) i olsy źródliskowe,
- 9110 - Ciepłolubne dąbrowy (*Quercetalia pubescenti-petraeae*).

Gatunki roślin będące przedmiotami ochrony:

- Leniec bezpodkwiatkowy - *Thesium ebracteatum*
- Obuwik pospolity - *Cypripedium calceolus*
- Starodub łąkowy - *Angelica palustris* (= *Ostericum palustre*)

Gatunki zwierząt będące przedmiotami ochrony:

- Boleń - *Aspius aspius*
- Bóbr europejski – *Castor fiber*
- Czerwończyk nieparek - *Lycaena dispar*
- Koza - *Cobitis taenia*
- Kumak nizinny - *Bombina bombina*
- Piskorz - *Misgurnus fossilis*
- Różanka - *Rhodeus sericeus amarus*
- Szlaczkoń szafraniec - *Colias myrmidone*
- Trzepla zielona - *Ophiogomphus cecilia*
- Zalotka większa - *Leucorrhinia pectoralis*

Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 31 marca 2015 r. ustanowiono plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Przełom Wisły w Małopolsce.

**Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Małopolski Przełom Wisły (PLB140006)** ustanowiono Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000. Jego powierzchnia wynosi 6 972,7800 ha. Nadzór nad nim sprawują Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Kielcach.

Opisywany Obszar charakteryzuje się wysokimi brzegami, meandrami i licznymi wyspami, o zróżnicowanym charakterze. Brzegi rzeki i terasa zalewowa są pokryte zaroślami wiklinowymi i lasami wierzbowo-topolowymi, łąkami kośnymi i pastwiskami. Występuje tam co najmniej 17 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej oraz 4 gatunki z Polskiej Czerwonej Księgi.

Siedliska ptaków będące przedmiotami ochrony:

- Rybitwa rzeczna - *Sterna hirundo*
- Rybitwa białoczelna - *Sternula albifrons*
- Zimorodek - *Alcedo atthis*
- Dzięcioł białoszy - *Dendrocopos syriacus*
- Ostrygojad - *Haematopus ostralegus*
- Siewczka rzeczna - *Charadrius dubius*
- Siweczka obroźna - *Charadrius hiaticula*
- Mewa czarnogłowa - *Larus melanocephalus*
- Śmieszka - *Larus ridibundus*
- Mewa siwa - *Larus canus*

Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 31 marca 2015 r. ustanowiono plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Małopolski Przełom Wisły.

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez ustalenie dla rezerwatu przyrody Borowiec stref 20SO i 21SO, dla których nie określono profili dodatkowych oraz ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 100%. Dla stref otwartych objętych prawnymi formami ochrony przyrody nie wskazano możliwości realizowania elektrowni słonecznych ani wiatrowych.

#### **2.4.2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału**

Na terenie gminy Przyłęk występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

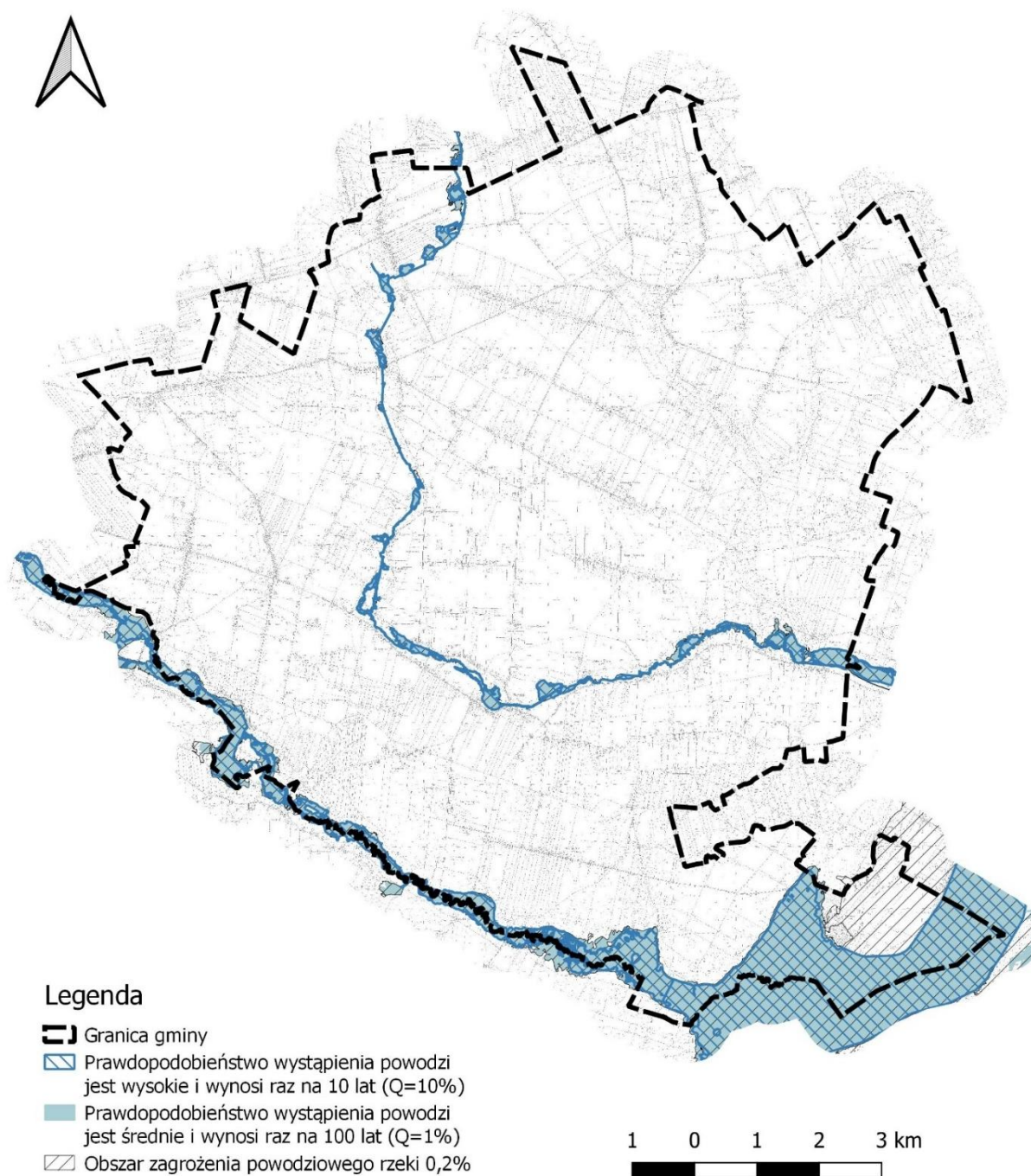
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%).

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przed powodzią. Tereny te obejmują dolinę rzeki Wisły, Zwoleńki oraz Plewki. Na występowanie lokalnych podtopień narażone mogą być również tereny w bezpośrednim sąsiedztwie mniejszych cieków i zbiorników wodnych.

Na obszarze gminy Przyłęk występuje obszar zagrożony powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Funkcje ochronne lewego brzegu Wisły pełnią wały przeciwpowodziowe, które zabezpieczają prawie cały odcinek rzeki przepływający wzdłuż gminy..

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione poprzez niewyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę na ww. obszarach.



**Rys. 3: Lokalizacja obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz wałów przeciwpowodziowych na terenie gminy Przylęk**

**Źródło: Opracowanie własne, na podstawie danych pozyskanych oraz Geoportalu**

### 2.4.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie gminy Przylęk występują urządzenia melioracji wodnych.

W związku z powyższym, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.), zakazuje się:

- niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych, utrudniania przepływu w związku z wykonywaniem lub utrzymaniem urządzeń wodnych,
- grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
- zmieniania kierunku i natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych jak i kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

W przypadku stwierdzenia konieczności wykonania, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji urządzenia melioracji wodnych, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

#### **2.4.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

Na obszarze gminy Przyłęk nie występują osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi.

#### **2.4.5 Strefy ochronne ujęć wody**

Na terenie gminy Przyłęk znajdują się następujące ujęcia wody:

- Załazy - produkcja wody w 2023 roku z wodociągu publicznego w Załazach wynosiła 351,08 m<sup>3</sup>/d,
- Lipiny - produkcja wody w 2023 roku z wodociągu publicznego w Lipinach wynosiła 262,48 m<sup>3</sup>/d

Ww. ujęcia wód posiadają ustanowioną strefę ochrony bezpośredniej – nie wyznaczono terenów ochrony pośredniej. Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez wyznaczenie strefy infrastrukturalnej na ww. obszarach.

#### **2.4.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych**

Na terenie gminy Przyłęk nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

#### **2.4.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi**

Na terenie gminy Przyłęk nie występują tereny i obszary górnicze.

Na terenie gminy Przyłęk brak jest obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. Obszary takie mogą być wyznaczone w złożach, o ile wymagać będą tego przepisy prawa geologicznego i górniczego z tytułu warunków eksploatacji ww. złóż na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### **2.4.8 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji**

Na terenie gminy Przyłęk występują następujące udokumentowane złoża kopalin:

L.p.	Nazwa	K	Stan zagospodarowania	Pow. [ha]
1.	Lucimia	KN	Złoże rozpoznane szczegółowo	0,8523

Tabela 2. Wykaz złóż występujących na terenie gminy Przyłęk.

Źródło: opracowanie własne, na podstawie danych udostępnionych przez Państwowy Instytut Geologiczny

Gmina Przyłęk znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 Zbiornik Niecka Lubelska (Lublin) - jest to zbiornik porowo-szczelinowy oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Zbiornik Niecka Radomska – jest to zbiornik szczelinowy i szczelinowo-porowy.

Na terenie gminy Przyłęk nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz bezzbiornikowe magazyny substancji.

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez ustanowienie strefy otwartej na terenie udokumentowanego złoża.

#### **2.4.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej**

Na terenie gminy Przyłęk nie występują obszary uzdrowiskowe, w związku z tym nie wyznaczono obszarów uzdrowiskowych oraz ich stref ochronnych.

#### **2.4.10 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003r.o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej**

##### **Rejestr zabytków**

W tabeli poniżej przedstawiono wykaz zabytków wpisanych do Rejestru Zabytków na terenie gminy Przyłęk.

Tabela 3. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Numer i data wpisu
1.	Grabów	Kaplica	796/A z 14.10.1972 oraz 66/A z 03.03.1981
2.	Grabów	Park	733 z 20.12.1957
3.	Łągów	Kościół par. p.w. św. Floriana	329/A z 07.11.1985
4.	Łągów	Kuźnia	A-1798 z 05.06.2024

Źródło: opracowanie własne, na podstawie danych z UG Przyłęk.

##### **Wojewódzka Ewidencja Zabytków**

W tabeli poniżej przedstawiono wykaz zabytków wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków na terenie gminy Przyłęk.

Tabela 4. Wykaz obiektów wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie
1.	Grabów	Kaplica pw. św. Zofii	1897 r.
2.	Łągów	Kościół par. pw. św. Floriana	1862 r. -1863 r.
3.	Łągów	Cmentarz rzymskokatolicki	2 poł XIX w.
4.	Lipiny	Cmentarz rzymskokatolicki	Lata 20 XX w.
5.	Grabów	Park dworski	Poł. XIX w.
6.	Grabów	Kapliczka	1956 r.
7.	Grabów	Dom (chałupa) nr 10	1831 r.
8.	Baryczka	Mogiła z 1943 r.	1943 r.
9.	Grabów	Dom (chałupa) nr 13	Pocz. XIX w.

Źródło: opracowanie własne, na podstawie danych z UG Przyłęk.

### **Gminna ewidencja zabytków**

Na terenie gminy Przyłęk znajdują się zabytki takie jak krzyże przydrożne, kościoły, kaplica, kapliczka, kuźnia dworska, park, domy, czy cmentarze. Najcenniejszymi obiektami są: Kościół Parafialny pw. Św. Floriana w Łągowie oraz Kaplica pw. Zofii (kaplica grobowa rodziny Lenkiewiczów) w Grabowie nad Wisłą. Do Gminnej Ewidencji Zabytków wpisane są 33 obiekty:

- Krzyż przydrożny, kamienny, 1908 r. w miejscowości Babin,
- Kaplica grobowa Lenkiewiczów, murowana, l.1897-1900, ob. kaplica p.w. św. Zofii w miejscowości Grabów nad Wisłą,
- Park podworski, poł. XIX w. w miejscowości Grabów nad Wisłą,
- Krzyż przydrożny, kamienny (piaskowiec), 1928 r. w miejscowości Grabów nad Wisłą,
- Dom drewniany, l. 20/30- te XX w. w miejscowości Grabów nad Wisłą,
- Dom drewniany, 1 ćw. XX w. w miejscowości Grabów nad Wisłą,
- Kapliczka murowana, 1 poł. XX w. w miejscowości Kulczyn,
- Dom drewniany, 1 poł. XX w. w miejscowości Lipiny,
- Dom drewniany, 1 poł. XX w. w miejscowości Lipiny,
- Dom drewniany, 1 poł. XX w. w miejscowości Lipiny,
- Kapliczka murowana, 1938 r. w miejscowości Lipiny,
- Kapliczka murowana, 1 poł. XX w. w miejscowości Lucimia,
- Kościół p.w. św. Floriana, murowany, l. 1862-63 w miejscowości Łągów,
- Plebania , murowana, pocz. XX w. w miejscowości Łągów,
- Figura MB (piaskowiec),1863 r. w miejscowości Łągów,
- Cmentarz rzymsko- katolicki, 1895 r w miejscowości Łągów,
- d. kuźnia dworska, murowana, XIX/XX w miejscowości Łągów
- Krzyż przydrożny, kamienny, 1928 r. w miejscowości Mierziączka,,

- Kapliczka murowana, lata 30 – te XX w. w miejscowości Mszadla Dolna,
- Krzyż przydrożny, 1927 r. w miejscowości Mszadla Stara,
- Dom drewniany, 1 poł. XX w. w miejscowości Okrężnica,
- Kapliczka murowana, 1 ćw. XX w. w miejscowości Okrężnica,
- Cmentarz ewangelicki, pocz. XX w. w miejscowości Pajaków,
- Kapliczka murowana, 1 poł. XX w. w miejscowości Przytęk,
- Cmentarz rzymsko- katolicki, 1 poł. XX w. w miejscowości Przytęk,
- Obelisk pamiątkowy, kamień + krzyż żelazny, 1928 r. w miejscowości Przytęk,
- Krzyż kamienny (piaskowiec), 1909 r. w miejscowości Przytęk,
- Krzyż przydrożny, kamienny, 1935 r. w miejscowości Stefanów,,
- Krzyż przydrożny, kamienny, 1935 r w miejscowości Stefanów,
- Krzyż przydrożny kamienny , 1925 r. w miejscowości Stary Zamość,
- Krzyż przydrożny, 1926 r. w miejscowości Stary Zamość,
- Dom drewniany, 1 poł. XX w. w miejscowości Stary Zamość,
- Krzyż przydrożny, kamienny, 1926 r.

### **Stanowiska archeologiczne**

Tabela 5. Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Przytęk.

Lp.	Nr obszaru AZP	Nazwa	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze AZP	Funkcja	Datowanie
1.	75-73	Zamość Nowy	1	2	ślad osadniczy	średniowiecze
2.	76-73	Lipiny	1	4	ślad osadniczy	epoka brązu
3.	76-73	Przytęk	3	7	ślad osadniczy	pradzieje
4.	75-73	Mszadla Stara	1	5	ślad osadniczy	nowożytność
5.	75-74	Ławeczko Stare	1	1	ślad osadniczy	pradzieje
6.	75-74	Ławeczko Stare	1	1	ślad osadniczy	pradzieje
7.	75-74	Łaguszów	1	4	ślad osadniczy	epoka brązu
8.	75-73	Zamość Stary	1	1	ślad osadniczy	pradzieje
9.	75-73	Zamość Nowy	2	3	osada	epoka brązu
10.	77-74	Gniazdków	2	2	ślad osadniczy	epoka żelaza
11.	74-74	Pajaków	1	19	osada	nowożytność
12.	74-74	Pajaków	2	20	osada	nowożytność
13.	74-74	Pajaków	3	21	osada	nowożytność
14.	74-74	Wólka Łagowska	1	22	osada	nowożytność
15.	74-74	Wólka Łagowska	2	23	ślad osadniczy	nowożytność
16.	76-73	Wysocin	1	2	ślad osadniczy	epoka żelaza
17.	76-74	Rudki	1	1	ślad osadniczy	średniowiecze
18.	76-74	Rudki	2	2	ślad osadniczy	epoka brązu

19.	76-73	Przyłek	1	5	śląd osadniczy	pradzieje
20.	76-73	Krzywda	1	12	obozowisko	epoka brązu
21.	76-73	Przyłek Stara Wieś	4	9	śląd osadniczy	epoka kamienia
22.	76-73	Krzywda Ruda	2	11	śląd osadniczy	epoka kamienia
23.	76-73	Przyłek	2	6	śląd osadniczy	epoka żelaza
24.	77-73	Pomysłów	1	8	śląd osadniczy	epoka brązu
25.	76-73	Krzywda Ruda	3	10	śląd osadniczy	epoka kamienia
26.	77-73	Pomysłów	2	9	śląd osadniczy	epoka kamienia
27.	77-73	Pomysłów	3	10	śląd osadniczy	epoka kamienia
28.	76-72	Mierzączka	1	17	obozowisko	epoka kamienia
29.	76-73	Wólka Przyłęcka	1	8	obozowisko	epoka kamienia
30.	76-72	Wysocin	2	16	obozowisko	epoka kamienia
31.	75-73	Przyłek	5	4	śląd osadniczy	epoka żelaza
32.	75-74	Ławeczko Nowe	1	2	osada	epoka żelaza
33.	75-74	Ławeczko Nowe	2	3	obozowisko	epoka kamienia
34.	75-74	Ławeczko Stare	2	5	śląd osadniczy	średniowiecze
35.	75-74	Ławeczko Nowe	2	3	śląd osadniczy	epoka kamienia
36.	75-74	Zagłuszów	1	4	śląd osadniczy	epoka żelaza
37.	75-74	Ławeczko Nowe	1	2	cmentarzysko	epoka żelaza
38.	75-74	Helenów	1	10	śląd osadniczy	epoka kamienia
39.	75-74	Ławeczko Stare	3	6	cmentarzysko	epoka żelaza
40.	75-74	Ławeczko Stare	4	7	osada	średniowiecze
41.	75-74	Ignaców	1	8	śląd osadniczy	epoka kamienia

Źródło: opracowanie własne, na podstawie danych pozyskanych z NID.

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez ograniczenie tych profili dodatkowych, których dopuszczenie miałyby negatywny wpływ na ochronę zabytków.

#### **2.4.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

Na terenie gminy Przyłek nie występują pomniki zagłady w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r., poz. 2120 z późn. zm.).

#### **2.4.12 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

Na terenie gminy Przyłek nie występują tereny zamknięte.

#### **2.4.13 Obszary ograniczonego użytkowania**

Na terenie gminy Przyłek nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

#### **2.4.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na terenie gminy Przyłek nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji oraz remediacji.

#### **2.4.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Na terenie gminy Przyłęk wskazano obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji.

#### **2.4.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

Rada powiatu zwoleńskiego nie wyznaczyła obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

#### **2.4.17 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne**

Gleby występujące na terenie gminy charakteryzują się umiarkowanie dobrą jakością do produkcji rolniczej. 15% z nich to gleby klas chronionych IIIa i IIIb. Dominują gleby klasy IV i stanowią one prawie połowę ogólnej powierzchni.

Powierzchnia lasów na terenie gminy Przyłęk wynosi 1940,22 ha, natomiast lesistość jest równa 14,7%.

Lasy ochronne znajdują się w północno-wschodniej części gminy – w obrębie Ławeczko Stare.

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez ograniczenie przeznaczania gruntów leśnych i rolnych na cele nieleśne i nierolnicze.

#### **2.4.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

Na terenie gminy Przyłęk nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

#### **2.4.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego**

Na obszarze gminy Przyłęk nie występują obszary pasa nadbrzeżnego.

### **3. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

#### **3.1 Obiekty infrastruktury społecznej**

Na terenie gminy Przyłęk funkcjonują następujące jednostki oświatowe:

Szkoły podstawowe:

- Szkoła Podstawowa w Przyłęku,
- Szkoła Podstawowa w Babinie,
- Szkoła Podstawowa w Grabowie nad Wisłą,
- Szkoła podstawowa w Łaguszowie.

Dodatkowo na terenie gminy zlokalizowane są inne obiekty kulturalno-społeczne takie jak:

- Gminna Biblioteka Publiczna,
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej,
- Samorządowy Klub Dziecięcy „Żółwik” w Mszadli Starej,
- Klub Dziecięcy „Żółwik II” w Łaguszowie,
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Gminy Przyłęk.

### **3.2 Infrastruktura transportowa**

Sieć drogową stanowi droga krajowa nr 12 relacji granica państwa – Piotrków Trybunalski – Radom – Lublin – granica państwa.

### **3.3 Infrastruktura techniczna**

#### **Sieć elektroenergetyczna**

Przez teren gminy Sochaczew przebiegają przesyłowe linie elektroenergetyczne najwyższych napięć 220 kV relacji Puławy – Rożki oraz 400 kV relacji Kozienice – Ostrowiec.

Dla napowietrznej elektroenergetycznej linii przesyłowej 220 kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) zaś dla linii 400 kV 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym).

Na terenie gminy planowane jest utworzenie nowej linii elektroenergetycznej 400 kV, dla której pas technologiczny wynosi po 35 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym).

W ww. pasie technologicznym występują następujące ograniczenia użytkowania terenu:

- zakaz budowy budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej,
- lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
- zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
- zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczających 3 m.

Lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych dopuszczalna jest poza obszarami:

- wokół słupów w kształcie koła o promieniu co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
- na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę.

Pas technologiczny na potrzeby projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych mierzony w poziomie powinien wynosić nie mniej niż:

- dla linii napowietrznych WN – 110 kV – 11 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii napowietrznych SN – 7 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii napowietrznych nn – 0,4 kV – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii kablowych SN i nn – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii kablowych WN – 1,5 m po każdej ze stron od osi linii.

### **Sieć gazowa**

Strefy bezpieczeństwa od gazociągów regulują przepisy – Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r., poz. 640). Ich wielkość jest zależna od takich parametrów jak ciśnienie i średnica rurociągu.

### **Ujęcia wód**

Na terenie gminy Przyłęk znajdują się następujące ujęcia wody:

- Załazy - produkcja wody w 2023 roku z wodociągu publicznego w Załazach wynosiła 351,08 m<sup>3</sup>/d ,
- Lipiny - produkcja wody w 2023 roku z wodociągu publicznego w Lipinach wynosiła 262,48 m<sup>3</sup>/d

Ww. ujęcia wód posiadają ustanowioną strefę ochrony bezpośredniej – nie wyznaczono terenów ochrony pośredniej.

### **Cmentarze**

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25.08.1959 r., odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz od studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych powinna wynosić co najmniej 150 metrów. Odległość ta może być zmniejszona do 50 metrów pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 metrów odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. Odległość 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. Na terenie gminy zlokalizowany jest cmentarz w Przyłęku oraz Łagowie.

## **4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. obejmuje cały obszar województwa. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie krajobrazów priorytetowych, określenie cech charakterystycznych oraz ocena ich wartości, a także sformułowanie rekomendacji i wniosków mających służyć ich ochronie. W audycie krajobrazowym wskazuje się

ponadto granice parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. W obrębie krajobrazów priorytetowych wskazuje się także lokalne formy architektoniczne zabudowy.

Na terenie gminy Przyłek nie wskazano krajobrazów priorytetowych. Na terenie gminy Przyłek występują następujące typy krajobrazów: wód powierzchniowych, bagienno-łąkowe - głównie bezleśne, leśne, wiejskie. Dominującą formę stanowią krajobraz wiejski. Ze wskazanych typów wyodrębnione zostały podtypy, które bardziej szczegółowo opisują charakter krajobrazu gminy.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów występujących na terenie gminy Przyłek przedstawione zostały w tabeli poniżej:

<b>Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu</b>
<b>Krajobraz wód powierzchniowych, podtyp 1b</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utrzymanie naturalnego lub zbliżonego do naturalnego charakteru wód</li> <li>• Racjonalne zarządzanie wodą oraz ochrona jej zasobów</li> <li>• Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju</li> <li>• Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia</li> <li>• Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III</li> <li>• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne</li> <li>• Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu</li> <li>• Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"</li> <li>• Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego</li> </ul>
<b>Krajobraz bagienno-łąkowy – głównie bezleśny, podtyp 2b</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogenicznnych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania</li> <li>• Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych</li> </ul>

- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. „uchwał krajobrazowych”
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst 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, w tym rozwoju sieci tras rowerowych 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

#### **Krajobraz leśny, podtyp 3a, 3b**

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst 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

#### **Krajobraz leśny, podtyp 3c**

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych
- Zachowanie istniejących leśnych ekosystemów hydrogeniczných oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona i kształtowanie tradycyjnego krajobrazu w celu zachowania historycznie wykształconej lokalnej formy architektonicznej zabudowy
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,

#### **Krajobraz wiejski, podtyp 6b**

- 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
- Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"

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

#### **Krajobraz wiejski, podtyp 6c, 6g**

- 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 rolnej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III
- Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych
- Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko
- Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej
- 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 jst 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 zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

*Tabela 6. Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu na terenie gminy Przyłęk*

*źródło: opracowanie własne, na podstawie danych pozyskanych z mbpr.pl*

## **5. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska**

Projekt „Planu” respektuje uwarunkowania ekofizjograficzne gminy Przyłęk oraz ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz z występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska.

## **6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową przygotowano na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia 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) zmienionego Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. 2024 r., poz. 1775).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców oraz oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

Gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową;

$M_{20}$  – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%;

$PUM_0$  – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi;

$P_{20}$  - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) oblicza się przy użyciu jednego z dwóch wzorów:

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

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

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.

Przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

W obliczeniach przyjmuje się zakres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dane.

Zmiany ludnościowe w gminie Przyłęk w poszczególnych latach przedstawia poniższe zestawienie – stan na 31 grudnia (na podstawie danych GUS):

Tabela 7. Zmiany liczby ludności gminy Przyłęk w latach 2018 – 2023 wg płci.

Rok	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba ludności	6182	6154	5959	5859	5818	5758
Mężczyźni	3087	3057	2969	2917	2894	2868
Kobiety	3095	3097	2990	2942	2924	2890

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Zgodnie z „Prognozą ludności dla gmin na lata 2023-2040” sporządzoną przez Główny Urząd Statystyczny, na terenie gminy Przyłęk przewiduje się następujące zmiany w liczbie ludności:

Tabela 8. Prognozy ludności w gminie Przyłęk na lata 2023 – 2040.

Rok	2023	2025	2030	2035	2040	2043
Liczba ludności	5761	5651	5360	5082	4785	4614

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Zgodnie z powyższymi danymi, prognozowana liczba ludności dla gminy Przyłęk na rok 2043 (4614 osób) powiększona o 5% ( $M_{20}$ ) wynosi: 4844,7 osoby.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę, zgodnie z danymi GUS wynosi:

Tabela 9. Przeciętna powierzchnia mieszkań na 1 osobę w gminie Przyłęk.

Rok	2003	2013	2023
Powierzchnia [ $m^2$ ]	22,7	28	31,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Zgodnie z powyższymi wzorami, prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynosi  $2 \times 31,5 m^2 - 22,7 m^2$ , co daje  $40,3 m^2$  ( $P_{20}$ ).

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Przyłęk w 2023 r. wynosi  $181299 m^2$  ( $PUM_0$ ).

Zatem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$4844,7 \text{ osób} - (181299 \text{ m}^2 / 40,3 \text{ m}^2) = 346 \text{ osób}$$

Zgodnie z ust. 3 art. 9 jeżeli obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000. Zgodnie z aktualnymi danymi za rok 2023 liczba mieszkańców gminy Przytyk wynosi 5758, dlatego przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę w liczbie 1000 osób.

W perspektywie najbliższych 20 lat należy przewidzieć nowe mieszkania dla 1000 osób.

Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego.

## **7. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Gmina Przytyk nie posiada opracowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Aktualnie gmina jest w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar sołectwa Okrężnica w gminie Przytyk, zgodnie z Uchwałą Nr 250/XLVIII/21 Rady Gminy Przytyk z dnia 28 grudnia 2021 r. Zgodnie z ww. uchwałą plan miejscowy można sporządzać odrębnie dla poszczególnych pięciu fragmentów obszaru sołectwa Okrężnica. Uchwałą Nr 91/XXI/25 z dnia 28 sierpnia 2025 r. Rada Gminy Przytyk uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar sołectwa Okrężnica w gminie Przytyk – etap I.

## **8. Chłonność terenów niezabudowanych**

### **8.1 Chłonność terenów niezabudowanych**

Obliczając chłonność terenów niezabudowanych zgodnie z rozporządzeniem uwzględnia się 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 i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Natomiast biorąc pod uwagę art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) przy wyznaczaniu stref planistycznych opisanych w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, 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.

Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych oraz luk istniejącej zabudowy na terenie gminy Przytyk wykonano dla każdego z typu zabudowy, dla którego konieczne jest obliczenie chłonności zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykorzystano tereny wytyczone na podstawie istniejącej zabudowy oraz luk w zabudowie. Z tych terenów został wyliczona powierzchnia

obszarów niezabudowanych dla każdej ze stref ( $P_n$ ). Wzięte pod uwagę zostały również proporcje między funkcją mieszkaniową z profilu podstawowego, a pozostałymi profilami funkcjonalnymi podstawowymi i dodatkowymi w strefie, do obliczeń przyjęto, że funkcja mieszkaniowa dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną stanowi 70% powierzchni (W), dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną stanowi 50% powierzchni (W) oraz dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową stanowi 30% powierzchni (W). Otrzymałą powierzchnię obszarów niezabudowanych możliwych do zabudowy ( $P_n$ ) należy pomnożyć przez wskaźnik wykorzystania strefy na cele mieszkaniowe (W), a następnie przez maksymalną nadziemną intensywność zabudowy (I). Otrzymany wynik stanowi sumę powierzchni wszystkich kondygnacji jakie można zrealizować w danej luce w zabudowie, następnie aby otrzymać wynik wyrażony w powierzchni użytkowej należy pomnożyć go przez udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy (PUM).

Przyjęte wartości przedstawione są w poniższej tabeli:

strefa	wskaźnik intensywności	wskaźnik wykorzystania strefy na cele mieszkaniowe	udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy	powierzchnia obszarów niezabudowanych [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m <sup>2</sup> ]
	I	W	PUM	$P_n$	P
SW	-	-	0,7	0	31,5
SJ	0,15	0,5		201869	
SZ	0,2	0,3		535236	

Tabela 10. Wykaz wartości przyjętych do obliczeń stanowiących luki w zabudowie.

Źródło: opracowanie własne

strefa	wskaźnik intensywności	wskaźnik wykorzystania strefy na cele mieszkaniowe	udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy	powierzchnia obszarów niezabudowanych [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m <sup>2</sup> ]
	I	W	PUM	$P_n$	P
SW	-	-	0,7	0	31,5
SJ	0,2	0,5		37790	
SZ	0,2	0,3		1309	

Tabela 11. Wykaz wartości przyjętych do obliczeń na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Źródło: opracowanie własne

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wyrażonej w powierzchni użytkowej przyjęto poniższy wzór:

$$\text{Chłonność} = P_n \times I \times \text{PUM} \times W$$

Biorąc pod uwagę, że chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych wyraża się w liczbie mieszkańców, po uzyskaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu, wyrażonego w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez średnią powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca w gminie według danych GUS na rok 2023 r. ( $P = 31,5 \text{ m}^2$ ). W wyniku

tego obliczenia uzyskano szacunkową chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w granicach gminy na poziomie 1136 osób.

Końcowy wzór obliczenia szacunkowej chłonności kształtuje się w poniższy sposób:

$$\text{Chłonność} = \frac{P_n \times I_x \times PUM \times W}{P}$$

strefa	szacunkowa chłonność na obszarach stanowiących luki w zabudowie [m <sup>2</sup> ]	szacunkowa chłonność na obszarach objętych planami miejscowymi [m <sup>2</sup> ]	szacunkowa chłonność ogółem na obszarach objętych planami miejscowymi oraz w lukach [m <sup>2</sup> ]	szacunkowa chłonność [liczba mieszkańców]
SW	0	0	0	0
SJ	10598,12	2645,3	14566,07	462
SZ	22479,91	54,98	22534,89	715
<b>SUMA</b>	<b>33078,03</b>	<b>2700,23</b>	<b>35778,31</b>	<b>1136</b>

Tabela 12 Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych w strefach.

Źródło: opracowanie własne

## 8.2 Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z obliczeniami przedstawionymi w poprzednim rozdziale zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Przytyk wynosi 1000 osób. W perspektywie najbliższych 20 lat należy przewidzieć nowe mieszkania dla 1000 osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych powinna znaleźć się w poniższym przedziale:

$$\text{ZAP}_{70\%} = 700 < \text{chłonność} < \text{ZAP}_{130\%} = 1300$$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Chłonność terenów niezabudowanych dla obszaru gminy Przytyk wynosi 1136 mieszkańców, zaś zapotrzebowanie 1300 osób, dlatego zgodnie z powyższym w Planie Ogólnym wyznacza się nowe tereny niepowiązane z obszarami uzupełnienia zabudowy dla **164 mieszkańców**. Uwzględniając uwarunkowania przestrzenne gminy oraz politykę przestrzenną, do wyliczenia powierzchni możliwej do wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną przyjęto uśrednione wskaźniki, tj. intensywność zabudowy 0,2, zajętość pod zabudowę mieszkaniową 50%, udział powierzchni użytkowej 0,7 oraz 31,5 m<sup>2</sup> powierzchni

użytkowej mieszkania na 1 mieszkańca (zgodnie z danymi statystycznymi). Zgodnie z powyższym na terenie gminy Przyłęk jest możliwe wyznaczenie nowych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni maksymalnie **7,38 ha**.

## 9. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

Wprowadzone nowelizacją w 2023 roku zmiany w zakresie planowania przestrzennego wynikają głównie z braku spójności systemu m.in. studium jest odniesieniem tylko dla planu miejscowego, natomiast nie jest wiążące dla decyzji o warunkach zabudowy. Wprowadzone zmiany dotyczą: ustanowienia nowego dokumentu jakim będzie plan ogólny sporządzany dla gmin, będący aktem prawa miejscowego (art. 13a ust. 7), uwzględniany w procedurze sporządzania planów miejscowych oraz stanowiący podstawę prawną dla wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wyłączone z ustaleń planu są tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego ds. transportu oraz obszary wód wewnętrznych w przypadku gmin nadmorskich.

Obligatoryjnie plan ogólny określa strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne natomiast elementami fakultatywnymi jest wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy i obszarów zabudowy śródmiejskiej [art. 13a ust. 4 pkt. 1 i 2]. Plan ogólny wg założeń składa się z dwóch części: normatywnej – stanowiącej prawo miejscowe (uchwała wraz z załącznikiem – dane przestrzenne) oraz części informacyjnej będącej uzasadnieniem planu, zawierającego opis ustaleń zawartych w danych przestrzennych, kontekst i wpływ uwarunkowań; zawierający rysunek z warstwami referencyjnymi. Część informacyjna planu ogólnego nie posiada mocy prawnej.

Procedura sporządzania planów ogólnych składa się z 4 etapów: przygotowania projektu; opiniowania i uzgadniania projektu; konsultacji społecznych oraz uchwalenia planu. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy zmieniającej ustalony został termin obowiązywania studium do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy ale nie dłużej niż do 31 grudnia 2025r.

Charakterystykę stref planistycznych, metodykę sporządzania bilansu, formę planu i sposób zapisu ustaleń, dokumentowanie prac planistycznych oraz sposób wydawania wypisu i wyrysów określa Rozporządzenie 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, zmienione Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r.

Celem sporządzenia planu ogólnego gminy Przyłęk jest ustalenie funkcji poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego z którymi ten dokument będzie musiał zachować zgodność.

Na podstawie art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ. U. z 2026 r., poz. 538) w przedmiotowym opracowaniu określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Zgodnie z art. 13e ust. 2 dla poszczególnych stref określono ich profil funkcjonalny, *wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13cu st.2 pkt 1-7; oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie*

*czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust.2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13 m ust. 2.*

## **10. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3**

Zgodnie z zasadami wyznaczania stref planistycznych które określa art. 13 d ust. 1-3 w pierwszej kolejności w planie ogólnym gminy wyznaczono obszary których przeznaczenie było określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz terenom pozostałym – te tereny zostały zakwalifikowane do poszczególnych stref planistycznych. W strefach wyznaczonych na podstawie planów miejscowych wskaźniki takie jak udział powierzchni biologicznie czynnej zostały zachowane wartości dla tych ustalonych w planach miejscowych.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Przyłęk wynosi 1000 osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Chłonność terenów niezabudowanych dla obszaru gminy Przyłęk wynosi 1136 mieszkańców, zaś zapotrzebowanie 1300 osób, dlatego zgodnie z powyższym w Planie Ogólnym wyznacza się nowe tereny niepowiązane z obszarami uzupełnienia zabudowy dla 164 mieszkańców.

Podczas wyznaczania stref planistycznych uwagę zwrócono również na uwarunkowania przyrodnicze, obecność zabytków objętych ochroną, obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Strefy te zostały zaplanowane w sposób, który zapewnia pełną zgodność z przepisami ochrony dziedzictwa kulturowego oraz tak aby nie naruszać obszarów objętych szczególną ochroną. Plan Ogólny nie przewiduje wprowadzenia nowych terenów zabudowy, które nie byłyby wcześniej określone w planach miejscowych lub nie stanowią obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Zachowuje on również wskaźniki zabudowy ustalone w tych planach, które zostały odpowiednio dostosowane do charakterystyki poszczególnych obszarów.

## **11. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA**

### **11.1 Obszary uzupełnienia zabudowy**

Obszar uzupełnienia zabudowy sporządzono na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy przygotowano na podstawie danych udostępnionych przez Geodezyjny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kielcach jako baza danych obiektów topograficznych BDOT10k. Do analizy wyodrębniono budynki wg Klasyfikacji Środków Trwałych zgodnie z §1 pkt. 1 ww. Rozporządzenia o symbolach:

- budynki przemysłowe o symbolu 101;
- budynki handlowo usługowe o symbolu 103;
- budynki biurowe o symbolu 105;
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106;
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107;
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 107;
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi 246,82 ha.

$$P_u = 2468184,94 \text{ m}^2 = 246,82 \text{ ha}$$

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 wyżej wymienionego Rozporządzenia wynosi 882,73 ha.

$$P_b = 9104093,82 \text{ m}^2 = 910,41 \text{ ha}$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami  $P_b$  i  $P_u$ , tj.:

$$P_p = 25 \% * (910,41 \text{ ha} - 246,82 \text{ ha}) = 165,9 \text{ ha}$$

W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, który został poszerzony o **159,75 ha**.

## **11.2 Obszary zabudowy śródmiejskiej**

Na terenie gminy Przytyk nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

## **12. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM**

### **12.1 Strefy planistyczne**

W planie ogólnym gminy Przytyk wyznaczono strefy planistyczne zgodnie z art. 1c ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj:

- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- SU – strefa usługowa;
- SP – strefa gospodarcza;
- SR – strefa produkcji rolniczej;
- SI – strefa infrastrukturalna;
- SN – strefa zieleni i rekreacji;
- SC – strefa cmentarzy;
- SO – strefa otwarta;
- SK – strefa komunikacyjna.

Dla stref planistycznych określonych w planie ogólnym gminy Przyłęk, z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Dla stref planistycznych wymienionych od tiretu pierwszego do tiretu szóstego wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

## 12.2 Gminne Standardy Urbanistyczne

- SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

**Profil podstawowy:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych.

Tabela 13. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SW.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	profil dodatkowy
1SW-2SW	1,5	50	15	30	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Źródło: opracowanie własne

- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;

**Profil podstawowy:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych.

Tabela 14. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SJ.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	profil dodatkowy
1SJ-252SJ	0,8	50	10	40	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren

					zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
253SJ-254SJ	0,9	40	12	30	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
255SJ-321SJ	0,8	50	10	40	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Źródło: opracowanie własne

- 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 infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych.

