

UCHWAŁA NR XXXI/162/2002

Rady Gminy w Przytyku

z dnia 15 lutego 2002 roku.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Wólka Domaniewska

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, 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 13 grudnia 2001 r. - tekst jednolity) oraz art. 8, 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 uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Wólka Domaniewska, zwany dalej planem.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Plan obejmuje następujące własności położone na terenach sołectwa Wólka Domaniewska:

- 1) własności:

- 131/2; 131/3; 131/4; 131/5; 134; 135/3; 135/4; 135/5; 135/6; 135/7; 135/8; 135/9; 135/10; 135/11; 135/12; 135/13; 135/14; 135/15; 135/16; 135/17; 135/19; 136/3; 136/4; 136/5; 136/6; 136/7; 136/8; 136/9; 136/10; 136/11; 136/12; 136/13; 136/14; 136/15; 136/16; 136/17; 135/19; 133;

- 2) części własności:

- 132; 350; 351; 352; 353; 437/2; 472; 278/11; 279/14; 280/10; 281/14; 283/12; 285/12; 286/11; 287/11; 288/28; 289/13; 290/13; 291/13; 292/13; 553/13; 293/17; 294/13; 295/12; 296/12; 297/23; 297/13; 298/13; 299/13; 300/10; 301/9; 302/12; 303/10; 304/12; 304/22; 305/9; 306/9; 307/9; 308/7; 309/7; 310/7; 311/7; 312/8; 313/7; 314/7; 316/7; 317/8;

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest umożliwienie prowadzenia prawidłowej działalności inwestycyjnej przy minimalizacji konfliktów.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny mieszkalnictwa letniskowego, oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**,
- 2) tereny tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **DL, DD, DX**,
- 3) zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy,
- 4) zasady obsługi infrastruktury technicznej.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 pkt.1 ustala się przeznaczenie (funkcje) podstawowe i uzupełniające.

3. Tereny o których mowa wyżej, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na zasadach, określonych w dalszych przepisach.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik graficzny 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 rozgraniczające tereny o tym samym sposobie przeznaczenia,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej,
- 4) linie rozgraniczenia dróg i ciągów pieszo-jezdnych

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym i tym samym przeznaczeniu może być zmieniony w wyniku:

- 1) sporządzenia i realizacji dokumentacji technicznej tras komunikacyjnych,
- 2) uściślenia granic własności w zakresie postulowanych (orientacyjnych) linii rozgraniczenia terenów o tym samym sposobie użytkowania.

§ 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, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1: 1000,
- 5) przeznaczeniu (użytkowaniu) podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie (funkcję), które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaj innego przeznaczenia wzbogacającego przeznaczenie podstawowe,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj innego przeznaczenia dopuszczonego do realizacji,
- 8) obszaru - 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 lub tym samym sposobie przeznaczenia,
- 10) liniach zabudowy - należy przez to rozumieć granice sytuowania frontowych ścian budynków lotniskowych,
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki niezabudowanej i nieutwardzonej możliwej do zagospodarowania roślinnością,

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 6

1. Wyznacza się obszary mieszkalnictwa lotniskowego oznaczonego w rysunku planu symbolami **1ML**, **2ML**, **3ML**, **4ML**.
2. Wyznacza się obszary dróg i ciągów pieszo-jezdných oznaczonych w rysunku planu symbolami **1DL**, **2DL**, **3DL**, **4DD**, **5DX**, **6DX**.

§ 7

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) Podstawowym przeznaczeniem obszarów wymienionych w § 6.1 jest mieszkalnictwo letniskowe.
- 2) Przeznaczeniem dopuszczalnym obszarów wymienionych j/w jest mieszkalnictwo jednorodzinne.
- 3) Podstawowym przeznaczeniem obszarów wymienionych w § 6.2 jest obsługa komunikacyjna.
- 4) Przeznaczeniem uzupełniającym obszarów wymienionych j/w jest realizacja sieci uzbrojenia.

§ 8

1. Na obszarach określonych w § 6 ust.1 ustala się zasady (warunki) zagospodarowania terenów i realizacji planu:

- 1) projektowaną zabudowę mieszkaniową należy lokalizować wzdłuż ciągów pieszo-jezdnych - jak wskazano w rysunku planu,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy gospodarczej (w tym garaży) jedynie w formie zbliżonej z częścią mieszkalną (1 wolnostojąca kubatura budynku),
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % ogólnej powierzchni działki,
- 4) zaleca się lokalizowanie na działkach min. 2 miejsc postojowych,
- 5) w przypadku braku możliwości zlokalizowania pełnej infrastruktury technicznej w ciągach pieszo-jezdnych, dopuszcza się ich lokalizację poprzez wyznaczone powierzchnie działek,
- 6) nakaz maksymalnej ochrony zadrzewienia sosnowego występującego na części obszaru oznaczonego symbolem 2ML,
- 7) ogrodzenia działek harmonizujące z krajobrazem i architekturą budynków,
 - a) zaleca się ażurowe formy odrodzenia o wysokości do 1,80 m,
- 8) dopuszcza się zwiększenie ilości nowoprojektowanych działek budowlanych na etapie sporządzania geodezyjnych podziałów nieruchomości z warunkiem, aby powierzchnia działki zabezpieczała prawidłową realizację budynków z zachowaniem przepisów szczególnych i zasad określonych w pkt. 1-7.

§ 9

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) forma budynków winna być kształtowana w nawiązaniu do architektury miejscowej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych,
- 2) wysokość budynków mieszkalnych 1 kondygnacja z poddaszem użytkowym,
- 3) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia 45° z tolerancją 10°:
 - a) układ kalenicowy do drogi lokalnej Domaniów - Wólka Domaniewska (IDL),
 - b) okapy dachu min. 70 cm, połacie dachowe nad ścianą szczytową min. 40 cm,
 - c) oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi,
 - d) zaleca się przyjęcie jednakowej kolorystyki dachów dla całego obszaru opracowania.

§ 10

1. Na obszarach określonych w § 6 ust. 1 obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów innych niż określonych w § 8 (szczególnie szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska),
 - 2) stosowanie nośników energii cieplnej o najmniejszych emisjach gazów i pyłów (np. dwutlenku i tlenku węgla),
 - 3) zaleca się rozwiązanie problemu odprowadzania i oczyszczania wód opadowych na terenie sołectwa wzdłuż zbiornika wodnego „Domaniów”,
 - 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu (ustalenia szczegółowe w § 12 pkt.3),
 - 5) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń stwarzających ograniczenia w splotwie powietrza.

§ 11

1. Ustala się zasadę ochrony środowiska kulturowego:
 - 1) W rejonie opracowania planu występują stanowiska archeologiczne od epoki brązu po okres wpływów rzymskich. Wszelkie prace prowadzić pod nadzorem archeologicznym.
O powyższym fakcie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 12

1. Ustala się następujący minimalny zakres uzbrojenia wyznaczonych planem obszarów:

1) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

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

2) Zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych poprzez gminny system wodociągowania wskazany w opracowaniu „ochrona wód zlewni rz. Radomki”,
- b) dopuszcza się inne rozwiązania zorganizowanych systemów wodociągowych,
- c) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć własnych.

3) Kanalizacja sanitarna:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków kanałami do gminnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków wskazanego w przedsięwzięciu „ochrona wód zlewni rz. Radomki”,
- b) do czasu realizacji gminnego systemu kanalizacyjnego dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub komór biologicznych

4) Zaopatrzenie w gaz:

- a) zakłada się zaopatrzenie indywidualnie bezprzewodowo z butli typu „dom-gaz”.

5) Zaopatrzenie w energię cieplną:

- a) z kotłowni własnych z zachowaniem warunku określonego w § 10 ust. 1 pkt. 2.

6) Usuwanie nieczystości stałych:

- a) ustala się gromadzenie odpadów w systemie indywidualnym z zastosowaniem wstępnej segregacji i wywożeniem na gminne składowisko śmieci.

§13

1. Ustala się następujące parametry techniczne dróg:

1) Droga lokalna łącząca Domaniów z Wólką Domaniewską klasy technicznej „Z” oznaczona symbolem **1 DL**

- a) linie rozgraniczenia drogi - 20 m (po 10 m od osi drogi)
- b) jezdnia minimum 6 m
- c) linia zabudowy - 18 m od osi drogi (15 m od krawędzi jezdni)

2) Droga lokalna oznaczona symbolami **2 DL, 3DL**

- a) linie rozgraniczenia drogi - 12 m (po 6 m od osi drogi)
- b) jezdnia minimum 6 m,
- c) linia zabudowy - 14 m od osi drogi (11 m od krawędzi jezdni)

3) Droga dojazdowa oznaczona symbolem **4 DD**

- a) linie rozgraniczenia drogi - 10 m (po 5 m od osi drogi),
- b) jezdnia minimum 6 m,
- c) linia zabudowy - 13 m od osi drogi (10 m od krawędzi jezdni)

4) Ciągi pieszo jezdne jednokierunkowe (wjazd od drogi lokalnej 1 DL) oznaczone symbolem **5DX, 6DX**

- a) linie rozgraniczenia ciągu - 5 m
- b) jezdnia 5 m,
- c) linia zabudowy - 8,5 m od osi drogi (6 m od krawędzi jezdni).

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 14

Traci moc uchwała Nr XVIII/81/92 Rady Gminy Przytyk z dnia 28 września 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Radomskiego Nr 17, poz. 124) na obszarach objętych planem.

§ 15

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 5%.

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Przytyk.

§ 17

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

Przewodniczący Rady Gminy

Kazimierz Jurkowski