

UCHWAŁA NR XLVI.386.2023

RADY GMINY PRZYTYK

Z DNIA 30 CZERWCA 2023 R.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Dęba i Kolonia Dęba w gminie Przytyk.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z Uchwałą Nr VI.41.2019 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Dęba i Kolonia Dęba w gminie Przytyk i stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk przyjętego uchwałą Nr XXVI.165.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 listopada 2016 r., zmienionego uchwałą Nr VI.44.2019 z dnia 29 marca 2019 r., uchwałą Nr XI.96.2019 z dnia 30 grudnia 2019 r., uchwałą Nr XXVII.261.2021 z dnia 14 grudnia 2021 r., uchwałą Nr XXXVI.319.2022 z dnia 19 września 2022 r. oraz uchwałą Nr XLIV.376.2023 z dnia 24 marca 2023 r.

Rada Gminy Przytyk uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Dęba i Kolonia Dęba, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granicę obszarów objętych planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone w ustaleniach szczegółowych planu;
- 5) **powiązaniu pieszym** – należy przez to rozumieć element zagospodarowania danego terenu służący do prowadzenia ruchu pieszego na zasadach określonych w planie;
- 6) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10,0 m.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej lub usług,
 - c) **U** – tereny usług,
 - d) **UP** – teren usług publicznych,
 - e) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
 - f) **R** – tereny rolnicze,
 - g) **ZL** – tereny lasów,
 - h) **WSs** – tereny wód powierzchniowych stojących - stawy,
 - i) **WSr** – tereny wód powierzchniowych stojących - rowy,
 - j) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - k) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - l) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - m) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej,
 - n) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 6) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 8) strefa lokalizacji zieleni urządzonej;
- 9) powiązanie piesze;
- 10) zieleń izolacyjna;
- 11) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu zawarte zostały w poniższych ustaleniach planu.

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) w terenach 5MN, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 18RM, 19RM, 20RM nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w miejscach wskazanych na rysunku planu symbolem graficznym;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę obiektu wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków – krzyża na cokole z I ćw. XX w. zlokalizowanego w miejscowości Dęba w terenie 5KDL i oznaczonego na rysunku planu;
- 2) zasady ochrony zabytkowego obiektu wymienionego w pkt 1:
 - a) zakaz zmiany formy obiektu;
 - b) zakaz zmiany sytuowania obiektu,
 - c) wyeksponowanie obiektu z otaczającej przestrzeni,
 - d) zakaz lokalizacji w sąsiedztwie obiektu obiektów przesłaniających go,
 - e) prace remontowe i inne działania mające wpływ na obiekt wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - f) prowadzenie wszelkich działań zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się położenie części obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 412 Szydłowiec-Goszczewice oraz położenie części obszaru objętego planem w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 Subniecka Warszawska.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) realizację nowej zabudowy oraz zagospodarowanie terenów w oparciu o projektowanie uniwersalne;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) sposób usytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b oraz §11 pkt 2,
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich nadbudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym i bliźniaczym,
 - d) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,

e) wysokość obiektów budowlanych, w tym:

- budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- pozostałych obiektów budowlanych, w tym silosów zbożowych i paszowych, do 18,0 m, z zastrzeżeniem tiret 3 i 4:
- słupów sieci elektroenergetycznej do 25,0 m,
- masztów antenowych do 65,0 m;

4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

a) nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej,

b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
- dla usług z zakresu handlu detalicznego – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży,
- dla usług z zakresu gastronomii – minimum 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca konsumpcyjne,
- dla usług z zakresu hoteli – minimum 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca noclegowe,
- dla pozostałych usług – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,

c) dla niewymienionych w lit. b obiektów budowlanych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) minimalną powierzchnię działek i minimalną szerokość frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 50° do 130°;
- 4) przepisy pkt 2 i 3 nie dotyczą działek pod realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu, w którym obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 2,5 m;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami 12RM, 13RM, 2U strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy i nadbudowy:
 - a) budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) lokali przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem 2U realizację powiązania pieszego:
 - a) o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu,
 - b) o szerokości 6,0 m,
 - c) w formie alei, ścieżki, przejścia lub chodnika o utwardzonej nawierzchni,

- d) które umożliwi prowadzenie ruchu pieszego pomiędzy terenem 1KDL i strefą lokalizacji zieleni urządzonej w terenie 2U;
- 4) w terenie oznaczanym symbolem 2U strefę lokalizacji zieleni urządzonej, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie nakazują się:
 - a) nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej w formie drzew i krzewów,
 - b) urządzenie terenu zapewniające naturalną vegetację zasadzonych drzew i krzewów,
 - c) realizację układów zieleni komponowanej w formie np. rabat, kwietników, klombów lub łąk kwietnych skomponowanych w spójną całość stanowiącą część dekoracyjną przestrzeni.

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

- 1) układ komunikacyjny powiązany z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez:
 - a) drogę wojewódzką nr 740, która jest zlokalizowana w obszarze planu i oznaczona symbolem KDG;
 - b) drogę powiatową nr 1115W, która jest zlokalizowana w obszarze planu i oznaczona symbolem KDZ;
 - c) drogi gminne oznaczone symbolami KDL, KDD;
- 2) układ komunikacyjny tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD i KDW;
- 3) dopuszczenie, z zastrzeżeniem pkt 4, wydzielania nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości:
 - a) 6,0 m dla dróg o długości do 60 m,
 - b) 8,0 m dla dróg o długości od 60 m do 100 m,
 - c) 10,0 m dla dróg o długości ponad 100 m;
- 4) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych w terenach oznaczonych symbolem ZL;
- 5) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2, 3, 4, 5 i 6;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, za wyjątkiem dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG i 1KDZ z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG i 1KDZ zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 6) zakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL oraz terenach rolnych, oznaczonych na rysunku planem symbolem R, stanowiących użytki rolne klas I-III;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 14,0 m do 16,7 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach.

§ 27. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu od 17,3 m do 29,6 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach.

§ 28. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDL od 12,0 m do 15,0 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
 - b) dla drogi 2KDL – 2,6 m,
 - c) dla drogi 3KDL – 15,0 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
 - d) dla drogi 4KDL od 12,0 m do 15,0 m,
 - e) dla drogi 5KDL od 5,2 m do 12,0 m,
 - f) dla drogi 6KDL od 12,0 m do 29,0 m.

§ 29. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDD od 5,4 m do 15,0 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
 - b) dla drogi 2KDD od 1,5 m do 10,0 m,
 - c) dla drogi 3KDD od 11,6 m do 14,4 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
 - d) dla drogi 4KDD – 7,0 m,
 - e) dla drogi 5KDD od 10,0 m do 12,0 m.

§ 30. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDW od 5,0 m do 5,8 m,
 - b) dla drogi 2KDW – 5,0 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
 - c) dla drogi 3KDW od 5,0 m do 6,3 m,
 - d) dla drogi 4KDW – 5,0 m,
 - e) dla drogi 5KDW – 5,0 m,
 - f) dla drogi 6KDW – 5,0 m,
 - g) dla drogi 7KDW – 5,0 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
 - h) dla drogi 8KDW – od 8,0 m do 12,0 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
 - i) dla drogi 9KDW – 5,0 m, z poszerzeniami na skrzyżowaniach;

1

(

(

1

2

(

(

