

UCHWAŁA NR XII.97.2025
RADY MIEJSKIEJ W PRZYTYKU
Z DNIA 30.04.2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 54/1 w obrębie ewidencyjnym Oblas w gminie Przytyk – część A.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XLVI.388.2023 Rady Gminy Przytyk z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 54/1 w obrębie ewidencyjnym Oblas 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., oraz 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 Miejska w Przytyku uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 54/1 w obrębie ewidencyjnym Oblas w gminie Przytyk – część A, 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 1:1000 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 obszaru objętego 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. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) **U** – teren usług,
 - b) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 7. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się położenie obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 405 Niecka Radomska.

§ 8. 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,
 - b) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
 - c) wysokość obiektów budowlanych, w tym:
 - budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - słupów sieci elektroenergetycznej do 25,0 m,
 - masztów antenowych do 65,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 8,0 m, z wyłączeniem obiektów małej architektury;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

- a) liczbę miejsc do parkowania, w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, według przeznaczenia terenu dla usług – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach.

§ 9. 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.

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

- 1) układ komunikacyjny powiązany z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez sieć dróg gminnych;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzy projektowana droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 3) dopuszczenie wydzielania nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.

§ 11. 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 i 3;
- 2) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w wydzielonych drogach wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejące i projektowane wodociągi o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 100 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej, z zastrzeżeniem lit. c),
 - b) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. $\varnothing$ 160 mm,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. $\varnothing$ 60 mm,
 - c) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną dopuszcza się odprowadzanie do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów min. $\varnothing$ 300 mm,

- ciśnieniowej o średnicy kanałów min. $\varnothing$ 90 mm,
- zakończonej odbiornikiem wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zakaz odprowadzania ścieków deszczowych do ciągów kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia,
- c) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na własnej działce,
- d) odprowadzanie wód z terenów parkingów, dróg oraz ciągów pieszo-jezdnym po uprzednim ich oczyszczeniu zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w szczególności ogniw fotowoltaicznych i pomp ciepła, o mocy nieprzekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się jej prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD.

§ 13. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 10% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług kultu religijnego,
 - c) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych, z zastrzeżeniem § 8 pkt 3 lit. b;
- 4) zakaz realizacji usług z zakresu: myjni samochodowych, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
- c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5,
- d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2,
- e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych do 12,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków usługowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m²;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej na rysunku plany symbolem 1KDD lub z drogi przyległej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej gminy Przytyk.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Przytyk.

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

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Przytyku

Teodozja Kowalczyk

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XII.97.2025
RADY MIEJSKIEJ W PRZYTYKU
Z DNIA 30.04.2025 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 54/1 w obrębie ewidencyjnym Oblas w gminie Przytyk – część A.

Projekt planu miejscowego sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XLVI.388.2023 Rady Gminy Przytyk z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 54/1 w obrębie ewidencyjnym Oblas w gminie Przytyk.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy określa zasady ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Procedura sporządzania planu nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. W granicy miejscowego planu nie znajdują się żadne formy ochrony przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak obiektów zabytkowych w granicach obszaru objętego planem;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym rozpatrzono wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędy Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także

o możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy zapewnia uzyskanie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy określaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, zostały przeanalizowane wnioski, które zostały złożone w trakcie procedury planistycznej, biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonej w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przytyk”, przyjętej Uchwałą Nr LIII.439.2023 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 grudnia 2023 r.

Plan miejscowy uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie realizacji nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenów w oparciu o projektowanie uniwersalne.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Przyjęcie projektu planu może wpłynąć na finanse publiczne, w tym budżet gminy m.in. poprzez:

- 1) wpływ z renty planistycznej,
- 2) wpływ z podatku od nieruchomości,
- 3) wpływ z podatku z czynności cywilnoprawnych,
- 4) wydatki związane z wykupem gruntów pod drogi,
- 5) wydatki związane budową dróg,
- 6) wydatki związane z budową infrastruktury technicznej.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Przytyk, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Słowików w gminie Przytyk 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. oraz uchwałą Nr XI.96.2019 z dnia 30 grudnia 2019 r., oraz 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.,

Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu. Projekt planu miejscowego ustala tereny przeznaczone pod:

1. U – teren usług,
2. KDD – teren drogi dojazdowej;

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Przytyk podjęła Uchwałę Nr XLVI.388.2023 z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 54/1 w obrębie ewidencyjnym Oblas w gminie Przytyk,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego,
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 7) 27 listopada 2024 r. ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 5 grudnia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 12 grudnia 2024 r.;
- 8) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 17 stycznia 2025 r.;
- 9) w ustawowym terminie do projektu planu wpłynęły 3 uwagi do projektu planu (w tym jedna do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko) oraz 1 uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko, które zostały nieuwzględnione;
- 10) przedstawiono projekt planu Radzie Miejskiej w Przytyku celem uchwalenia.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej w Przytyku projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 54/1 w obrębie ewidencyjnym Oblas w gminie Przytyk – część A. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Przytyku
Teodorzja Kowalczyk

499/4

OBOWIAZUJACE USTALENIA PLANU

granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

PRZEZNACZENIE TERENÓW

KDD - teren drogi dojazdowej

↔ zymiarowane odległości mierzone w metrach

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Przemyśle
Teodor Kowalczyk

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XII.97.2025
Rady Miejskiej w Przytyku
z dnia 30.04.2025 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 54/1 w obrębie ewidencyjnym Oblas w gminie Przytyk – część A

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Przytyku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 54/1 w obrębie ewidencyjnym Oblas w gminie Przytyk – część A, który był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 5 grudnia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r., z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 17 stycznia 2025 r.,

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), do Burmistrza Miasta i Gminy Przytyk wpłynęły 3 uwagi, która zostały nieuwzględnione.

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Przytyku przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 54/1 w obrębie ewidencyjnym Oblas w gminie Przytyk – część A, NIEUWZGLĘDNIONEJ przez Burmistrza Miasta i Gminy Przytyk:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Załącznik do Uchwały Nr XII.97.2025 z dnia 30.04.2025 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1.	03.01.2025	*** */	4 Wniosek o zawarcie w mpzp dla działki 54/1 elementów przewidzianych imisji tj.: pasa ekranów akustycznych (aktualny pas zieleni poszerzony o podwójną linię zimozielonych drzew i krzewów w graniach działki), przesunięcie zabudowy na działce 54/1 w kierunku drogi 3502W, ograniczenie ciężkiego ruchu kołowego dla ulicy Kasztanowej i zachowanie jej jako drogi dojazdowej wgląd wsi dla mieszkańców z wyłączenie obszaru skrzyżowania dla zapewnienia dojazdu do działki 54/1. Podstawa prawna – Dz. U z 5 lipca 2007 r. poz. 826, dyrektywa 2002/49/WE, art. 23, 24, 140, 144 Kodeksu cywilnego. Załączniki: - rysunek obrazujący stan rzeczy oraz z uwagami i sugestiami, - zdjęcia obrazujące miejsce dojazdu do działki 54/1 dla pojazdów powyżej 8T - zdjęcie satelitarne obrazujące szatę roślinną na działce 54/1 wraz z granicami.	Dz. 54/1 z obszaru geodezyjnego Oblas	1U – teren usług, 1KDD – teren drogi dojazdowej	7	8	9	10	11 Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, na obszarze objętym planem miejscowym ustala się wyłączenie zabudowy o funkcji usługowej z dopuszczeniem lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych. Ustalenia planu nie dopuszczają realizacji zabudowy o funkcji produkcyjnej. Wprowadzenie zapisów ograniczających oddziaływanie planowanych na przekształcanych działkach inwestycji na grunty sąsiednie w zakresie ochrony immisjami i uchwalania planu miejscowego, ponieważ to wynika z przepisów odrębnych, a nie jest normą stosowaną w oparciu o ustalenia planu miejscowego. Dopiero na etapie projektowania i realizacji inwestycji będzie można określić czy urządzenia ograniczające oddziaływanie są potrzebne oraz jakie miałyby one być. Ponadto obowiązujące przepisy prawa polskiego zapewniają ochronę nieruchomości sąsiednich przed nadmiernym, naruszającym interes sąsiada oddziaływaniem ze strony funkcjonujących w sąsiedztwie obiektów. Ustalenia planu miejscowego zostały uzgodnione i zaopiniowane przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
2.	07.01.2025	*** */	Wniosek o zawarcie w mpzp dla działki 54/1 elementów przewidzianych imisji tj.: pasa ekranów akustycznych (aktualny pas zieleni poszerzony o podwójną linię zimozielonych drzew i krzewów w graniach działki), przesunięcie zabudowy na działce 54/1 w kierunku drogi 3502W, ograniczenie ciężkiego ruchu kołowego dla ulicy Kasztanowej i zachowanie jej jako drogi dojazdowej. wgląd wsi dla	Dz. 54/1 z obszaru geodezyjnego Oblas	1U – teren usług, 1KDD – teren drogi dojazdowej		uwaga nie-uwzględniona			Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, na obszarze objętym planem miejscowym ustala się wyłączenie zabudowy o funkcji usługowej z dopuszczeniem lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych. Ustalenia planu nie dopuszczają realizacji zabudowy o funkcji produkcyjnej. Wprowadzenie zapisów ograniczających oddziaływanie planowanych na

