DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 5 września 2023 r.

Poz. 9831

Podpisany przez:
Ewa Bogumiła Mielniczuk-Kapusta
Data: 2023-09-05 12:22:22

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 linie 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 m^2 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 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

c) dla niewymienionych w lit. b obiektów budowalnych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 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 nakazuję się:

a) nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej w formie drzew i krzewów,

b) urządzenie terenu zapewniające naturalną wegetację 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:

a) zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez wodociągi o średnicy nie mniejszej niż ø 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;

8) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c),

b) budowę sieci kanalizacyjnej:

- grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. ø 160 mm,

- ciśnieniowej o średnicy kanałów min. ø 90 mm,

c) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną dopuszcza się odprowadzanie do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;

9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) 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,

b) zakaz odprowadzania ścieków deszczowych do ciągów kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia,

c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MNU i RM dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na własnej działce,

d) odprowadzanie wód z terenów parkingów i dróg po uprzednim ich oczyszczeniu zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;

10) 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 ø 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych;

11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o 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 w terenach oznaczonych symbolem MN, MNU, RM, U, UP, z zastrzeżeniem lit. c),

c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;

12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła;

13) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) w zakresie gospodarki odpadami ustala się jej prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, RM, MNU, U;

2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD.

§ 16. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

1) nakaz stosowania, w przypadku elewacji tynkowanych, kolorystyki w odcieniach o niskim nasyceniu barw - wyłącznie w przedziale od 0 do 20% chromatyczności barwy;

2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: szarości, grafitu, brązu lub czerwieni z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3) lit. c);

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

- budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDD,

b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDG,

c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 5KDD,

d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 7KDW,

e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 5MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDG,

f) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6MN z drogi oznaczonej symbolem 5KDL,

g) obsługa terenu oznaczonego symbolem 7MN z drogi oznaczonej symbolem 3KDD.

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU i 2MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3) lit. c);

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych i usługowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1MNU z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,

b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2MNU z drogi oznaczonej symbolem 5KDL.

§ 19. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,
- dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich do 12,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

3) zakaz lokalizowania nowych obiektów produkcji zwierzęcej z zakresu chowu i hodowli o obsadzie powyżej 50 DJP;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1RM z drogi oznaczonej symbolem 2KDW,

b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2RM z drogi oznaczonej symbolem 2KDW,

c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3RM z drogi oznaczonej symbolem 2KDW,

d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4RM z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDW i 2KDW,

e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 5RM z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDW i 1KDD,

f) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6RM z drogi oznaczonej symbolem 4KDW,

g) obsługa terenu oznaczonego symbolem 7RM z drogi oznaczonej symbolem 2KDD,

h) obsługa terenu oznaczonego symbolem 8RM z drogi oznaczonej symbolem 3KDD,

i) obsługa terenu oznaczonego symbolem 9RM z drogi oznaczonej symbolem 5KDW,

j) obsługa terenu oznaczonego symbolem 10RM z drogi oznaczonej symbolem 6KDW,

k) obsługa terenu oznaczonego symbolem 11RM z drogi oznaczonej symbolem 3KDD,

l) obsługa terenu oznaczonego symbolem 12RM z dróg oznaczonych symbolami 3KDD i 1KDL,

m) obsługa terenu oznaczonego symbolem 13RM z dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 1KDL i 4KDL,

n) obsługa terenu oznaczonego symbolem 14RM z dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 4KDL,

o) obsługa terenu oznaczonego symbolem 15RM z drogi oznaczonej symbolem 1KDG,

p) obsługa terenu oznaczonego symbolem 16RM z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,

q) obsługa terenu oznaczonego symbolem 17RM z dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 5KDD,

r) obsługa terenu oznaczonego symbolem 18RM z drogi oznaczonej symbolem 5KDL,

s) obsługa terenu oznaczonego symbolem 19RM z drogi oznaczonej symbolem 5KDL,

t) obsługa terenu oznaczonego symbolem 20RM z dróg oznaczonych symbolami 5KDL i 6KDL,

u) obsługa terenu oznaczonego symbolem 21RM z dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 8KDW, z zastrzeżeniem §30 pkt 3,

v) obsługa terenu oznaczonego symbolem 22RM z dróg oznaczonych symbolami 5KDL, 6KDL i 8KDW, z zastrzeżeniem §30 pkt 3,

w) obsługa terenu oznaczonego symbolem 23RM z drogi oznaczonej symbolem 9KDW.

§ 20. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U i 3U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi, z zastrzeżeniem pkt 2);

2) zakaz realizacji usług z zakresu: myjni samochodowych, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;

3) dla usług handlu detalicznego ograniczenie powierzchni sprzedaży do 500 m²;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych do 8,0 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°,

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;

6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m^2,

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1U z drogi oznaczonej symbolem 5KDL,

b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2U z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,

c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3U z drogi oznaczonej symbolem 1KDL.

§ 21. Dla terenu usług publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych do 8,0 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°,

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a, b, c, d, e, f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m^2,

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługa terenu oznaczonego symbolem 1UP z drogi oznaczonej symbolem 1KDG.

§ 22. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: rola;

2) zakaz lokalizacji nowych budynków;

3) dopuszczenie utrzymania i remontów istniejących budynków;

4) dopuszczenie realizacji stawów hodowlanych;

5) dopuszczenie realizacji ziemnych zbiorników wodnych służących nawadnianiu upraw rolniczych;

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1R z dróg oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW i 1KDD,

b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2R z dróg oznaczonych symbolami 2KDW i 1KDD,

c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3R z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,

d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4R z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,

e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 5R z drogi oznaczonej symbolem 1KDD poprzez teren 4R i 2WSr oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem,

f) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6R z drogi oznaczonej symbolem 3KDW,

g) obsługa terenu oznaczonego symbolem 7R z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 3KDL, 2KDD, 3KDD 4KDW, 5KDW i 6KDW,

h) obsługa terenu oznaczonego symbolem 8R z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,

i) obsługa terenu oznaczonego symbolem 9R z dróg oznaczonych symbolami 3KDL i 4KDD,

j) obsługa terenu oznaczonego symbolem 10R z dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 4KDL,

k) obsługa terenu oznaczonego symbolem 11R z dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 4KDL,

l) obsługa terenu oznaczonego symbolem 12R z dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 1KDL, 5KDD i 7KDW,

m) obsługa terenu oznaczonego symbolem 13R z drogi oznaczonej symbolem 1KDL poprzez teren 12R i 6WSr,

n) obsługa terenu oznaczonego symbolem 14R z drogi oznaczonej symbolem 1KDG,

o) obsługa terenu oznaczonego symbolem 15R z dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 3KDD,

p) obsługa terenu oznaczonego symbolem 16R z drogi oznaczonej symbolem 3KDD,

q) obsługa terenu oznaczonego symbolem 17R z drogi oznaczonej symbolem 1KDG,

r) obsługa terenu oznaczonego symbolem 18R z dróg oznaczonych symbolami 5KDL i 6KDL,

s) obsługa terenu oznaczonego symbolem 19R z dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 8KDW, z zastrzeżeniem §30 pkt 3,

t) obsługa terenu oznaczonego symbolem 20R z dróg oznaczonych symbolami 6KDL i 8KDW, z zastrzeżeniem §30 pkt 3,

u) obsługa terenu oznaczonego symbolem 21R z dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 9KDW,

v) obsługa terenu oznaczonego symbolem 22R z dróg oznaczonych symbolami 6KDL i 8KDW, z zastrzeżeniem §30 pkt 3,

w) obsługa terenu oznaczonego symbolem 23R z dróg oznaczonych symbolami 6KDL i 8KDW, z zastrzeżeniem §30 pkt 3,

x) obsługa terenu oznaczonego symbolem 24R z dróg oznaczonych symbolami 6KDL i 8KDW, z zastrzeżeniem §30 pkt 3,

y) dopuszczenie lokalizacji dróg do transportu rolnego.

§ 23. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL**, **8ZL, 9ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1ZL poprzez drogi dopuszczone w terenie 4R,

b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2ZL poprzez drogi dopuszczone w terenie 4R,

c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3ZL poprzez drogi dopuszczone w terenach 4R i 5R,

d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4ZL z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,

e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 5ZL z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,

f) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6ZL poprzez drogi dopuszczone w terenie 7R,

g) obsługa terenu oznaczonego symbolem 7ZL poprzez drogi dopuszczone w terenie 7R,

h) obsługa terenu oznaczonego symbolem 8ZL poprzez drogi dopuszczone w terenie 7R,

i) obsługa terenu oznaczonego symbolem 9ZL poprzez drogi dopuszczone w terenie 16R.

§ 24. Dla terenów wód powierzchniowych stojących - stawów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WSs, 2WSs, 3WSs, 4WSs, 5WSs, 6WSs, 7WSs, 8WSs, 9WSs, 10WSs, 11WSs, 12WSs, 13WSs, 14WSs, 15WSs** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe - stawy;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1WSs z drogi oznaczonej symbolem 1KDL poprzez teren oznaczony symbolem 5RM,

b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2WSs z drogi oznaczonej symbolem 1KDL poprzez teren oznaczony symbolem 5RM,

c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3WSs z drogi oznaczonej symbolem 4KDW poprzez teren oznaczony symbolem 6RM,

d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4WSs z drogi oznaczonej symbolem 1KDL poprzez teren oznaczony symbolem 7R,

e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 5WSs z drogi oznaczonej symbolem 6KDW poprzez teren oznaczony symbolem 10RM,

f) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6WSs z drogi oznaczonej symbolem 1KDL poprzez teren oznaczony symbolem 14RM,

g) obsługa terenu oznaczonego symbolem 7WSs z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,

h) obsługa terenu oznaczonego symbolem 8WSs z drogi oznaczonej symbolem 3KDD poprzez teren oznaczony symbolem 13RM,

i) obsługa terenu oznaczonego symbolem 9WSs z drogi oznaczonej symbolem 3KDD poprzez teren oznaczony symbolem 13RM,

j) obsługa terenu oznaczonego symbolem 10WSs z drogi oznaczonej symbolem 3KDD poprzez teren oznaczony symbolem 12RM,

k) obsługa terenu oznaczonego symbolem 11WSs z drogi oznaczonej symbolem 5KDD poprzez teren oznaczony symbolem 12R,

l) obsługa terenu oznaczonego symbolem 12WSs z drogi oznaczonej symbolem 8KDW poprzez teren oznaczony symbolem 22RM,

m) obsługa terenu oznaczonego symbolem 13WSs z drogi oznaczonej symbolem 6KDL poprzez teren oznaczony symbolem 18R,

n) obsługa terenu oznaczonego symbolem 14WSs z drogi oznaczonej symbolem 8KDW poprzez teren oznaczony symbolem 19R,

o) obsługa terenu oznaczonego symbolem 15WSs z drogi oznaczonej symbolem 6KDL poprzez teren oznaczony symbolem 20R.

§ 25. Dla terenów wód powierzchniowych stojących - rowów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WSr, 2WSr, 3WSr, 4WSr, 5WSr, 6WSr, 7WSr, 8WSr, 9WSr, 10WSr, 11WSr, 12WSr** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe - rowy;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1WSr z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 3KDW poprzez teren oznaczony symbolem 6R,

b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2WSr z drogi oznaczonej symbolem 1KDD poprzez teren oznaczony symbolem 4R,

c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3WSr z drogi oznaczonej symbolem 1KDD poprzez teren oznaczony symbolem 3R,

d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4WSr z drogi oznaczonej symbolem 1KDL poprzez teren oznaczony symbolem 7R,

e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 5WSr z drogi oznaczonej symbolem 1KDG poprzez teren oznaczony symbolem 17R,

f) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6WSr z drogi oznaczonej symbolem 1KDG poprzez tereny oznaczone symbolami 12R, 13R, 14R i 15R,

g) obsługa terenu oznaczonego symbolem 7WSr z dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 3KDD poprzez tereny oznaczone symbolami 15R i 16R,

h) obsługa terenu oznaczonego symbolem 8WSr z dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 6KDL poprzez tereny oznaczone symbolami 19R, 20R i 21R,

i) obsługa terenu oznaczonego symbolem 9WSr z drogi oznaczonej symbolem 6KDL poprzez teren oznaczony symbolem 22R,

j) obsługa terenu oznaczonego symbolem 10WSr z drogi oznaczonej symbolem 6KDL poprzez teren oznaczony symbolem 18R,

k) obsługa terenu oznaczonego symbolem 11WSr z drogi oznaczonej symbolem 6KDL poprzez teren oznaczony symbolem 23R,

l) obsługa terenu oznaczonego symbolem 12WSr z drogi oznaczonej symbolem 6KDL poprzez teren oznaczony symbolem 18R.

§ 26. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej;

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;

3) dla drogi 8KDW brak powiązania komunikacyjnego z przyległą droga oznaczoną symbolem 1KDG oraz powiązanie drogi 8KDW z układem komunikacyjnym wyłącznie poprzez skrzyżowanie z drogą oznaczoną symbolem 6KDL.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

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

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytyk.

§ 33. Tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk na fragmencie obszaru sołectwa Dęba przyjętego uchwałą nr XXIX/135/2001 Rady Gminy w Przytyku z dnia 30 listopada 2001 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 264, poz. 6258 z 2001 r.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Wlazło

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH DĘBA I KOLONIA DĘBA W GMINIE PRZYTYK

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

0 50 100 200 300 400 Metrów

N

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XLVI.388.2023
Rady Gminy Przytyk
z dnia 30 czerwca 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY GMINY PRZYTYK NR XXXI.185.2016 Z DNIA 29 LISTOPADA 2016 R. I ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ RADY GMINY PRZYTYK NR VI.44.2019 Z DNIA 29 MARCA 2019 R., UCHWAŁĄ RADY GMINY PRZYTYK NR XL96.2019 Z DNIA 30 GRUDNIA 2019 R., UCHWAŁĄ RADY GMINY PRZYTYK NR XXVI.261.2021 Z DNIA 14 GRUDNIA 2021 R., UCHWAŁĄ RADY GMINY PRZYTYK NR XXXVI.319.2022 Z DNIA 19 WRZEŚNIA 2022 R. ORAZ UCHWAŁĄ RADY GMINY PRZYTYK NR XLIV.376.2023 Z DNIA 24 MARCA 2023 R.

granica obszaru objętego planem

LEGENDA

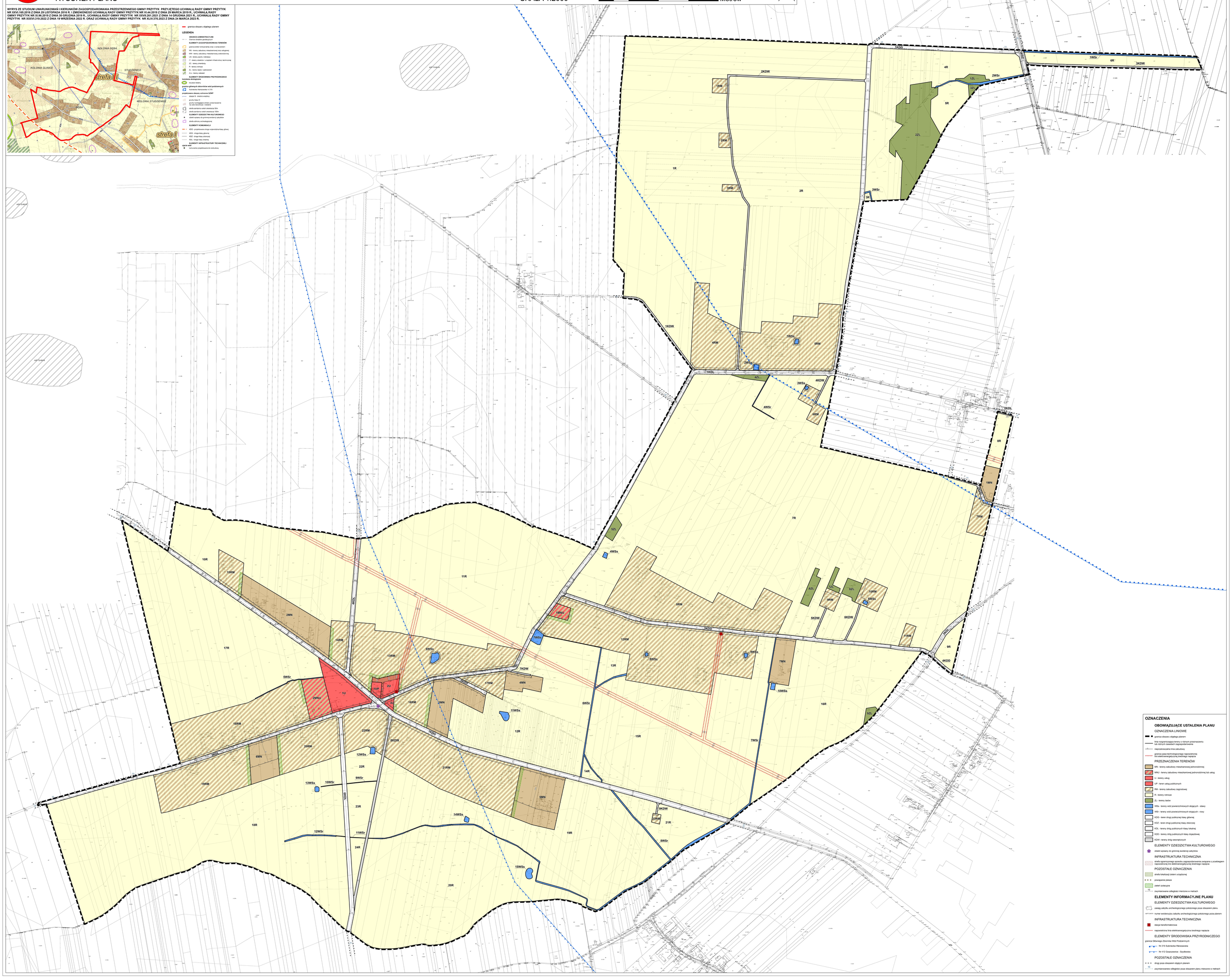
GRANICE ADMINISTRACYJNE
Granice działek ewidencyjnych

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
granice stref funkcjonalnych wraz z oznaczeniem
MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MRM - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
US - tereny sportu i rekreacji
IT - tereny obsługi urządzeń infrastruktury technicznej
ZL - tereny zieleńców
R - tereny rolnicze
WS - tereny wód śródlądowych
ZLL - tereny lasów

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
korytarze ekologiczne
korytarz lokalny
granice głównych zbiorników wód podziemnych
Subniecka Warszawska nr 215
projektowane obszary ochrony GZWP
obszar II - średnio wrażliwy
grunty klasy III
grunty wyłączające zmiany przeznaczenia na cele rolnicze - rodzaju
strefa sanitarna wokół otworów 50m
strefa sanitarna wokół otworów 100m
ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
strefa ochrony archeologicznej

ELEMENTY KOMUNIKACJI
KDG - projektowana droga wojewódzka klasy głównej
KDG - droga klasy głównej
KDZ - droga klasy zbiorczej
KDL - droga klasy lokalnej

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
sieć wod-kan
komunalne projektowane do rozbudowy



OZNACZENIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U - tereny usług
- UP - teren usług publicznych
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- R - tereny rolnicze
- ZL - tereny lasów
- WSs - tereny wód powierzchniowych stojących - stawy
- WSr - tereny wód powierzchniowych stojących - rowy
- KDG - teren drogi publicznej klasy głównej
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- strefa lokalizacji zieleni urządzeniowej
- powiązanie piesze
- zieleń izolacyjna
- 10 zwymiarowane odległości mierzone w metrach

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- zasięg zabytku archeologicznego położonego poza obszarem planu
- AR-15-44-101 numer ewidencyjny zabytku archeologicznego położonego poza planem

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- stacja transformatorowa
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych

- Nr 215 Subniecka Warszawska
- Nr 410 Grodzisowice - Szydłowiec

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- droga poza obszarem objętym planem
- 10 zwymiarowane odległości poza obszarem planu mierzone w metrach

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI.386.2023

Rady Gminy Przytyk

z dnia 30 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Dęba i Kolonia Dęba w gminie Przytyk

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Dęba i Kolonia Dęba w gminie Przytyk wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 lutego 2020 r. do 18 marca 2020 r., z nieprzekraczalnym terminem wnoszenia uwag do 3 kwietnia 2020 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 2023 r. poz. 977), do Wójta Gminy Przytyk wpłynęło 13 uwag. 8 uwag zostało nieuwzględnionych w całości przez Wójta Gminy Przytyk, 3 uwagi zostały częściowo uwzględnione, częściowo nieuwzględnione przez Wójta Gminy Przytyk oraz 2 uwagi zostały uwzględnione w całości przez Wójta Gminy Przytyk.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Dęba i Kolonia Dęba w gminie Przytyk wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 czerwca 2020 r. do 30 czerwca 2020 r., z nieprzekraczalnym terminem wnoszenia uwag do 26 czerwca 2020 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 2023 r. poz. 977), do Wójta Gminy Przytyk wpłynęło 9 uwag. 2 uwagi zostały nieuwzględnione w całości przez Wójta Gminy Przytyk, 5 uwag zostało częściowo uwzględnionych, częściowo nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Przytyk oraz 2 uwagi zostały uwzględnione w całości przez Wójta Gminy Przytyk.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Dęba i Kolonia Dęba w gminie Przytyk wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 kwietnia 2023 r. do 12 maja 2023 r., z nieprzekraczalnym terminem wnoszenia uwag do 29 maja 2023 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 2023 r. poz. 977), do Wójta Gminy Przytyk uwagi nie wpłynęły.

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 2023 r., poz. 977) Rada Gminy Przytyk przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Dęba i Kolonia Dęba w gminie Przytyk, **nieuwzględnionych** przez Wójta 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 Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Przytyk Załącznik do Uchwały Nr XLVI.386.2023 z dnia 30 czerwca 2023 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 24 LUTEGO 2020 R. DO 18 MARCA 2020 R.										
1.	13.03.2020	osoba fizyczna	Prosi o zmianę przeznaczenia dz. ew. nr 318 oznaczonej w planie jako R, czyli działka rolna na działkę budowlaną.	Dz. ew. nr 318 z obrębu geodezyjnego Dęba	19R		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ jej uwzględnienie powodowałoby naruszenie ustaleń obowiązującej Zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, która ustala dla nieruchomości będących przedmiotem uwagi przeznaczenie „R - tereny rolnicze”.
2.	24.03.2020	osoba fizyczna	Prosi o zmianę przeznaczenia działkę o nr 147 i 148 z przeznaczenia jako teren rolny na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową w całości od drogi 1KDG.	Dz. ew. nr 147 i 148 z obrębu geodezyjnego Dęba	12R		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ jej uwzględnienie powodowałoby naruszenie ustaleń obowiązującej Zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, która ustala dla części nieruchomości będących przedmiotem uwagi przeznaczenie „R - tereny rolnicze”.
3.	25.03.2020	osoba fizyczna	Wnosi o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 224 i 226/1 poprzez zmianę ich przeznaczenia na działki budowlane.	Dz. ew. nr 224, 226/1 z obrębu geodezyjnego Dęba	17R		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ jej uwzględnienie powodowałoby naruszenie ustaleń obowiązującej Zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, która ustala dla nieruchomości będących przedmiotem uwagi przeznaczenie „R - tereny rolnicze”.
4.	27.03.2020	osoba fizyczna	Zgłaszam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Dęba i Kolonia Dęba w gminie Przytyk, kwestionując część ustaleń przyjętych w projekcie tegoż planu, w tym w szczególności (lecz niewyłącznie):	Dz. ew. nr 264/1, 264/2, 92, 93/2, 77/2, 76, 140, 75/5, 74/2, 72/3, 73/1, 104/2, 328/2, 81/2,	13RM, 17RM, 21RM, 3MN, 1R, 2R, 11R, 12R, 19R, 5KDD, 1KDL, 2KDW, 8KDW					

			1. kwestionuję § 7 pkt 3 („zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej") - i jednocześnie wnoszę o całkowite zniesienie ww. zakazu lub co najmniej zniesienie ww. zakazu w zakresie w jakim dotyczy on nieruchomości, których jestem właścicielem (określone poniżej), a to wobec faktu iż zakaz ten w sposób nadmierny ingeruje w możliwość prowadzenia nowoczesnej działalności z zakresu produkcji rolnej o dużym zasięgu oddziaływania, a nadto zakaz ten uniemożliwi dalszy rozwój prowadzonej przeze mnie działalności produkcyjnej, w tym rozbudowę budynków i innych obiektów budowlanych już istniejących.	78, 79, 80/2 z obrębu geodezyjnego Dęba oraz dz. ew. nr 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 3/1, 3/2, 3/3, 3/4 z obrębu geodezyjnego Kolonia Dęba			1.Uwaga nieuwzględniona		1.Uwaga nieuwzględniona	1.Wprowadzenie w planie miejscowym zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej nie narusza przepisów prawa. Rada Gminy uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala dla obszarów nim objętych m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy. Zasady te dotyczą także realizowania przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko. W celu zapewnienia zachowania ładu przestrzennego oraz ochrony mieszkańców przed negatywnym oddziaływaniem takich przedsięwzięć uznano za zasadne wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
			2. kwestionuję § 10 pkt 3 lit. e tiret 3 („wysokość obiektów budowlanych, w tym (...) pozostałych obiektów budowlanych do 18,0 m, z zastrzeżeniem tiret 4 i 5") oraz § 20 pkt 2 lit. e tiret 2 („wysokość zabudowy dla (...) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich do 12,0 m") jako że prowadzona działalność z zakresu produkcji rolnej może wiązać się z koniecznością posadowienia w ramach zabudowy zagrodowej obiektów o wysokości wyższej, a mających charakter gospodarczy (np. silosów). Wobec powyższego wnoszę o: - odpowiednią zmianę ograniczenia zawartego w pkt § 10 pkt 3 lit. e tiret 3 (np. poprzez zwiększenie dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych co najmniej do 30 m lub też poprzez zastrzeżenie, że ograniczenie do wysokości 18 m nie ma zastosowania do obiektów budowlanych w ramach zabudowy zagrodowej, dla których dopuszcza się wyższą wysokość, w tym			2.Uwaga częściowo uwzględniona	2.Uwaga częściowo nieuwzględniona	2.Uwaga częściowo uwzględniona	2.Uwaga częściowo nieuwzględniona	2.Projekt planu określa maksymalną wysokość innych obiektów budowalnych na 18,0 m. To ustalenie dotyczy także silosów. Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie doprecyzowania w zapisach planu, że zapis określający dopuszczalną wysokość obiektów budowlanych dotyczy także wysokości silosów. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zwiększenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych do co najmniej 30 m. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zwiększenia dopuszczalnej wysokości budynków. gospodarczych, garażowych i inwentarskich do 15 m oraz ustalenie maksymalnej dopuszczalnej

			w szczególności do silosów) oraz o - uzupełnienie § 20 pkt 2 lit. e tiret 2 o zwiększenie dopuszczalnej wysokości budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich do 15,0 m oraz o dodanie zastrzeżenie analogicznego do tego znajdującego się w studium, że maksymalna wysokość „dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich'" nie dotyczy silosów (dla których należy przewidzieć odrębną dopuszczalną wysokość do 30 m);							wysokości dla silosów do 30 m. Obowiązująca Zmiana nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk ustala maksymalną wysokość 12 m dla budynków gospodarczych oraz inwentarskich. Ustalenie wyższej (15 m) wartości wysokości zabudowy powodowałoby naruszenie przez plan ustaleń studium. Ustalenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości dla silosów do 30 m jest niezasadne, ponieważ lokalizacja tak wysokich obiektów spowodowałby całkowite zaburzenie ładu przestrzennego miejscowości Dęba oraz lokalnego krajobrazu.
			3. kwestionuję § 23 pkt 1 i 2 („Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R,19R,20R,21R ustala się (...) przeznaczenie podstawowe: rola (...) zakaz lokalizacji budynków'") - i jednocześnie wnoszę o całkowite zniesienie zastrzeżenia, że podstawowym przeznaczeniem gruntów sklasyfikowanych w planie pod symbolem „R" jest rola, jak również o zniesienie towarzyszącego takiemu zastrzeżeniu całkowitego zakazu zabudowy, jako że: - w sposób nadmierny i nieproporcjonalny ograniczają one prawo własności, a w tym możliwość prowadzenia nowoczesnych gospodarstw rolnych, które wymagają odpowiedniej infrastruktury, w tym budynków gospodarskich oraz infrastruktury towarzyszącej (tak np. Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 27 września 2018 r., II SA/Po 420/18); - z uchwalonego studium zagospodarowania przestrzennego nie wynika wyłącznie jedno podstawowe przeznaczenie terenu rolniczego (w szczególności nie wynika przeznaczenie typu „rola"), lecz co najmniej kilka równoważnych przeznaczeń (tereny użytków rolnych, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, stawy hodowlane; obiekty i urządzenia melioracji wodnych;				3.Uwaga nieuwzględniona		3.Uwaga nieuwzględniona	3.Zakaz lokalizacji budynków ustalony w projekcie planu miejscowego dla terenów R – terenów rolniczych nie narusza ustaleń obowiązującej Zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. Zakaz taki nie narusza również prawa własności, ponieważ nie wyklucza możliwości gospodarowania gruntami rolnymi. Plan dokonuje rozróżnienia terenów służących prowadzeniu działalności rolniczej na tereny RM – tereny zabudowy zagrodowej oraz R – tereny rolnicze. Tereny zabudowy zagrodowej są wyznaczone jako miejsca, gdzie ustala się lokalizowanie budynków służących prowadzeniu działalności rolniczej, zaś dla terenów rolniczych ustala się jako przeznaczenie podstawowe rolę. Przeznaczenie „rola" należy rozumieć zgodnie ze słownikową definicją tego wyrażenie tj. za Słownikiem Języka Polskiego „rola – pole uprawne". Plan rozdziela więc tereny służące prowadzeniu działalności rolniczej na te z

			zbiorniki retencyjne; zadrzewienia i zalesienia); - z uchwalonego studium zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w obrębie miejscowości Glinice i Nowe Glinice (który w odniesieniu do tych obszarów nie był zmieniany na mocy uchwal z 2019 r.) nie wynika całkowity zakaz zabudowy terenu rolnego oznaczonego symbolem R; zakaz taki został ustanowiony wyłącznie w stosunku do terenów rolnych zlokalizowanych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią („w terenach R położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa");							możliwością zabudowy (RM) oraz te, na których mają być prowadzone uprawy rolnicze (R). Takie rozdzielenie ma na celu zachowanie ładu przestrzennego oraz przeciwdziałanie ewentualnemu rozpraszaniu zabudowy. Plan przyjmuje takie rozwiązanie zgodnie z obowiązującym studium, które wyraźnie rozgranicza tereny budowlane oraz tereny rolnicze bez możliwości lokalizowania budynków. Plan miejscowy nie uniemożliwia prowadzenia gospodarstw rolnych. Jedynie określa docelowy kierunek zagospodarowania. W przypadku rozwoju rolnictwa ustalenia planu są adekwatne do faktycznego kierunku rozwoju tej branży w miejscowości Dęba oraz gminie Przytyk. Rolnictwo w miejscowości Dęba rozwija się w kierunku wyspecjalizowanych upraw rolnych (głównie papryki). Taki kierunek rozwoju został określony jako zasadny, a ustalenia planu ustalają jedynie zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów, które mają zapewnić optymalne zagospodarowanie terenów służące rozwojowi rolnictwa w tym kierunku. Co więcej biorąc pod uwagę, iż plan wyznacza tereny RM, w których możliwe jest lokalizowanie także budynków inwentarskich nie można stwierdzić, iż plan uniemożliwia prowadzenie gospodarstw rolnych o profilu chowu i hodowli zwierząt, ponieważ taka funkcja jest dopuszczona w terenach RM, a plan jedynie określa, że zabudowania z nią związane muszą mieścić się w parametrach i wskaźnikach określonych w planie. Organy sporządzające i przyjmujące miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działają w zakresie władztwa planistycznego, które daje

										możliwość wprowadzenia ograniczeń i zasad zagospodarowania umożliwiających kształtowanie ładu przestrzennego. Omawiane ustalenia planu nie uniemożliwią zachowania rolniczego charakteru miejscowości, a jedynie określają zasady realizacji zabudowy i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów. Ponadto dopuszczenie zabudowy na terenach R – terenach rolniczych powodowałoby naruszenie ustaleń obowiązującej Zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, która dla terenów rolniczych ustala następujące podstawowe kierunki przeznaczenia: tereny użytków rolnych, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, stawy hodowlane, obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki retencyjne, zadrzewienia i zalesienia oraz ustala następujące dopuszczalne kierunki przeznaczenia: zieleń urządzana, zieleń nieurządzona, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Żaden z powyższych zarówno podstawowych jak i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia nie jest związany z lokalizacją zabudowy. Jednoznacznie przesądza to o tym, iż plan miejscowy, który ustalałby dla terenów oznaczonych w studium jako tereny rolnicze możliwość lokalizowania nowej zabudowy, stałby w sprzeczności z tym studium. Studium dopuszcza zabudowę na terenach R wyłącznie w zakresie istniejących już budynków.
			4. kwestionuję prawidłowość zaniechania ustalenia przez tut. organ w miejscowym				4.Uwaga nieuwzględniona		4.Uwaga nieuwzględniona	4.Plan ustala tereny służące prowadzeniu działalności

			planie zagospodarowania przestrzennego obszarów oznaczonych symbolem R, w granicach których dopuszczalna byłaby produkcja rolna oraz również zabudowa zagrodowa (tj. w planie miejscowym dla każdego lub też co najmniej części obszarów oznaczonych symbolem R a nieznajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, należało zezwolić na zabudowę zagrodowa) - jako że rolnicze wykorzystanie gruntu bez możliwości zabudowy kubaturowej jest znacznie ograniczone, a zakaz taki wręcz uniemożliwia normalną i optymalną gospodarkę rolną;							rolniczej: RM – tereny zabudowy zagrodowej oraz R – tereny rolnicze. Plan ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy m.in. poprzez dopuszczenie zabudowy kubaturowej w terenach zabudowy zagrodowej (RM) oraz zakaz lokalizacji nowych budynków w terenach rolniczych (R). W związku z powyższym należy stwierdzić, że plan rozróżniając tereny służące prowadzeniu działalności rolniczej na tereny budowlane (RM) oraz tereny upraw (R) umożliwia prowadzenia optymalnej gospodarki rolnej i jednocześnie przeciwdziała rozpraszaniu zabudowy, które często prowadzi do utrudnienia prowadzenia gospodarki rolnej.
			5. kwestionuję prawidłowość ukształtowania struktury zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności zwracam uwagę, że obecnie przewidywane przeznaczenie terenu jest bardzo niejednolite (tj. klasyfikacja obszarów mających dostęp do drogi publicznej jest bardzo różna, jako że przy drogach i to w bezpośrednim sąsiedztwie względem siebie znajdują się obszary rolne niedopuszczające zabudowy, obszary mieszkaniowe dopuszczające taką zabudowę oraz obszary zabudowy zagrodowej o innych jeszcze uwarunkowaniach przestrzennych w stosunku do ww. gruntów) oraz nieoptymalne (tj. obszary znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury, a w szczególności w sąsiedztwie dróg publicznych, powinny mieć możliwość zabudowy -tymczasem znaczna część takich obszarów została sklasyfikowana jako grunty rolne z wyłączoną możliwością zabudowy terenu);				5.Uwaga nieuwzględniona		5.Uwaga nieuwzględniona	5.Zapisy planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium. Studium wskazując dla części obszaru miejscowości Dęba tereny budowlane MU dopuszcza na tych obszarach mieszanie podstawowych i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia lub też wybranie jednego albo kilku z nich tj. m.in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy usługowej. Jednocześnie studium bardzo jednoznacznie rozgranicza terenu budowlane (np. MU) i tereny bez możliwości lokalizacji nowych budynków (np. R). Plan miejscowy uszczegóławia przeznaczenia dla poszczególnych terenów w ramach przeznaczeń dopuszczonych w studium. Struktura zagospodarowania zabudowy wskazana w studium oraz planie jest adekwatna i zapewnia optymalne zagospodarowanie poszczególnych terenów przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego.

			6. kwestionuję prawidłowość ustaleń zawartych w studium uwarunkowań przestrzennego, w szczególności w zakresie w jakim: - w odniesieniu do terenów rolnych (oznaczonych symbolem R) zaniechano wyraźnego wskazania, iż tereny te będą mogły zostać przeznaczone również jako tereny do hodowli zwierzęcej; - w odniesieniu do terenów rolnych (oznaczonych symbolem R) zaniechano wyraźnego wskazania, iż tereny te będą mogły zostać przeznaczone pod dalszą zabudowę, rozbudowę i modernizację budynków/innych obiektów budowlanymi już istniejących do celów związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego; - w studium przyjęto, że „Do terenów, które powinny być wyłączone spod nowej zabudowy należy zaliczyć tereny rolnicze oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem R" - podczas gdy ustalenie takie po pierwsze w sposób nadmierny, nieproporcjonalny i bez dostatecznego uzasadnienia ingeruje w prawo własności oraz pozostaje w sprzeczności z postanowieniami zawartymi w części XXII studium (Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów), w której to części w odniesieniu do terenów rolnych ograniczono zakaz zabudowy wyłącznie w odniesieniu do terenów rolnych położonych w obszarach szczególnie zagrożonych powodzią; - w studium przyjęto zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej; oraz jednocześnie informuję, że planuję zaskarżenie studium w drodze skargi do właściwego sądu administracyjnego;				6.Uwaga nieuwzględniona		6.Uwaga nieuwzględniona	6.Zgodnie z ustaleniami planu tereny R mogą służyć także hodowli zwierzęcej, ponieważ dopuszczono na tych terenach realizację stawów hodowlanych. Kwestię tego iż, wprowadzenie zakazu lokalizacji budynków na terenach R – terenach rolniczych, nie narusza ustaleń obecnie obowiązującej zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk kompleksowo wyjaśniono przy podpunkcie 3. niniejszej uwagi. Uwagi co do poprawności ustaleń studium nie dotyczą zakresu sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
			7. podnoszę, że przedstawiony do wglądu publicznego projekt aktu prawa miejscowego jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest niezgodny z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz nie odpowiada zasadom prawidłowej legislacji.				7.Uwaga nieuwzględniona		7.Uwaga nieuwzględniona	7. Zapisy przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń obowiązującego studium, przepisów prawa ani zasad legislacji. Brak wskazania jakie przepisy i ustalenia prawne zostały naruszone, dlatego też należy uznać że uwaga ta ma charakter bardzo powierzchowny i nie

										potwierdzony stanem faktycznym.
5.	01.04.2020	osoba fizyczna	Wnosi o umożliwienie wykorzystania na cele budownictwa mieszkalnego działek ew. nr 174, 175 i 176 z obrębu geodezyjnego Dęba.	Dz. ew. nr 174, 175, 176 z obrębu geodezyjnego Dęba	12R		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ jej uwzględnienie powodowałoby naruszenie ustaleń obowiązującej Zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, która ustala dla nieruchomości będących przedmiotem uwagi przeznaczenie „R - tereny rolnicze”.
6.	03.04.2020	osoba fizyczna	Wnioskuje o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wraz z budynkami gospodarczymi na działce nr 259, 258/2 i 250 obręb Dęba tj. ujęcie ich symbolem RM – tereny zabudowy zagrodowej.	Dz. ew. nr 259, 258/2, 250 z obrębu geodezyjnego Dęba	18R, 19RM, 20RM	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona dla części działek ew. nr 259, 258/2 oraz 250 położonej w odległości około 130 m od drogi. Uwaga nieuwzględniona dla pozostałej części działki ew. nr 259, 258/2 i 250 dla której obowiązująca Zmiana nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk ustala przeznaczenie „R- tereny rolnicze”.
7.	03.04.2020	osoba fizyczna	Wnioskuje o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wraz z budynkami gospodarczymi na działce nr 242/1 obręb Dęba tj. ujęcie ich symbolem RM – tereny zabudowy zagrodowej.	Dz. ew. nr 242/1 z obrębu geodezyjnego Dęba	18R		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ jej uwzględnienie powodowałoby naruszenie ustaleń obowiązującej Zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, która ustala dla nieruchomości będących przedmiotem uwagi przeznaczenie „R - tereny rolnicze”.
8.	03.04.2020	osoba fizyczna	Wnosi o przesunięcie terenu pod drogę publiczną klasy dojazdowej (na planie 1KDD) na wschód od granicy działkę ewidencyjnych na teren gruntów obrębu Studzienice, grunty te są polami uprawnymi, na odcinku przyległym z terenem zabudowy zagrodowej (na planie 5RM) na wysokości istniejących zabudowań. Ponadto wnosi o zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na wyżej wymienionym odcinku.	Dz. ew. nr 14/3, 30 z obrębu geodezyjnego Kolonia Dęba	5RM, 2R, 1KDD	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona w zakresie przesunięcia drogi 1KDD. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi.
9.	03.04.2020	osoby fizyczne	Sprzeciwiają się wprowadzeniu zakazu zabudowy na terenach rolnych (R). Wnoszą o zmianę projektowanych zapisów w tym zakresie w sposób uwzględniający interes lokalnej społeczności.	Cały obszar objęty planem	R		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ jej uwzględnienie powodowałoby naruszenie ustaleń obowiązującej Zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk,

										która ustala dla nieruchomości będących przedmiotem uwagi przeznaczenie „R - tereny rolnicze”. Zakaz lokalizacji zabudowy na terenach R nie ogranicza możliwości prowadzenia i rozwoju działalności rolniczej, a wyłącznie nadaje jej formę prowadzenia upraw rolniczych. Budynki konieczne do prowadzenia działalności rolniczej mogą być lokalizowane na wyznaczonych terenach RM – terenach zabudowy zagrodowej. Zakaz lokalizacji budynków na terenach R nie ograniczy możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, ponieważ tereny rolnicze nie służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców mogą być zaspokajane poprzez realizację nowych inwestycji na obszarach wskazanych w planie jako tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub w przypadku osób prowadzących działalność rolniczą także w terenach RM – terenach zabudowy zagrodowej. Tereny R, MN i RM zostały wyznaczone w planie zgodnie z ustaleniami obowiązującej Zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk.
10.	06.04.2020	osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia działki nr 302 z działki rolnej na działkę przeznaczoną pod budowę zagrodową.	Dz. ew. nr 302 z obrębu geodezyjnego Dęba	19R, 8WSr		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ jej uwzględnienie powodowałoby naruszenie ustaleń obowiązującej Zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, która ustala dla nieruchomości będących przedmiotem uwagi przeznaczenie „R - tereny rolnicze”.
11.	06.04.2020	osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przeznaczenia działki nr 34 z działki rolnej na działkę przeznaczoną pod zabudowę zagrodową.	Dz. ew. nr 34 z obrębu geodezyjnego Dęba	7R		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ jej uwzględnienie powodowałoby naruszenie ustaleń obowiązującej Zmiany nr 5

										studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, która ustala dla nieruchomości będących przedmiotem uwagi przeznaczenie „R - tereny rolnicze”.
WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 8 CZERWCA 2020 R. DO 30 CZERWCA 2020 R.										
12.	26.06.2020	osoba fizyczna	Wnosi o zachowanie istniejącego zjazdu z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDG przez drogę wewnętrzną 8KDW na posesję o numerze ewidencyjnym gruntów 262/4 oznaczonym w wyżej wymienionym planie symbolem 23RM – terenem zabudowy zagrodowej. Bądź prosi o wyznaczenie nowego zjazdu z drogi wojewódzkiej na moją posesję, gdyż nie ma innej możliwości dostania się i przejazdu na posesję.	Dz. ew. nr 262/4 z obrębu geodezyjnego Dęba	22RM, 8KDW, 5KDL, 12WSs, 12R, 23R, 24R, 9WSr, 11WSr		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Szczegółowe określenie lokalizacji zjazdów drogowych nie leży w zakresie regulowanym przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Działka ew. nr 262/4, której zabudowa część wchodzi w skład terenu oznaczonego symbolem 23RM ma zapewnioną obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu tj. poprzez drogę 8KDW, 6KDL oraz 5KDL. Taka obsługa komunikacyjna wynika z uzgodnień dokonanych z zarządcą drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDG.
13.	30.06.2020	osoba fizyczna	Zgłasza uwagę dotyczącą działki nr ewidencyjny 131/2 obręb Dęba. Na działce znajduje się już budynek mieszkalny wybudowany zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy nr 14/2016 r. znak BT6730.18.2016 z dnia 06.04.2016 r. dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego oraz bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe. W chwili obecnej działka oznaczona jest symbolem 15R tereny rolnicze co uniemożliwia dalszą zabudowę dlatego zwraca się z prośbą o zmianę przeznaczenia terenu na zabudowę zagrodową.	Dz. ew. nr 131/2 z obrębu geodezyjnego Dęba	15R	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona w zakresie terenu zrealizowanej inwestycji w północnej części działki ew. nr 131/2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie pozostałej części działki ew. nr 131/2.
14.	30.06.2020	osoba fizyczna	Zgłasza uwagę dotyczącą działki Nr ew. 135 obręb Dęba. Na działce znajdują się budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze. Powyższe zostało uwzględnione przez projektantów w „Kierunkach rozwoju” Studium, gdzie zabudowany fragment działki został oznaczony symbolem MU. Działka moja w projekcie planu została zakwalifikowana jak tereny rolne RM — tereny zabudowy zagrodowej.	Dz. ew. nr 135 z obrębu geodezyjnego Dęba.	12RM, 16R, 10WSs					

			1. Prosi o uwzględnienie uwagi w projekcie Planu polegającej na przeznaczeniu części działki nr ew. 135 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z załączonym rysunkiem poglądowym.			1.Uwaga częściowo uwzględniona	1.Uwaga częściowo nieuwzględniona	1.Uwaga częściowo uwzględniona	1.Uwaga częściowo nieuwzględniona	1.Uwaga uwzględniona w zakresie ustalenia przeznaczenia MN dla części dz. ew. nr 135, dla której studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk ustala przeznaczenie MU. Uwaga nieuwzględniona w zakresie pozostałej części działki ew. nr 135.
			2.Prosi o możliwość dopuszczenia zabudowy zagrodowej jako funkcji uzupełniającej na terenach rolniczych (16R).				2. Uwaga nieuwzględniona		2. Uwaga nieuwzględniona	2. Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ jej uwzględnienie powodowałoby naruszenie ustaleń obowiązującej Zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, która ustala dla nieruchomości będących przedmiotem uwagi przeznaczenie „R - tereny rolnicze”.
			3.Zwraca się z prośbą o zmianę zapisów dot. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy tj. ukształtowanie połaci dachowych: — dla budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe, dwuspadowe lub płaskie o kącie nachylenia do 45°, — dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°, proszę o dopuszczenie dla budynków mieszkalnych: dachów dwuspadowych lub płaskich, a dla budynków gospodarczych i garażowych: dachów dwuspadowych. Aktualnie na istniejących budynkach znajdują się dachy dwuspadowe.			3.Uwaga uwzględniona		3.Uwaga uwzględniona		3. Uwaga uwzględniona, ponieważ definicja dachu wielospadowego obejmuje także dach dwuspadowy tzn. plan umożliwia lokalizowanie budynków o dachach dwuspadowych.
15.	16.07.2020	osoba fizyczna	„Działając na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym („u.p.z.p.”) niniejszym: I. Zgłaszam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Dęba i Kolonia Dęba w gminie Przytyk, kwestionując część ustaleń przyjętych w projekcie tegoż planu, w tym w szczególności (lecz niewyłącznie):	Dz. ew. nr 72/3, 73/1, 74/2, 75/2, 76, 77/2, 78, 79, 80/2, 81/2, 92, 93/2, 104/2, 140, 264/1, 264/2, 328/2, z obrębu geodezyjnego Dęba oraz dz. ew. nr 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4 z obrębu geodezyjnego	13RM, 17RM, 21RM, 3MN, 1R, 2R, 11R, 12R, 19R, 5KDD, 1KDL, 2KDW, 8KDW					
			1) kwestionuję § 7 pkt 3 („zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na				1.Uwaga nieuwzględniona		1.Uwaga nieuwzględniona	1.Wprowadzenie w planie miejscowym zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących

			środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej”) — i jednocześnie wnoszę o całkowite zniesienie ww. zakazu lub co najmniej zniesienie ww. zakazu w zakresie w jakim dotyczy on nieruchomości, których jestem właścicielem (określone poniżej), a to wobec faktu, iż zakaz ten w sposób nadmierny ingeruje w możliwość prowadzenia nowoczesnej działalności z zakresu produkcji rolnej o dużym zasięgu oddziaływania, a nadto zakaz ten uniemożliwi dalszy rozwój prowadzonej przeze mnie działalności produkcyjnej, w tym rozbudowę budynków i innych obiektów budowlanych już istniejących.	Kolonia Dęba					zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej nie narusza przepisów prawa. Rada Gminy uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala dla obszarów nim objętych m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy. Zasady te dotyczą także realizowania przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko. W celu zapewnienia zachowania ładu przestrzennego oraz ochrony mieszkańców przed negatywnym oddziaływaniem takich przedsięwzięć uznano za zasadne wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
			2) kwestionuję § 20 pkt 3 („zakaz lokalizowania nowych obiektów produkcji zwierzęcej z zakresu chowu i hodowli o obsadzie powyżej 50 DJP") i jednocześnie wnoszę o całkowite zniesienie ww. zakazu lub co najmniej zniesienie ww. zakazu w zakresie w jakim dotyczy on nieruchomości, których jestem właścicielem (określone poniżej) lub ewentualnie o zwiększenie limitu DJP z 50 DJP do 600 DJP — jako, że zakaz ten nadmiernie ingeruje w możliwość prowadzania przeze mnie działalność z zakresu produkcji zwierzęcej (chowu i hodowli o obsadzie powyżej 50 DJP).				2.Uwaga nieuwzględniona		2.Uwaga nieuwzględniona	2.Wprowadzenie w planie miejscowym lokalizowania nowych obiektów produkcji zwierzęcej z zakresu chowu i hodowli o obsadzie powyżej 50 DJP nie narusza przepisów prawa. Rada Gminy uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala dla obszarów nim objętych m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy. Zasady te dotyczą także skali i formy realizowanych przedsięwzięć. W celu zapewnienia zachowania ładu przestrzennego oraz ochrony mieszkańców przed negatywnym oddziaływaniem takich przedsięwzięć uznano za zasadne wprowadzenie ograniczenia maksymalnej obsady dla nowych inwestycji z zakresu chowu i hodowli zwierzęcej.

			3) kwestionuję § 10 pkt 3 lit. e tiret 3 („wysokość obiektów budowlanych, w tym (...) pozostałych obiektów budowlanych, w tym silosów zbożowych i paszowych, do 18,0 m, z zastrzeżeniem tiret 4 i 5”) oraz § 20 pkt 2 lit. e tiret 2 („wysokość zabudowy dla (...) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich do 12,0 m”) jako, że prowadzona działalność z zakresu produkcji rolnej może wiązać się z koniecznością posadowienia w ramach zabudowy zagrodowej obiektów o wysokości wyższej. Wobec powyższego wnoszę o: - odpowiednią zmianę § 10 pkt 3 lit. e tiret 3 poprzez zwiększenie dopuszczalnej wysokości pozostałych obiektów budowlanych, w tym silosów zbożowych i paszowych do co najmniej 30m; - odpowiednią zmianę § 20 pkt 2 lit. e tiret 2 poprzez zwiększenie dopuszczalnej wysokości budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich do 15,0 m, a także uzupełnienie § 20 pkt 2 lit e tiret 2 o zastrzeżenie, że maksymalna wysokość dla budynków nie dotyczy silosów (dla których należy przewidzieć odrębną dopuszczalną wysokość np. do 30 m);				3.Uwaga nieuwzględniona		3.Uwaga nieuwzględniona	3. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zwiększenia dopuszczalnej wysokości budynków. gospodarczych, garażowych i inwentarskich do 15 m oraz ustalenia maksymalnej dopuszczalnej wysokości dla silosów do 30 m. Obowiązująca Zmiana nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk ustala maksymalną wysokość 12 m dla budynków gospodarczych oraz inwentarskich. Ustalenie wyższej (15 m) wartości wysokości zabudowy powodowałoby naruszenie przez plan ustaleń studium. Ustalenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym silosów zbożowych i paszowych do 30 m jest niezasadne, ponieważ lokalizacja tak wysokich obiektów spowodowałby całkowite zaburzenie ładu przestrzennego miejscowości Dęba oraz lokalnego krajobrazu.
			4) kwestionuję § 23 pkt 1 i 2 („Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R ustala się: (...) przeznaczenie podstawowe: rola (...) zakaz lokalizacji budynków”) — i jednocześnie wnoszę o całkowite zniesienie zastrzeżenia, że podstawowym przeznaczeniem gruntów sklasyfikowanych w planie pod symbolem „R” jest rola, jak również o zniesienie towarzyszącego takiemu zastrzeżeniu całkowitego zakazu zabudowy, jako że: - w sposób nadmierny i nieproporcjonalny ograniczają one prawo własności, a w tym możliwość prowadzenia nowoczesnych gospodarstw rolnych, które wymagają odpowiedniej infrastruktury, w tym budynków gospodarskich oraz infrastruktury towarzyszącej (tak np. Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 27 września 2018 r., II SA/Po 420/18); - z uchwalonego studium				4.Uwaga nieuwzględniona		4.Uwaga nieuwzględniona	4. Zakaz lokalizacji budynków ustalony w projekcie planu miejscowego dla terenów R – terenów rolniczych nie narusza ustaleń obowiązującej Zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk. Zakaz taki nie narusza również prawa własności, ponieważ nie wyklucza możliwości gospodarowania gruntami rolnymi. Plan dokonuje rozróżnienia terenów służących prowadzeniu działalności rolniczej na tereny RM – tereny zabudowy zagrodowej oraz R – tereny rolnicze. Tereny zabudowy zagrodowej są wyznaczone jako miejsca, gdzie ustala się lokalizowanie budynków służących prowadzeniu działalności rolniczej, zaś dla

			zagospodarowania przestrzennego nie wynika wyłącznie jedno podstawowe przeznaczenie terenu rolniczego (w szczególności nie wynika przeznaczenie typu „rola”), lecz co najmniej kilka równoważnych przeznaczeń (tereny użytków rolnych, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, stawy hodowlane; obiekty i urządzenia melioracji wodnych; zbiorniki retencyjne; zadrzewienia i zalesienia); - z uchwalonego studium zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w obrębie miejscowości Dęba i Kolonia Dęba (który w odniesieniu do tych obszarów nie był zmieniany na mocy uchwał z 2019 r.) nie wynika całkowity zakaz zabudowy terenu rolnego oznaczonego symbolem R; zakaz taki został ustanowiony wyłącznie w stosunku do terenów rolnych zlokalizowanych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią („w terenach R położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa”);							terenów rolniczych ustala się jako przeznaczenie podstawowe rolę. Przeznaczenie „rola” należy rozumieć zgodnie ze słownikową definicją tego wyrażenie tj. za Słownikiem Języka Polskiego „rola – pole uprawne”. Plan rozdziela więc tereny służące prowadzeniu działalności rolniczej na te z możliwością zabudowy (RM) oraz te, na których mają być prowadzone uprawy rolnicze (R). Takie rozdzielenie ma na celu zachowanie ładu przestrzennego oraz przeciwdziałanie ewentualnemu rozpraszaniu zabudowy. Plan przyjmuje takie rozwiązanie zgodnie z obowiązującym studium, które wyraźnie rozgranicza tereny budowlane oraz tereny rolnicze. Plan miejscowy nie uniemożliwia prowadzenia gospodarstw rolnych. Jedynie określa docelowy kierunek zagospodarowania. W przypadku rozwoju rolnictwa ustalenia planu są adekwatne do faktycznego kierunku rozwoju tej branży w miejscowości Dęba oraz gminie Przytyk. Rolnictwo w miejscowości Dęba rozwija się w kierunku wyspecjalizowanych upraw rolnych (głównie papryki). Taki kierunek rozwoju został określony jako zasadny, a ustalenia planu ustalają jedynie zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów, które mają zapewnić optymalne zagospodarowanie terenów służące rozwojowi rolnictwa w tym kierunku. Co więcej biorąc pod uwagę, iż plan wyznacza tereny RM, w których możliwe jest lokalizowanie także budynków inwentarskich nie można stwierdzić, iż plan uniemożliwia prowadzenie gospodarstw rolnych o profilu chowu i hodowli zwierząt, ponieważ taka funkcja jest dopuszczona w terenach RM, a plan jedynie określa, że zabudowania z nią związane muszą mieścić się w

										parametrach i wskaźnikach określonych w planie. Organy sporządzające i przyjmujące miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działają w zakresie władztwa planistycznego, które daje możliwość wprowadzenia ograniczeń i zasad zagospodarowania umożliwiających kształtowanie ładu przestrzennego. Omawiane ustalenia planu nie uniemożliwią zachowania rolniczego charakteru miejscowości, a jedynie określają zasady realizacji zabudowy i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów. Ponadto dopuszczenie zabudowy na terenach R – terenach rolniczych powodowałoby naruszenie ustaleń obowiązującej Zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, która dla terenów rolniczych ustala następujące podstawowe kierunki przeznaczenia: tereny użytków rolnych, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, stawy hodowlane, obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki retencyjne, zadrzewienia i zalesienia oraz ustala następujące dopuszczalne kierunki przeznaczenia: zieleń urządzana, zieleń nieurządzona, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Żaden z powyższych zarówno podstawowych jak i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia nie jest związany z lokalizacją zabudowy. Jednoznacznie przesądza to o tym, iż plan miejscowy, który ustalałby dla terenów oznaczonych w studium jako tereny rolnicze możliwość lokalizowania nowej zabudowy, stałby w sprzeczności z tym studium.

			5) kwestionuję prawidłowość zaniechania ustalenia przez tut. Organ w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszarów oznaczonych symbolem R, w granicach których dopuszczalna byłaby produkcja rolna oraz również zabudowa zagrodowa (tj. w planie miejscowym dla każdego lub też co najmniej części obszarów oznaczonych symbolem R a nieznajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, należało zezwolić na zabudowę zagrodową) — jako że rolnicze wykorzystanie gruntu bez możliwości zabudowy kubaturowej jest znacznie ograniczone, a zakaz taki wręcz uniemożliwia normalną i optymalną gospodarkę rolną;				5.Uwaga nieuwzględniona		5.Uwaga nieuwzględniona	5.Plan ustala tereny służące prowadzeniu działalności rolniczej: RM – tereny zabudowy zagrodowej oraz R – tereny rolnicze. Plan ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy m.in. poprzez dopuszczenie zabudowy kubaturowej w terenach zabudowy zagrodowej (RM) oraz zakaz lokalizacji nowych budynków w terenach rolniczych (R). W związku z powyższym należy stwierdzić, że plan rozróżniając tereny służące prowadzeniu działalności rolniczej na tereny budowlane (RM) oraz tereny upraw (R) umożliwia prowadzenia optymalnej gospodarki rolnej i jednocześnie przeciwdziała rozpraszaniu zabudowy, które często prowadzi do utrudnienia prowadzenia gospodarki rolnej.
			6) kwestionuję prawidłowość ukształtowania struktury zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności zwracam uwagę, że obecnie przewidywane przeznaczenie terenu jest bardzo niejednolite (tj. klasyfikacja obszarów mających dostęp do drogi publicznej jest bardzo różna, jako że przy drogach i to w bezpośrednim sąsiedztwie względem siebie znajdują się obszary rolne niedopuszczające zabudowy, obszary mieszkaniowe dopuszczające taką zabudowę oraz obszary zabudowy zagrodowej o innych jeszcze uwarunkowaniach przestrzennych w stosunku do ww. gruntów) oraz nieoptymalne (tj. obszary znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury, a w szczególności w sąsiedztwie dróg publicznych, powinny mieć możliwość zabudowy — tymczasem znaczna część takich obszarów została sklasyfikowana jako grunty rolne z wyłączoną możliwością zabudowy terenu);				6.Uwaga nieuwzględniona		6.Uwaga nieuwzględniona	6.Zapisy planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium. Studium wskazując dla części obszaru miejscowości Dęba tereny budowlane MU dopuszcza na tych obszarach mieszanie podstawowych i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia lub też wybranie jednego albo kilku z nich tj. m.in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy usługowej. Jednocześnie studium bardzo jednoznacznie rozgranicza terenu budowlane (np. MU) i tereny bez możliwości lokalizacji nowych budynków (np. R). Plan miejscowy uszczegóławia przeznaczenia dla poszczególnych terenów w ramach przeznaczeń dopuszczonych w studium. Struktura zagospodarowania zabudowy wskazana w studium oraz planie jest adekwatna i zapewnia optymalne zagospodarowanie poszczególnych terenów przy

										jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego.
			7) kwestionuję wszystkie ustalenie planu, które pozbawiają mnie dotychczasowego dojazdu do działek 264/1 i 264/2, w szczególności § 31 pkt 3 („dla drogi 8KDW brak powiązania komunikacyjnego z przyległą drogą oznaczoną symbolem 1KDG oraz powiązanie drogi 8KDW z układem komunikacyjnym wyłącznie poprzez skrzyżowanie z drogą oznaczoną symbolem 6KDL.”) i jednocześnie wnoszę o wprowadzenie w planie miejscowym takich zmian, które zapewnią mi dojazd do ww. działek na warunkach nie gorszych niż dotychczasowe, w tym poprzez utworzenie powiązania komunikacyjnego drogi 8KDW z drogą 1KDG;				7.Uwaga nieuwzględniona		7.Uwaga nieuwzględniona	7. Projekt planu nie pozbawia działek ew. nr 264/1 i 264/2 obsługi komunikacyjnej. Działki te mają zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez drogi: 8KDW, 6KDL oraz 5KDL. Taka obsługa komunikacyjna wynika z uzgodnień dokonanych z zarządcą drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDG.
			8) kwestionuję prawidłowość ustaleń zawartych w studium uwarunkowań przestrzennego, w szczególności w zakresie w jakim: - w odniesieniu do terenów rolnych (oznaczonych symbolem R) zaniechano wyraźnego wskazania, iż tereny te będą mogły zostać przeznaczone również jako tereny do hodowli zwierzęcej; - w odniesieniu do terenów rolnych (oznaczonych symbolem R) zaniechano wyraźnego wskazania, iż tereny te będą mogły zostać przeznaczone pod dalszą zabudowę, rozbudowę i modernizację budynków/innych obiektów budowlanych już istniejących do celów związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego; - w studium przyjęto, że „Do terenów, które powinny być wyłączone spod nowej zabudowy należy zaliczyć tereny rolnicze oznaczone na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem R” — podczas gdy ustalenie takie po pierwsze w sposób nadmierny, nieproporcjonalny i bez dostatecznego uzasadnienia ingeruje w prawo własności oraz pozostaje w sprzeczności z postanowieniami zawartymi w części XXII studium (Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów), w której to części w odniesieniu do terenów rolnych ograniczono zakaz zabudowy wyłącznie w odniesieniu do terenów rolnych położonych w obszarach szczególnie zagrożonych powodzią; - w studium przyjęto zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu				8.Uwaga nieuwzględniona		8.Uwaga nieuwzględniona	8.Zgodnie z ustaleniami planu tereny R mogą służyć także hodowli zwierzęcej, ponieważ dopuszczono na tych terenach realizację stawów hodowlanych. Kwestię tego iż, wprowadzenie zakazu lokalizacji budynków na terenach R – terenach rolniczych, nie narusza ustaleń obecnie obowiązującej zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk kompleksowo wyjaśniono przy podpunkcie 4. niniejszej uwagi. Uwagi co do poprawności ustaleń studium nie dotyczą zakresu sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

			infrastruktury technicznej i komunikacyjnej; oraz jednocześnie informuję, że zaskarżyłem studium w drodze skargi do właściwego sądu administracyjnego; 9) podnoszę, że przedstawiony do wglądu publicznego projekt aktu prawa miejscowego jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest niezgodny z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz nie odpowiada zasadom prawidłowej legislacji.				9.Uwaga nieuwzględniona		9.Uwaga nieuwzględniona	9.Zapisy przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń obowiązującego studium, przepisów prawa ani zasad legislacji. Brak wskazania jakie przepisy i ustalenia prawne zostały naruszone, dlatego też należy uznać że uwaga ta ma charakter bardzo powierzchowny i nie potwierdzony stanem faktycznym.
16.	16.07.2020	osoba fizyczna	Prosi o zmianę przeznaczenia terenu działki ew. nr 254 z oznaczenia 6MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę zagrodową oznaczoną symbolem 20 RM. Swoją prośbę motywuje tym, iż prowadzi gospodarstwo rolne a oznaczenie terenu jako zabudowa zagrodowa pozwoli na dalszy rozwój gospodarstwa.”	Dz. ew. nr 254 z obrębu geodezyjnego Dęba	19RM, 18R, 5KDL	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona w zakresie części dz. ew. nr 254, dla której wyłożony projekt planu ustalał przeznaczenie 6MN. Uwzględnienie poprzez zmianę przeznaczenia na 19RM. Uwaga nieuwzględniona w zakresie pozostałej części działki, gdzie pozostawia się przeznaczenie bez zmian tj. 18R.
17.	16.07.2020	osoba fizyczna	Prosi o zmianę przeznaczenia dla działki ew. nr 255 terenu 6MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na RM - zabudowę zagrodową.	Dz. ew. nr 255 z obrębu geodezyjnego Dęba	19RM, 18R, 5KDL	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona w zakresie części dz. ew. nr 255, dla której wyłożony projekt planu ustalał przeznaczenie 6MN. Uwzględnienie poprzez zmianę przeznaczenia na 19RM. Uwaga nieuwzględniona w zakresie pozostałej części działki, gdzie pozostawia się przeznaczenie bez zmian tj. 18R.
18.	24.07.2020	osoba fizyczna	Działka o numerze ewid. gruntów 319 stanowi zabudowę zagrodową (siedlisko) obecnie na którym znajduje się budynek gospodarczy oraz studnia. W chwili obecnej działka w projekcie planu została zakwalifikowana jako tereny rolnicze oznaczone symbolem 19 R oraz 21 R. Utrzymanie statusu działki rolnej uniemożliwia zrealizowania planu budowy budynku mieszkalnego. Zwraca się z uprzejmą prośbą o przywrócenie wcześniejszego statusu działki 319 i 318 oraz zakwalifikowanie działek jako działki przeznaczone do zabudowy. Prosi o zakwalifikowanie działek jako MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	Dz. ew. nr 318, 319 z obrębu geodezyjnego Dęba	19R, 21R 23RM, 9KDW	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona w zakresie części działki ew. nr 319. stanowiącej siedlisko (użytek Br) poprzez wskazanie dla tej części działki przeznaczenia RM. Uwaga nieuwzględniona w zakresie pozostałej części dz. ew. nr 319 oraz w zakresie działki ew. nr 318.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI.386.2023

Rady Gminy Przytyk

z dnia 30 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Dęba i Kolonia Dęba w gminie Przytyk, 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 Gminy Przytyk 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 2023 r. poz. 682 ze zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1710 ze zm.), 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 2022 r. poz. 2556 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2023 r., poz. 537) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r., poz. 1385 ze zm.).

3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w ust.1, określają uchwalone przez Radę Gminy Przytyk 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 2022 r. poz. 1634 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 Gminy Przytyk.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI.386.2023

Rady Gminy Przytyk

z dnia 30 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Dęba i Kolonia Dęba w gminie Przytyk

Rada Gminy Przytyk na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Dęba i Kolonia Dęba w gminie Przytyk, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.