

UCHWAŁA NR
RADY GMINY PRZYTYK
Z DNIA

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Glinice i Kolonia Glinice w gminie Przytyk.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr VI.42.2019 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Glinice i Kolonia Glinice 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. oraz uchwałą Nr XI.96.2019 z dnia 30 grudnia 2019 r.

Rada Gminy Przytyk uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Glinice i Kolonia Glinice, 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.

§ 2. Granicę obszarów objętych planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę

miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 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) **projektowaniu uniwersalnym** – należy przez to rozumieć projektowanie przestrzeni, miejsc publicznych i budynków uwzględniające potrzeby osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopni, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania;
- 6) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10,0 m;

§ 5. 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 linii 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 oraz usług,
- c) **U** – teren usług,
- d) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
- e) **IT** – teren infrastruktury technicznej,
- f) **R** – tereny rolnicze,
- g) **ZL** – tereny lasów,
- h) **WSs** – tereny wód powierzchniowych stojących - stawy,
- i) **WSr** – tereny wód powierzchniowych stojących - rowy,
- j) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- k) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- l) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 6) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 8) zieleń izolacyjna;
- 9) wymiarowane 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

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu zawarte zostały w poniższych ustaleniach planu.

§ 7. 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 7MN, 4RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM 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.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych nr ew. AZP:
 - a) 72-65/16 zlokalizowanego w liniach rozgraniczających teren 5R,
 - b) 72-65/17 zlokalizowanego w liniach rozgraniczających tereny 1R i 1MN,
 - c) 72-65/18 zlokalizowanego w liniach rozgraniczających teren 14R,
 - d) 72-65/19 zlokalizowanego w liniach rozgraniczających teren 11R;
- 2) ochronę nierozpoznanych stanowisk archeologicznych;

- 3) w obrębie stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 1 i 2, nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) ochronę obiektu wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków – zabytkowej kaplicy z 1863 r. zlokalizowanej w miejscowości Glinice w terenie 2RM i oznaczonej na rysunku planu;
- 5) ochronę obiektu wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków – krzyża na cokole z 1913 r. zlokalizowanego w miejscowości Glinice w terenie 4KDL i oznaczonego na rysunku planu;
- 6) zasady ochrony zabytkowych obiektów wymienionych w pkt. 4 i pkt. 5:
 - 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) nakaz prowadzenia wszelkich działań zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. 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.

§ 10. 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 §12 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,
 - obiektów małej architektury do 10,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 18,0 m, z zastrzeżeniem tiret 4 i 5:
 - 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 – 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 m² powierzchni sprzedaży,
- dla usług z zakresu gastronomii – minimum 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca konsumpcyjne,
- dla usług z zakresu hoteli – minimum 1 miejsca do parkowania na 3 miejsca noclegowe,
- dla pozostałych usług – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- c) dla niewymienionych w lit. b obiektów budowlanych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 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.

§ 12. 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 7MN, 8MN, 6RM, 8RM, 1MNU, 2MNU 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.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny powiązany z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi gminne oznaczone symbolami KDL i KDD;
- 2) układ komunikacyjny tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 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, ścieżek rowerowych, rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 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 i 5;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) 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;
- 4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 5) zakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej na terenach lasów oraz terenach rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejące i projektowane wodociągi o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 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 wodociagową;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c),
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. $\varnothing$ 160 mm,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. $\varnothing$ 90 mm,
 - c) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną dopuszcza się odprowadzanie do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów min. $\varnothing$ 300 mm,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. $\varnothing$ 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;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z projektowanej sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c),
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane 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;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 12) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie gospodarki odpadami ustala się jej prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 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.

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

§ 17. 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 urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
 - c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
 - d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
 - e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 5MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
 - f) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
 - g) obsługa terenu oznaczonego symbolem 7MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
 - h) obsługa terenu oznaczonego symbolem 8MN z dróg oznaczonych symbolami 2KDL i 4KDL,
 - i) obsługa terenu oznaczonego symbolem 9MN z drogi oznaczonej symbolem 4KDL.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi;
- 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 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;

- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1MU z dróg oznaczonych symbolami 2KDD i 3KDL,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2MU z dróg oznaczonych symbolami 4KDL i 3KDL.

§ 20. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 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) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1RM z dróg oznaczonych symbolami 5KDW i 1KDL,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2RM z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL i 5KDW,
 - c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3RM z dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL,
 - d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4RM z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
 - e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 5RM z dróg oznaczonych symbolami 2KDL i 2KDD,
 - f) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6RM z drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
 - g) obsługa terenu oznaczonego symbolem 7RM z drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
 - h) obsługa terenu oznaczonego symbolem 8RM z drogi oznaczonej symbolem 4KDL,
 - i) obsługa terenu oznaczonego symbolem 9RM z drogi oznaczonej symbolem 4KDL.

