DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 26 listopada 2025 r.

Poz. 10033

Podpisany przez:
Anna Teresa Gogołowicz
Data: 26.11.2025 14:26:44

UCHWAŁA NR 91/XXI/25
RADY GMINY PRZYŁĘK

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar sołectwa Okrężnica w gminie Przyłęk – etap I

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr 250/XLVIII/21 Rady Gminy Przyłęk z dnia 28 grudnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar sołectwa Okrężnica położonego w gminie Przyłęk oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przyłęk przyjętego uchwałą Rady Gminy w Przyłęku Nr 228/XXXII/2001 z dnia 23 maja 2001 r., uchwala co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar sołectwa Okrężnica w gminie Przyłęk – etap I, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały oprócz załącznika Nr 1, o którym mowa w ust. 2 są:

1) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Przyłęku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Przyłęku o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;

3) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

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

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

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

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **planie** – należy rozumieć przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem;

4) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku;

5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, w tym techniczno-budowlanymi;

6) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;

7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest przeważający w sposób określonyw ustaleniach szczegółowych planu;

8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu; realizacja przeznaczenia uzupełniającego może następować przed przeznaczeniem podstawowym;

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – wyznaczona na rysunku planu linia ograniczająca obszar, na której dopuszcza się realizację budynków lub rozbudowy i nadbudowy istniejących;

10) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym cyfra oznacza numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;

11) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolno stojące lub wbudowanew inne obiekty, służące prowadzeniu działalności zaspokajającej potrzeby ludności oraz służące działalności wytwórczej nie związanych z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi oraz działalność rzemieślniczą, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,00 m²;

12) **ciągu komunikacyjnym** - należy przez to rozumieć przestrzeń urządzoną w sposób umożliwiający pełnienie funkcji dojścia, dojazdu lub dojścia i dojazdu do nieruchomości, wydzieloną liniami rozgraniczającymi teren drogi wewnętrznej lub też zlokalizowaną w obrębie terenu o innej funkcji;

13) **ciągu pieszo-jezdnym –** należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny, na którym ruch pojazdów i pieszych może się odbywać bez ich wzajemnej segregacji;

14) **ciągu pieszo-rowerowym** - należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny przeznaczony do ruchu pieszych i rowerów;

15) **obiekt towarzyszący –** należy przez to rozumieć obiekt pełniący funkcję zaplecza technicznego, magazynowego, infrastruktury technicznej, komunikacyjnego, parkingowego, administracyjnego, socjalnego, wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;

16) **przedsięwzięcie uciążliwe** – przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

17) **dach płaski –** dach o nachyleniu połaci pod kątem mniejszym lub równym 12°;

18) **dach stromy** – dach o nachyleniu połaci pod kątem powyżej 12°;

19) **zieleń izolacyjna** - zieleń pełniąca funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów lub obiektów;

20) **dach zielony** – wielowarstwowe pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację, stanowiącą powierzchnię biologicznie czynną;

21) **strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej** – strefa oddziaływania linii elektroenergetycznej, zajmująca pas technologiczny o szerokości określonej w planie, który ze względu na ochronę przed szkodliwym dla ludzi i środowiska promieniowaniem elektromagnetycznym oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne tej linii, wymaga uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

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

1) granice obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiary w metrach;

5) oznaczenia literowe i cyfrowe, dotyczące przeznaczenia terenów.;

6) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

1) grunty zmeliorowane.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. 1. Ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MN-U;

2) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem RN;

3) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolem RZ.

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określono jak na rysunku planu.

3. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o którym mowa w ust. 1 powyżej, oraz określenie zasad ich lokalizacji w ramach przeznaczenia poszczególnych terenów, zostały zawarte w Dziale III (Ustalenia szczegółowe dla terenów).

§ 6. 1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnymi ponad lokalnym.

2. W granicach planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego. Ich realizacja na poszczególnych terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy:

1) dopuszcza się przebudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, niezależnie od sposobu ich usytuowania względem ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy;

2) rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się z zachowaniem ustalonych w niniejszym planie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Dopuszcza się lokalizację budynków technicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nakazuje się:

1) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów;

2) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości muszą być zgodne z parametrami działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zawartymi w § 12. Wymogu nie stosuje się dla działek wydzielonych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości, oraz działek wydzielonych pod budowę obiektów infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy.

3) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:

a) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych i kolorystyki we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,

b) materiały wykończeniowe:

- dachów – dachy strome: dachówka, blachodachówka, blacha płaska, płyty warstwowe, gont drewniany, gont bitumiczny, łupek; dachy płaskie – dowolne,
- elewacji – drewno, tynk, cegła, szkło, metal, kamień, okładziny kompozytowe, okładziny włókno-cementowe, płyty warstwowe, okładziny ceramiczne i betonowe,
- zakaz stosowania na ścianach budynków okładzin winylowych (typu siding), oraz z odpadów ceramicznych,
- dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków i budowli w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
- dopuszcza się stosowanie na stropodachach i tarasach nawierzchni urządzonej kształtowanej w formie dachu zielonego,

c) kolorystyka budynków:

- dachów – dla barwionych materiałów pokrycia dachowego: czerwień, brąz, grafit – odcienie zbliżone do materiałów naturalnych; dla niebarwionych ich kolor naturalny,
- elewacji - właściwa dla materiałów wykończeniowych lub kolory jasne pastelowe. Inne barwy dopuszcza się na fragmentach budynku, nieprzekraczających 30% elewacji.

2. Budynki lub części budynków pełniących funkcje użyteczności publicznej nakazuje się realizować z uwzględnieniem przystosowania tych budynków i zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Obiekty usługowe nakazuje się projektować z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu obrony cywilnej i obronności kraju.

4. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym dotyczących:

1) dróg pożarowych;

2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. W granicach planu nie występują obszarowe i indywidualne formy ochrony przyrody, dla których ustalono zasady ochrony na podstawie przepisów odrębnych.

2. Obszar objęty planem znajduje się w całości w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia nr 87, podlegającej ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zakazuje się lokalizacji w obrębie granic planu:

1) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) przedsięwzięć uciążliwych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć z zakresu gospodarowania wodą w rolnictwie.

4. Ustala się następujące zasady ochrony przed hałasem:

1) standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu) zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają:

   a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MN-U, kwalifikowany jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolem RZ, kwalifikowane jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się dla terenów chronionych akustycznie stosowanie rozwiązań technicznych lub funkcjonalnych zapewniających dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:

1) zapewnienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej rozumianego jako stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

2) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejących drzew i krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zakaz przekraczania standardów jakości powietrza, poziomu hałasu lub pól elektromagnetycznych, określonych w przepisach odrębnych, poza granicami działek, na których lokalizowane są przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń do atmosfery, hałasu lub pól elektromagnetycznych.

7. Ustala się następujące zasady ochrony powierzchni ziemi i wód:

1) obowiązuje utrzymanie standardów jakości środowiska w zakresie wód, gleby i ziemi, określonych w przepisach odrębnych;

2) obowiązuje ochrona wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska, znajdującego się na całym obszarze objętym planem, poprzez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych,

w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie powierzchni ziemi i wód, bez wykonania w tym zakresie zabezpieczeń według obowiązujących przepisów odrębnych;

3) zakazuje się zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych i bez uprzedniego uszczelnienia i zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do powierzchni ziemi i wód;

4) zakazuje się zmiany stosunków wodnych, za wyjątkiem prac melioracyjnych i realizacji zbiorników wodnych służących zrównoważonej gospodarce rolnej.

8. Na obszarze planu obowiązują zasady gospodarowania odpadami i gromadzenie odpadów – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń obowiązującego regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innych przepisów gminnych dotyczących zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu – zwane dalej liniami zabudowy.

2. Lokalizację zabudowy na działkach budowlanych nakazuje się z zachowaniem ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Linie zabudowy nie dotyczą:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dociepleń, stanowisk postojowych, tymczasowych obiektów budowlanych;

2) balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, ogrodzeń;

3) części podziemnych obiektów budowlanych;

4) budynków technicznych.

