



UrbanConsulting Filip Sokołowski
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia
NIP: 575-176-28-94
e-mail: filip@urbanconsulting.pl
tel. (+48)608-292-492
kontakt w sprawie projektu planu:
tel. (+48)517-724-004
(+48)517-321-400

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla miejscowości Grzymki, w gminie Przytuły

ETAP: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr Filip Sokołowski – główny projektant

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne,

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 art. 5 pkt 3/

mgr Marek Żuchowski – planowanie przestrzenne

mgr inż. Maja Berezowska – planowanie przestrzenne

mgr Patrycja Budnik-Łysiak – prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Maja Marynowicz – prognoza skutków finansowych

wrzesień 2024 r.

Uchwała Nr
Rady Gminy Przytuły
z dnia/...../.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
miejscowości Grzymki, w gminie Przytuły**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 721) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Gminy Przytuły uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr XXXVI/242/2023 Rady Gminy Przytuły z dnia 30 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Grzymki, w gminie Przytuły, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytuły*”, uchwalonego uchwałą nr IX/37/03 Rady Gminy Przytuły z dnia 22 lipca 2003 r. (z późn. zm.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Grzymki, w gminie Przytuły.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Grzymki, w gminie Przytuły, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 24,77 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów

szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny;

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w Rozdziałach 2 - 7;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w Rozdziale 8.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 2) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 5) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7.

Obszar objęty planem obejmuje łącznie **21** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **KR**;
- 3) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **RN**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **RZM**;
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **WS-ZP**;
- 6) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **L**.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.

1. Teren oznaczony symbolem literowym **RZM** pod względem ochrony akustycznej zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 3) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
 - 4) zachowania istniejących w granicach planu cieków wodnych i zbiorników wodnych;
 - 5) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
 - 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

- a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
- b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
- c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 4

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
 - 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazd i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, w części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont, w tym termomodernizację budynku.
4. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.
5. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt nachylenia, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

Rozdział 5

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W przypadku skablowania linii średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc. Od linii kablowej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 3m (po 1,5 m od osi).

§ 11.

Przy realizacji inwestycji, należy uwzględnić wymagania ustalone w przepisach odrębnych z zakresu obronności Państwa oraz w przepisach wykonawczych z zakresu przygotowania warunków do ochrony ludności na wypadek wojny.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg przebiegających w granicach planu, zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia przebiegająca w granicach planu, droga publiczna powiatowa klasy lokalnej nr **1826B** oraz droga publiczna gminna klasy lokalnej nr **104648B**, zlokalizowane w granicach terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1KDL** i **2KDL**.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5m x 12,5m.
4. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 3 nie przekracza 50 metrów, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.
5. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
6. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt. 1 będzie równa lub wyższa niż 6;
 - 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
 - 5) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

- 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zasilanie w energię energetyczną terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
 - 2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych;
 - 3) w przypadku braku możliwości budowy sieci kablowych niskich napięć, dopuszcza się budowę tych sieci w formie linii napowietrznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) obowiązuje nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
- 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się dopuszczenie uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 14.

1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg,

z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 8

Ustalenia szczegółowe

§ 15.

Dla terenów **1KDL** (o powierzchni ok. 0,27ha) i **2KDL** (o powierzchni ok. 0,47ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Przez teren **2KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 16.

Dla terenów **1KR** (o powierzchni ok. 0,001ha), **2KR** (o powierzchni ok. 0,19ha), **3KR** (o powierzchni ok. 0,18ha), **4KR** (o powierzchni ok. 0,23ha), **5KR** (o powierzchni ok. 0,002ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 17.

Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 1,60ha), **2RN** (o powierzchni ok. 0,59ha), **3RN** (o powierzchni ok. 1,13ha), **4RN** (o powierzchni ok. 2,14ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 18.

Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 2,19ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 2,57ha), **3RZM** (o powierzchni ok. 0,52ha), **4RZM** (o powierzchni ok. 4,73ha), **5RZM** (o powierzchni ok. 3,05ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej):
 - a) dla terenu **4RZM**: 0,5;
 - b) dla pozostałych terenów: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej):
 - a) dla terenu **4RZM**: 1,5;
 - b) dla pozostałych terenów: 0,9;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej):
 - a) dla terenu **4RZM**: 0,25;
 - b) dla pozostałych terenów: 0,4;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;
 - 7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
 - 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
 - a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki,
 - b) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych

zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd,

- c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości nie mniejszej 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 4. Przez tereny **4RZM** i **5RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12.
- 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14.
- 7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 19.

Dla terenu **1WS-ZP** (o powierzchni ok. 0,07ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
- 3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12.
- 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14.
- 5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 20.

Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 2,05ha), **2L** (o powierzchni ok. 0,63ha), **3L** (o powierzchni ok. 1,99ha), **4L** (o powierzchni ok. 0,14ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
- 3. Przez teren **2L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 12.
- 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 13 i § 14.
- 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 9

Ustalenia końcowe

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytuły.

§ 22.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Przytuły, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Grzymki, w gminie Przytuły

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130.), zwanej dalej „*upizp*”.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytuły uchwalonym uchwałą nr IX/37/03 Rady Gminy Przytuły z dnia 22 lipca 2003 r. (z późn. zm.), przedmiotowy obszar położony jest głównie w granicach terenów przeznaczonych pod tereny istniejącego zainwestowania oraz rezerw terenowych pod zabudowę. Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie spójnych zasad zagospodarowania i zabudowy terenu oraz dostosowanie przeznaczenia terenu do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Grzymki, w gminie Przytuły* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) i art. 20 *upizp* oraz w związku z uchwałą nr XXXVI/242/2023 Rady Gminy Przytuły z dnia 30 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Grzymki, w gminie Przytuły.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 *pkt 6 upizp*.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wyrażonych ustaleniami planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 projektu planu). Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska zostanie poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Formułując ustalenia niniejszej uchwały odstąpiono od regulowania zagadnień dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczegółowych zasad i warunków

scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, a także sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jak również obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w ww. zakresach.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów dróg oraz terenów niebudowlanych ustalono stawkę 0%.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp. Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniano wnioski osób prywatnych.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

W § 13 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 13 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków bytowych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla Gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości.