**„PROJEKT”**

**UCHWAŁA NR ……………………**

**RADY MIEJSKIEJ W PRZYTYKU**

**Z DNIA ……………………**

**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 uchwalą 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:
			1. **U** – teren usług,
			2. **KDD** – teren drogi dojazdowej;
		5. zwymiarowane odległości mierzone w metrach.
	1. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu zawarte zostały w poniższych ustaleniach planu.
2. 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.
3. 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.
4. 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:
			1. sposób usytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
			2. zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
			3. 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:
			1. 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,
			2. minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach.
5. 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.
6. 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.
7. 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:
			1. zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejące i projektowane wodociągi o średnicy nie mniejszej niż ø 100 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej, z zastrzeżeniem lit. c),
			2. przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych,
			3. dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową;
		5. w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:
			1. odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacyjnej,
			2. budowę sieci kanalizacyjnej:
				+ grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. ø 160 mm,
				+ ciśnieniowej o średnicy kanałów min. ø 60 mm,
			3. 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:
			1. do sieci kanalizacji deszczowej:
				+ grawitacyjnej o średnicy kanałów min. ø 300 mm,
				+ ciśnieniowej o średnicy kanałów min. ø 90 mm,
				+ zakończonej odbiornikiem wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
			2. zakaz odprowadzania ścieków deszczowych do ciągów kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych
			i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia,
			3. dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na własnej działce,
			4. odprowadzanie wód z terenów parkingów, dróg oraz ciągów pieszo-jezdnych po uprzednim ich oczyszczeniu zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;
		7. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
			1. zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
			2. 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,
			3. zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
		8. w zakresie zaopatrzenia w gaz:
			1. zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
			2. budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
			3. 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.
8. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD.
9. 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

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
	* 1. przeznaczenie: teren usług;
		2. przeznaczenie wykluczane:
			1. teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
			2. teren usług kultu religijnego,
			3. 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:
			1. maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
			2. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
			3. maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5,
			4. minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2,
			5. wysokość zabudowy:
				+ dla budynków usługowych do 12,0 m,
				+ dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,
			6. 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:
			1. powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m2,
			2. 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.
2. 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

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej gminy Przytyk.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Przytyk.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.