§ 11. 1. Dla zabudowy nakazuje się urządzenie stanowisk postojowych (w skrócie sp) dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 sp na 1 lokal mieszkalny;

2) usługi – 2 sp na 100 m² powierzchni użytkowej;

3) zabudowa związana z rolnictwem – 2 sp na 1 lokal mieszkalny.

2. Dla usług nakazuje się urządzić na każde 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych minimum 1 stanowisko dla rowerów.

3. Zasady realizacji stanowisk postojowych z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych.

4. Liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż minimalna określona w przepisach odrębnych.

5. Pozostałe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy rozumianej jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej rozumianego jako stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, gabarytów obiektów zostały zawarte w ustaleniach Działu III (Ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenu.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Realizacja przeznaczenia terenów w planie nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniemi podziałem nieruchomości, wobec czego nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że:

a) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału 16 m,

c) kąt granic bocznych w stosunku do linii rozgraniczających dróg obsługujących te działki –w przedziale 70^o-110°,

d) dopuszcza się działki o powierzchni mniejszej niż ustalona w lit. a) powyżej, wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy wydzielone w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. W strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, wyznaczonej w odległości 5,0 m od osi linii w każdą stronę:

1) zakazuje się lokalizacji instalacji fotowoltaicznych;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

3) odległości zabudowy innej niż z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od przewodów linii, nakazuje się ustalać na podstawie przepisów odrębnych;

4) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2,0 m oraz nakazuje się utrzymanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2,0 m.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. W granicach planu nie występują tereny dróg publicznych.

§ 15. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych:

1) za pośrednictwem dróg usytuowanych poza obszarem planu;

2) na zasadach służebności gruntowej, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 16. 1. Budowa i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej, jak i wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu objętego planem, wynikające z realizacji niniejszego planu, nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń naziemnych i podziemnych istniejącej i planowanej do realizacji infrastruktury technicznej.

2. Budowę i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej, wynikające z realizacji niniejszego planu, należy prowadzić zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych.

3. Projektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować w obrębie ciągów komunikacyjnych lub innych terenów publicznie dostępnych z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego poza granicami, o których mowa w ust. 3, jeżeli brak jest możliwości ich usytuowania w granicach ciągów komunikacyjnych lub innych terenów publicznie dostępnych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

5. Ostateczny przebieg tras projektowanych przewodów uzbrojenia technicznego wraz z wymiarowaniem tych przewodów, należy ustalić na etapie projektowania ich realizacji. Należy stosować, z wyłączeniem przyłączy, minimalne średnice przewodów: dla wodociągu Ø 150 mm, dla kanalizacji sanitarnej Ø 160 mm, dla kanalizacji deszczowej Ø 150 mm, dla gazociągu Ø 32 mm.

6. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować od infrastruktury technicznej odległości bezpieczne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

7. Ustala się zasady **zaopatrzenia w wodę**:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla istniejącego i planowanego zainwestowania z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę poprzez budowę, przebudowę sieci wodociągowych, dokonywane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i technologicznych z ujęć własnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) parametry sieci wodociągowej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia przeciwpożarowego.

8. Ustala się **odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych**:

1) ustala się odprowadzenie tych ścieków z istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów

do komunalnego systemu kanalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów

do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych systemów oczyszczalnia do czasu skanalizowania danej działki;

3) zakazuje się zrzutów ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;

4) jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizykochemicznym, określonych w przepisach odrębnych.

9. Ustala się zasady **odprowadzania wód opadowych lub roztopowych**:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do komunalnego systemu kanalizacji deszczowej, na odpowiednio do tego celu przygotowane powierzchnie biologicznie czynne lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej, drenażu, dołów chłonnych lub rowów melioracyjnych z uwzględnieniem warunków geologicznych oraz z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się budowę i funkcjonowanie zbiorników retencyjnych, retencyjno-chłonnych, bioretencyjnych, oczyszczalni wód opadowych lub roztopowych, z zachowaniem wszelkich zasad ochrony środowiska i pod warunkiem nie dopuszczenia do zmian stosunków wodnych na działkach sąsiednich;

3) zakazuje się zrzutu wód opadowych lub roztopowych do wyodrębnionego systemu kanalizacji sanitarnej;

4) jakość odprowadzanych wód opadowych lub roztopowych winna odpowiadać warunkom fizykochemicznym określonym w przepisach odrębnych.

10. Dopuszcza się **zaopatrzenie w energię cieplną**:

1) z sieci ciepłowniczej;

2) z indywidualnych lub zbiorowych lokalnych źródeł ciepła, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych urządzeń odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania wyłącznie energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) zakazuje się realizacji urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

11. Ustala się zasady **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:

1) z sieci gazowej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz płynny LPG i LNG oraz realizację stacji redukcyjnych gazu, z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych.

12. Ustala się zasady **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

1) z sieci systemu elektroenergetycznego;

2) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych w inne obiekty budowlane, lokalizowanych poza pasami drogowymi, w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych lub z uwzględnieniem niezbędnego dojazdu serwisowego – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się budowę sieci średniego i niskiego napięcia, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

4) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci średniego i niskiego napięcia – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

5) dopuszcza się uzyskiwanie energii elektrycznej z urządzeń odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania wyłącznie energię promieniowania słonecznego, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem:

a) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki,

b) urządzeń innych niż wolnostojące.

13. Ustala się w zakresie urządzeń wodnych:

1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się niszczenia lub uszkadzania istniejących urządzeń wodnych, a tym samym utrudniania swobodnego spływu wód;

3) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. W zakresie telekomunikacji ustala się dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych lub drogą radiową, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

Rozdział 8.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 17. 1. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie terenu, z możliwością dokonywania jej rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania.

3. Lokalizację obiektów tymczasowych dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zachowaniem wymogu ograniczenia ekspozycji tych obiektów w kierunku miejsc publicznych ogólnodostępnych.

Rozdział 9.
Stawki procentowe

§ 18. 1. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określanie jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) 30% dla terenu o przeznaczeniu oznaczonym symbolem 1MN-U;

b) 5% dla terenów o przeznaczeniu oznaczonych symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ;

c) 1% dla terenu o przeznaczeniu oznaczonym 1RN.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe dla terenów
Rozdział 10.
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

§ 19. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **przeznaczenie podstawowe:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi, z zastrzeżeniem pkt 3.

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) obiekty towarzyszące,

b) zieleń urządzona,

c) zieleń izolacyjna,

d) infrastruktura techniczna,

e) stanowiska postojowe,

f) drogi wewnętrzne,

g) ciągi pieszo – jezdne,

h) ciągi piesze,

i) drogi rowerowe;

j) ciągi pieszo - rowerowe.

3) **Zakazuje się lokalizacji usług z zakresu:**

a) usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m^2.

4) **Zasady realizacji przeznaczenia terenu:**

a) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali z mieszkalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na lokale o funkcji usługowej, a także zmianę rodzaju prowadzonych usług w lokalach usługowych i dostosowanie ich wymagań określonej działalności,

b) lokale usługowe powinny być oddzielone od lokali mieszkalnych poprzez lokowanie ich w odrębnych częściach budynku, należy zapewnić oddzielne wejścia do części usługowej i mieszkalnej.

5) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) linie zabudowy – nakazuje się lokalizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazanych na rysunku planu,

b) zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi - zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w granicy z działek powstałych w wyniku podziału objętego planem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U,

d) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych,

e) wskazuje się strefę ochronną napowietrznej elektroenergetycznej linii średniego napięcia, w której obowiązują ograniczenia zgodnie z § 13 ust. 1.

6) **Wskaźniki zagospodarowania:**

a) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

- minimalną: 0,1,

- maksymalną: 0,9,

b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,3,

c) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,4.

7) **Gabaryty zabudowy:**

a) maksymalna szerokość elewacji frontowych:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 20 m,

- dla budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej – ograniczona wyłącznie wymaganiami przepisów odrębnych,

b) maksymalna wysokość:

- budynków: 12,0 m,

- budowli: 12,0 m,

c) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych ustala się stosowanie dachów stromych, dwuspadowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia połaci powyżej 12° do 45°,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie i strome, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,

d) kierunek głównej kalenicy dachu budynków:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – równoległy lub prostopadły do bocznych granic działki budowalnej, z tolerancją do 5°,

- gospodarczych i garażowych – równoległy lub prostopadły do bocznych granic działki budowalnej, z tolerancją do 5°.

2. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i dróg wewnętrznych bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne lub ustalone służebności.

Rozdział 11.
Teren rolnictwa

§ 20. 1. Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonego symbolem **1RN,** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:**

a) tereny rolne.

2) **Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:**

a) urządzenia: melioracji wodnych, przeciwpożarowe, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,

b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,

c) lasy.

3) **Warunki zagospodarowania dla terenu:**

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,9,

c) wskazuje się strefę ochronną napowietrznej elektroenergetycznej linii średniego napięcia, w której obowiązują ograniczenia zgodnie z § 13 ust. 1.

2. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych lub przez drogi dojazdowe i ustalone służebności.

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonych symbolami **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:**

a) zabudowa zagrodowa,

b) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

2) **Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:**

a) urządzenia: melioracji wodnych, przeciwpożarowe, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi oraz urządzenia niezbędne do funkcjonowania działów specjalnych produkcji rolnej,

b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych, drogi służące komunikacji wewnętrznej i stanowiska postojowe.

3) **Zakazuje się lokalizacji:**

a) budynków inwentarskich o obsadzie powyżej 39 DJP,

b) budynków inwentarskich bezściółkowych,

c) budynków służących do chowu i hodowli zwierząt futerkowych.

4) **Zasady realizacji przeznaczenia terenu:**

a) ustala się realizację przeznaczenia w postaci budynków, szklarni oraz budowli dla potrzeb rolnictwa w formie zabudowy wolno stojącej.

5) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) linie zabudowy – nakazuje się lokalizację nowej zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazanych na rysunku planu,

b) zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi - zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych.

6) **Wskaźniki zagospodarowania:**

a) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

- minimalną: 0,004,

- maksymalną: 0,5,

b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,3,

c) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,4.

7) **Gabaryty zabudowy:**

a) maksymalna szerokość elewacji frontowych:

- budynków i budowli kubaturowych dla potrzeb rolnictwa – 25 m.

b) maksymalna wysokość:

- budynków - 9,0 m,

- budowli kubaturowych dla potrzeb rolnictwa - 12,0 m.

c) geometria dachów:

- dla budynków i budowli kubaturowych dla potrzeb rolnictwa: dachy płaskie oraz strome jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45^{o}.

d) kierunek głównej kalenicy dachu:

- budynków i budowli kubaturowych dla potrzeb rolnictwa – równoległy lub prostopadły do ich elewacji frontowych.

2. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe i ustalone służebności.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przyłęk.

§ 23. Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Przyłęk

Bożena Mistygacz

Załącznik do uchwały Nr 91/XXI/25

Rady Gminy Przyłęk

z dnia 28 sierpnia 2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 91/XXI/25
Rady Gminy Przyłęk
z dnia 28 sierpnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęła żadna uwaga, zatem rozstrzygnięcie uwag jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 91/XXI/25
Rady Gminy Przyłęk
z dnia 28 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar sołectwa Okrężnica w gminie Przyłęk – etap I

Na zasadach określonych w § 18, w ramach realizacji niniejszego planu, nie przewiduje się wykonania inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań Gminy) w dziedzinach:

- zaopatrzenia w wodę: brak konieczności budowy sieci wodociągowej – sieć istniejąca,

- odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych: - brak konieczności budowy sieci kanalizacji sanitarnej,

- odprowadzenia wód opadowych: - brak konieczności budowy sieci kanalizacji deszczowej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 91/XXI/25
Rady Gminy Przyłęk
z dnia 28 sierpnia 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę