

UCHWAŁA NR VI/36/2003
Rady Gminy w Przytyku
z dnia 24 kwietnia 2003 roku.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Wólka Domaniewska

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. - tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. - tekst jednolity z późniejszymi zmianami) Rada Gminy w Przytyku uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Wólka Domaniewska, zwany dalej „planem”.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Plan obejmuje następujące części własności sołectwa Wólka Domaniewska:

351; 137/2; 138/3; 140/3; 142/2; 143/2;144/2; 146/4; 146/6; 147/3; 148/3; 149/3; 150/2; 151/2; 152/2; 153/2; 154/2; 155/2; 156/2; 157/2; 158/4; 158/5; 158/6; 158/7; 158/8; 158/9; 159/1; 353; 354; 355; 356; 357; 358; 359; 360; 361; 362/1; 362/2;

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1)** prawne umożliwienie realizacji interesu publicznego przy minimalizacji konfliktów,
- 2)** kreacja nowego wartościowego układu,
- 3)** zwiększenie atrakcyjności ekonomicznej obszarów,
- 4)** umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów,
- 5)** poprawa jakości wypoczynku i rekreacji.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) obszary ośrodka usługowo-administracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **UA**,
 - 2) obszary ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **OSW**,
 - 3) obszary rolnicze oznaczone w rysunku planu symbolem **R**
 - 4) obszary komunikacji lokalnej oznaczone w rysunku planu symbolem **DL**,
2. Na obszarach o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie (funkcje) podstawowe, uzupełniające i dopuszczalne.
3. Obszary o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele przeznaczenia podstawowego lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego lub dopuszczalnego na zasadach określonych w dalszych przepisach.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały Nr 1 w skali 1: 1000.
2. Obowiązującymi ustaleniami w rysunku planu są:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia (użytkowania)
 - 2) linie rozgraniczenia dróg
 - 3) linie zabudowy

§ 5

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Przytyku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
 - 4) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
 - 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie (funkcje), które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - 6) przeznaczeniu uzupełniającym (funkcji) - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia innego, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
 - 7) przeznaczeniu dopuszczalnym (funkcji) - należy przez to rozumieć rodzaj innego przeznaczenia dopuszczonego do realizacji,

- 8) obszarze - należy przez to rozumieć obszar (teren) o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczonego w rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 9) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć granicę ustaloną pomiędzy terenami o różnym sposobie przeznaczenia,
- 10) liniach zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalne granice sytuowania frontowych ścian budynków,
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię niezabudowaną i nieutwardzoną możliwą do zagospodarowania roślinnością,
- 12) strefie ochronnej (technicznej) energetycznej – należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w strefie szkodliwego oddziaływania istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym,
- 13) granicy opracowania planu – należy przez to rozumieć obszary opracowania planu, określone w rysunku planu liniami-znakami graficznymi pokrywającymi się z liniami rozgraniczającymi, a wrysowanymi ze względów technicznych (graficznych) równoległe do linii rozgraniczenia.
W przypadku gdy nie występuje znak graficzny określający granicę opracowania planu, granicę tę stanowi linia rozgraniczająca tereny.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 6

1. Wyznaczają się obszary ośrodka usługowo-administracyjnego oznaczonego symbolem **UA**.
2. Wyznaczają się obszary ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego oznaczonego symbolem **OSW**.
3. Wyznaczają się obszary rolnicze oznaczone symbolem **R**
4. Wyznaczają się obszary komunikacji lokalnej oznaczonej symbolem **IDL**.

§ 7

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) Dla obszarów określonych w § 6 ust. 1
 - a) przeznaczeniem podstawowym są usługi komercyjne,

- b) przeznaczeniem uzupełniającym są: parkingi, zieleń urządzona, elementy infrastruktury technicznej i komunikacji,
- c) przeznaczeniem dopuszczalnym jest lokalna administracja (np. posterunek policji, WOPR) i mieszkalnictwo.

2) Dla obszaru określonego w § 6 ust. 2

- a) przeznaczeniem podstawowym jest ośrodek szkoleniowo-wypoczynkowy,
- b) przeznaczeniem uzupełniającym jest:
 - zieleń publiczna
 - elementy infrastruktury technicznej,
 - parkingi i komunikacja,
 - usługi komercyjne
- c) przeznaczeniem dopuszczalnym jest rekreacja ogólnodostępna.

3) Dla obszaru określonego w § 6 ust. 3

- a) przeznaczeniem podstawowym są tereny rolnicze
- b) przeznaczeniem dopuszczalnym są elementy infrastruktury technicznej

4) Dla obszaru określonego w § 6 ust. 4

- a) przeznaczeniem podstawowym jest zewnętrzna obsługa komunikacyjna,
- b) przeznaczeniem uzupełniającym są:
 - elementy infrastruktury technicznej,
 - parkingi.

§ 8

Ustala się następujące warunki (zasady) zagospodarowania obszarów:

1) Dla obszaru określonego w § 6 ust. 1

- a) zagospodarowanie wykonać w sposób zapewniający osiągnięcie właściwej ekspozycji obiektów w otaczającym krajobrazie,
- b) przewidzieć w realizacji towarzyszącą zieleń urządzoną,
- c) przewidzieć miejsca parkingowe dla przyszłych użytkowników (klientów) i osób pracujących (zalecana maksymalna ilość),
- d) projekt budowlany opracować w sposób umożliwiający ewentualną etapową realizację przez różnych inwestorów,
- e) wprowadza się obowiązek lokalizacji dodatkowych ogólnodostępnych sanitariatów,
- f) zaleca się pozostawienie otwartych terenów przed frontami obiektów,
- g) zakłada się docelowo zmianę sposobu użytkowania istniejących gospodarstw rolnych na mieszkalno-usługowe,

- h)** przewidzieć ekspozycję świetlną obiektów,
- i)** ewentualne reklamy, znaki informatyczne dostosować do architektury budynków i otoczenia,
- j)** w zagospodarowaniu zapewnić połączenie komunikacji zewnętrznej (1DL) z ośrodkiem wypoczynkowo-szkoleniowym (OSW)
- k)** zarezerwować przebieg linii kablowej energetycznej 15 kv dla zasilenia stacji energetycznej 15/04 kv typu wewnętrznego zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem planu **OSW**
- l)** dopuszcza się przesunięcie linii rozgraniczenia, na odcinku pomiędzy ośrodkiem szkoleniowo-wypoczynkowym, wynikłe na skutek opracowania koncepcji urbanistycznej zagospodarowania nieruchomości w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2) Dla obszarów określonych w § 6 ust. 2

- a)** ekspozycję obiektu nawiązać do obszaru usługowo-administracyjnego,
- b)** w rozwiązaniu komunikacji wewnętrznej ilość miejsc parkingowych dostosować do wyznaczonej funkcji,
- c)** tereny zieleni, sportu, rekreacji dostosować do zakresu prowadzonej działalności,
- d)** ogrodzenie dostosować do całego kompleksu usługowo-wypoczynkowego,
- e)** w przypadku realizacji rekreacji ogólnodostępnej zakres obsługi uzgodnić z Państwowym Inspektorem Sanitarnym
- f)** zapewnić lokalizację stacji energetycznej 15/04 kv typu wewnętrznego

3) Dla obszarów określonych w § 6 ust. 3

- a)** zakaz zabudowy i grodzenia terenów

4) Dla obszarów określonych w § 6 ust. 4

- a)** wskazuje się potrzebę „uspokojenia ruchu” poprzez ograniczenie prędkości,
- b)** zaleca się wykonanie obustronnie dodatkowych publicznych miejsc postojowych w liniach rozgraniczenia drogi lokalnej na wysokości ośrodka usługowego,
- c)** realizację parkingów wykonać w oparciu o przepisy szczególne,
- d)** wskazuje się potrzebę stworzenia pasażu pieszego wzdłuż drogi lokalnej 1 DL na całej długości,
- e)** wskazuje się możliwość wydzielenia ścieżki rowerowej.

§ 9

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla obszarów określonych w § 6 ust. 1 i 2:

- 1) forma budynków wkomponowana w krajobraz,
- 2) maksymalna wysokość budynków :
 - dla usług komercyjnych - 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym,

- dla ośrodka szkoleniowo wypoczynkowego 3 kondygnacje z poddaszem
- 3) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 45° z tolerancją 10 °,
- 4) układ budynków dostosowany do krajobrazu i pożądanej ekspozycji,
- 5) okapy dachów min. 70 cm, połacie dachowe nad ścianą szczytową min. 40 cm,
- 6) oświetlenie poddasza oknami połaciowymi i lukarnami,
- 7) kolorystyka dachów jednakowa dla obydwu obszarów,
- 8) zaleca się uzyskanie właściwych proporcji różnych form usługowych,
- 9) proponowane usługi komercyjne winny być o wysokim standardzie zabudowy i użytkowania,
- 10) proponuje się, aby realizowana architektura była w formie elementowej przy jednolitości zabudowy lub powiązana w ciągi (grupy) o większej lub mniejszej zwartości,
- 11) części gospodarczo-magazynowe wykonać w jednej kubaturze danego elementu lub ciągu (grupy)
- 12) zakaz dysharmonijnych form architektonicznych.

§ 10

1. Na obszarach określonych w § 6 obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) lokalizowanie obiektów dopuszczonych planem wykonać w sposób minimalizujący ich ewentualne skutki,
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości,
 - 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
 - 4) stosowanie nośników energii cieplnej o najmniejszych emisjach,
 - 5) lokalizowane parkingi zabezpieczyć przed przedostawaniem się do gruntu ewentualnych wycieków oleju lub benzyny,
 - 6) realizację obiektów dopuszczonych planem każdorazowo uzgadniać z Państwowym Inspektorem Sanitarnym,
 - 7) nakaz stopniowej likwidacji istniejących pokryć dachowych azbestowo-cementowych.
 Usuwanie materiałów porozbiórkowych i transport do miejsca składowania zdemontowanych wyrobów i odpadów zawierających azbest winno się odbywać na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 14 sierpnia 1998 r. w sprawie sposobów bezpiecznego użytkowania oraz warunków usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz. U. Nr 138 poz. 895 z 1998 r.)
- a) do tego czasu pokrycia dachowe należy zabezpieczyć przed wyplukiwaniem włókniny (np. malowanie farbą olejną).

§ 11

W rejonie opracowania planu występują stanowiska archeologiczne od epoki brązu po okres wpływów rzymskich. Wszelkie prace prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

O powyższym fakcie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 12

1. Ustala się minimalny zakres uzbrojenia :

1) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) liniami kablowymi lub napowietrznymi niskiego napięcia w oparciu o wytyczne techniczne od dysponenta sieci,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń współpracujących z daną siecią.

2) Zaopatrzenie w wodę:

- a) gminnym systemem wodociągowania wskazanym w przedsięwzięciu „ochrona wód zlewni rz. Radomki”,
- b) dopuszcza się realizację innych zorganizowanych systemów wodociagowych,
- c) dopuszcza się realizację własnego ujęcia.

3) Kanalizacja sanitarna:

- a) odprowadzenie ścieków kanałami do gminnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków wskazanego w przedsięwzięciu „ochrona wód zlewni rz. Radomki”,
- b) do czasu realizacji w/w systemu dopuszcza się realizację komór biologicznych np. „Batex-Hor”, „Bos”.

4) Kanalizacja deszczowa:

- a) zaleca się realizację kanałów deszczowych dla całego sołectwa w ramach w/w przedsięwzięcia,

5) Energetyka cieplna:

- a) z kotłowni własnej z warunkiem określonym w § 10 ust. 4.
- b) zaleca się wykonanie jednej kotłowni dla całego przedsięwzięcia (ośrodka usługowego i szkolno-wypoczynkowego),

6) Usuwanie nieczystości stałych

- a) w sposób zorganizowany na gminne składowisko śmieci po uprzedniej segregacji.

§ 13

1. Ustala się następujące parametry drogi lokalnej 1 DL:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1) linie rozgraniczenia drogi | - min. 20 m |
| 2) jezdnia | - min. 6 m |
| 3) linia zabudowy | - 17 m od krawędzi jezdni
lub 20 m od osi drogi |

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 14

Na obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk uchwalony uchwałą Nr XVIII/81/92 Rady Gminy w Przytyku z dnia 28 września 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Radomskiego Nr 17, poz. 124).

§ 15

1. Zgodnie z art. 10 ust.3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dla obszarów objętych planem, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 %.

2. W przypadku nieodpłatnego przekazania terenu przez właściciela pod wyznaczone w planie drogę na rzecz Gminy, Wójt Gminy może odstąpić od pobrania w części lub w całości opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytyk.

§ 17

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Kazimierz Jurkowski