Tabela 15. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SZ.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	profil dodatkowy
1SZ-402SZ	0,8	50	10	40	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
403SZ	0,8	50	12	30	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
404SZ-661SZ	0,8	50	10	40	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
662SZ-663SZ	0,8	50	12	30	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
664SZ	0,8	50	10	40	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
665SZ-667SZ	0,8	50	12	30	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

668SZ-855SZ	0,8	50	10	40	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
-------------	-----	----	----	----	--

Źródło: opracowanie własne

- SU – strefa usługowa:

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

Tabela 16. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SU.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	profil dodatkowy
1SU-65SU	1,5	50	15	30	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Źródło: opracowanie własne

- SP – strefa gospodarcza:

**Profil podstawowy:** teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych.

Tabela 17. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SP.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	profil dodatkowy
1SP-8SP	1,5	50	15	20	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Źródło: opracowanie własne.

- SR – strefa produkcji rolnej:

**Profil podstawowy:** teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych.

Tabela 18. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SR.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	profil dodatkowy
1SR-441SR	1	50	14	40	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni

					naturalnej, teren lasu, teren wód
--	--	--	--	--	-----------------------------------

Źródło: opracowanie własne

- **SI – strefa infrastrukturalna:**

**Profil podstawowy:** teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Tabela 19. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SI.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	profil dodatkowy
1SI-2SI	-	-	-	30	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Źródło: opracowanie własne.

- **SN – strefa zieleni i rekreacji:**

**Profil podstawowy:** teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 20. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SN.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	profil dodatkowy
1SN	0,2	20	8	50	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren 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
2SN	-	-	-	50	teren zieleni naturalnej, teren lasu
3SN-13SN	0,2	20	8	50	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu
14SN-19SN	-	-	-	50	teren zieleni naturalnej, teren lasu
20SN-22SN	0,2	20	8	50	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren 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
--	--	--	--	--	--

Źródło: opracowanie własne.

- SC – strefa cmentarzy:

**Profil podstawowy:** teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 21. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SC.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	profil dodatkowy
1SC-2SC	0,4	40	12	30	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Źródło: opracowanie własne.

- SO – strefa otwarta:

Dla strefy otwartej **1SO-5SO, 19SO** przewiduje się następujący profil podstawowy oraz dodatkowy:

**Profil podstawowy:** teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

**Profil dodatkowy:** teren zieleni urządzonej.

Dla strefy otwartej **6SO-18SO** przewiduje się następujący profil podstawowy oraz dodatkowy:

**Profil podstawowy:** teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

**Profil dodatkowy:** teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej.

Dla strefy otwartej **20SO i 21SO** przewiduje się następujący profil podstawowy oraz nie przewidziano profili dodatkowych. Ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 100%.

**Profil podstawowy:** teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Z uwagi na brak wymogu wyznaczania wskaźników arabistycznych zrezygnowano z przedstawiania tabeli.

- SK – strefa komunikacyjna:

Dla strefy komunikacyjnej 1SK-18SK przewiduje się następujący profil podstawowy oraz dodatkowy:

**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.

**Profil dodatkowy:** teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Z uwagi na brak wymogu wyznaczania wskaźników arabistycznych zrezygnowano z przedstawiania tabeli.

### **12.3 Obszary Standardów Dostępności Infrastruktury Społecznej**

Na terenie gminy Przyłęk nie wyznaczono obszarów standardów dostępności Infrastruktury społecznej, o których mowa w art. 13f ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **13. Podsumowanie**

Podsumowując Plan Ogólny gminy Przyłęk powstał zgodnie z ustawą z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) oraz aktów normatywnych o charakterze wykonawczym tj: Rozporządzeniem 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), Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r., poz. 1775) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 729). Jest to akt prawa miejscowego będącego podstawą do tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W oparciu o analizę materiałów źródłowych dokonano oceny i wyznaczono trendy i kierunki dalszego rozwoju gminy. Gmina Przyłęk została podzielona zgodnie z ww. ustawą na strefy planistyczne z zachowaniem obecnego stanu zagospodarowania z możliwością jego rozszerzenia. Zachowane w przestrzeni gminy zostaną elementy przyrodnicze jak i obiekty historyczne będące zabytkami w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 z późn. zm.). Ochronie w planie ogólnym gminy podlegają tereny objęte obszarowymi formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2026 r., poz. 13 z późn. zm.) oraz inne m.in. tereny związane z wodami powierzchniowymi, gruntami zmeliorowanymi, ujęcia wód, tereny zamknięte czy ochrona gruntów rolnych i leśnych podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Na podstawie ww. ustawy i rozporządzenia obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, obliczono chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie oraz wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy.

W planie ogólnym gminy Przyłęk dodatkowo wyznaczone zostały strefy planistyczne: usługowa, gospodarcza – obejmującą tereny przemysłowe; zieleni i rekreacji w zasięg której wchodzi tereny zieleni publicznej jak również tereny usług i rekreacji, strefę cmentarzy, strefę otwartą która swoim zasięgiem obejmuje tereny lasów, tereny rolne, tereny wód powierzchniowych oraz strefę komunikacyjną w której skład wchodzi drogi główne ruchu przyspieszonego, drogi główne, drogi zbiorcze. W granicach wszystkich stref planistycznych wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniają politykę przestrzenną gminy i pozwalają na dalszy rozwój gminy w zakresie usług.

Przyjęcie dokumentu pozwoli na zrównoważony rozwój gminy poprzez wprowadzenie zasad zagospodarowania tworzących ład przestrzenny, a także odpowiadających aktualnym potrzebom i oczekiwaniom społecznym, oraz umożliwi określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w planach miejscowych opracowywanych w oparciu o Plan Ogólny.