3.	17.01.2025	Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie Delegatura w Radomiu 53 ul. Żeromskiego 26-600 Radom	mieszkańców z wyłączenie obrębu skrzyżowania dla zapewnienia dojazdu do działki 54/1, Podstawa prawna – Dz. U z 5 lipca 2007 r. poz. 826, dyrektywa 2002/49/WE, art. 23, 24, 140, 144 Kodeksu cywilnego. Załączniki: - pismo dotyczące Współdziałania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przy sporządzaniu studium uwarunkowań i planu miejscowego, - rysunek obrazujący stan rzeczy oraz z uwagami i sugestiami, - zdjęcia obrazujące miejsce dojazdu do działki 54/1 dla pojazdów powyżej 8T - zdjęcie satelitarne obrazujące szatę roślinną na działce 54/1 wraz z granicami, - cele i powody poniższego dokumentu, - zestawienie uwag do Prognozy Oddziaływania na Środowisko. - tabela uwag i sugestii do MPZP z uwzględnieniem ochrony zabytków, - tabela z aktami prawnymi dotyczącymi zabytków oraz krajobrazu historycznego, - wnioski, uwagi, sugestie oraz sposoby ich realizacji dla działki 54/1	Dz. 54/1 z obrębu geodezyjnego Oblas	1U – teren usług, 1KDD – teren drogi dojazdowej	uwaga nie-uwzględniona	przekształcanych działkach inwestycji na grunty sąsiednie w zakresie ochrony immisjami jest niezasadne na etapie tworzenia i uchwalania planu miejscowego, ponieważ to wynika z przepisów odrębnych, a nie jest normą stosowaną w oparciu o ustalenia planu miejscowego. Dopiero na etapie projektowania i realizacji inwestycji będzie można określić czy urządzenie ograniczające oddziaływanie są potrzebne oraz jakie miałyby one być. Ponadto obowiązuje przepis prawa polskiego zapewniający ochronę nieruchomości sąsiednich przed nadmiernym, naruszającym interes sąsiada oddziaływaniem ze strony funkcjonujących w sąsiedztwie obiektów. Ustalenia planu miejscowego zostały uzgodnione i zaopiniowane przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. Zakres merytoryczny prognozy jest zgodny z ustawą 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. Prognoza uwzględniła ustalenia Zamawiającego, który uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Radomiu. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, na obszarze objętym planem miejscowym ustala się wyłączenie zabudowy o funkcji usługowej z dopuszczeniem lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych. Ustalenia planu nie dopuszczają realizacji zabudowy o funkcji produkcyjnej. Wprowadzenie zapisów ograniczających oddziaływanie planowanych na przekształcanych działkach inwestycji na grunty sąsiednie w zakresie ochrony immisjami jest niezasadne na etapie tworzenia i uchwalania planu miejscowego, ponieważ to wynika z przepisów odrębnych, a nie jest normą stosowaną w oparciu o ustalenia planu miejscowego. Dopiero na etapie projektowania i realizacji inwestycji będzie można określić czy urządzenie ograniczające oddziaływanie są potrzebne oraz jakie miałyby one być. Ponadto
----	------------	--	--	--------------------------------------	---	------------------------	---

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XII.97.2025
Rady Miejskiej w Przytyku
z dnia 30.04.2025 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 54/1 w obrębie ewidencyjnym Oblas w gminie Przytyk – część A, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Przytyku rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:
 - 1) drogi gminne, ulice, organizację ruchu drogowego;
 - 2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne realizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
 - 3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;
 - 4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1320), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2024 r., poz. 757) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r., poz. 266 ze zm.).
3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w ust.1, określają uchwalone przez Radę Miejską w Przytyku strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.
4. Zadania w zakresie inwestycji, o których mowa w ust.1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.
5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.).
6. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Przytyku.

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Przytyku

Teodozja Kowalczyk

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XII.97.2025
Rady Miejskiej w Przytyku
z dnia 30.04.2025 r.

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 54/1
w obrębie ewidencyjnym Oblas w gminie Przytyk – część A**

Rada Miejska w Przytyku na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 54/1 w obrębie ewidencyjnym Oblas w gminie Przytyk – część A, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Przytyku

Teodor Kowalczyk