§ 21. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 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 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m²,
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu oznaczonego symbolem 1U z dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 3KDL, 4KDL i 2KDD,

§ 22. Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: do 8,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dowolne,
 - 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 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m²,
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1IT z dróg oznaczonych symbolami 2KDL i 4KDL.

§ 23. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: rola;
- 2) zakaz lokalizacji budynków,
- 3) dopuszcza się realizację stawów hodowlanych,
- 4) dopuszcza się realizację ziemnych zbiorników wodnych służących nawadnianiu upraw rolniczych,
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1R z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 5KDW i 2KDL,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2R z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i z dróg położonych poza obszarem planu,

- c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3R z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDL oraz 4KDW,
- d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4R z dróg oznaczonych symbolami 2KDL i 4KDW,
- e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 5R z dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 1KDL i 4KDW,
- f) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6R z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
- g) obsługa terenu oznaczonego symbolem 7R z drogi oznaczonej symbolem 6KDW,
- h) obsługa terenu oznaczonego symbolem 8R z dróg oznaczonych symbolami 4KDL, 6KDW, 5KDL oraz z drogi położonej poza obszarem planu,
- i) obsługa terenu oznaczonego symbolem 9R z dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 4KDL i 5KDL,
- j) obsługa terenu oznaczonego symbolem 10R z drogi oznaczonej symbolem 3KDL,
- k) obsługa terenu oznaczonego symbolem 11R z drogi oznaczonej symbolem 3KDL,
- l) obsługa terenu oznaczonego symbolem 12R z dróg oznaczonych symbolami 2KDL i 2KDD,
- m) obsługa terenu oznaczonego symbolem 13R z drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
- n) obsługa terenu oznaczonego symbolem 14R z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
- o) dopuszczenie lokalizacji dróg do transportu rolnego.

§ 24. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL** 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 1R oraz z drogi położonej poza obszarem planu,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2ZL z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
 - c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3ZL poprzez drogi dopuszczone w terenie 9R,
 - d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4ZL poprzez drogi dopuszczone w terenie 11R,
 - e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 5ZL z drogi oznaczonej symbolem 5KDL oraz poprzez drogi dopuszczone w terenie 9R.

§ 25. Dla terenów wód powierzchniowych stojących - stawów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WSs, 2WSs, 3WSs, 4WSs, 5WSs, 6WSs, 7WSs, 8WSs, 9WSs** 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 2KDL poprzez teren oznaczony symbolem 2RM,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2WSs z dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL poprzez teren oznaczony symbolem 2RM,
 - c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3WSs z drogi oznaczonej symbolem 2KDL poprzez teren oznaczony symbolem 14R,
 - d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4WSs z drogi oznaczonej symbolem 2KDL poprzez teren oznaczony symbolem 14R,
 - e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 5WSs z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
 - f) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6WSs z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
 - g) obsługa terenu oznaczonego symbolem 7WSs z drogi oznaczonej symbolem 2KDD,

- h) obsługa terenu oznaczonego symbolem 8WSs z drogi oznaczonej symbolem 3KDL poprzez teren oznaczony symbolem 11R,
- i) obsługa terenu oznaczonego symbolem 9WSs z drogi oznaczonej symbolem 3KDL poprzez teren oznaczony symbolem 11R.

§ 26. Dla terenów wód powierzchniowych stojących - rowów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WSr, 2WSr, 3WSr, 4WSr, 5WSr, 6WSr, 7WSr** 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 4KDW i 1KDD poprzez teren oznaczony symbolem 3R,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2WSr z dróg oznaczonych symbolami 4KDW i 2KDL poprzez teren oznaczony symbolem 4R,
 - c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3WSr z dróg oznaczonych symbolami 2KDD i 2KDL poprzez tereny oznaczone symbolami 14R, 13R i 12R,
 - d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4WSr z drogi oznaczonej symbolem 2KDL poprzez teren oznaczony symbolem 6R,
 - e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 5WSr z dróg oznaczonych symbolami 6KDW i 2KDL poprzez tereny oznaczone symbolami 6R i 7R,
 - f) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6WSr z drogi oznaczonej symbolem 3KDL poprzez tereny oznaczone symbolami 9R i 10R,
 - g) obsługa terenu oznaczonego symbolem 7WSr z drogi oznaczonej symbolem 3KDL poprzez teren oznaczony symbolem 11R.

§ 27. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDL od 10,0 m do 15,0 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
 - b) dla drogi 2KDL od 2,4 m do 15,3 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
 - c) dla drogi 3KDL – 15,0 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
 - d) dla drogi 4KDL – 15,0 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
 - e) dla drogi 5KDL od 0,1 m do 2,6 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach.

§ 28. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDD od 0,1 m do 2,3 m,
 - b) dla drogi 2KDD od 10,0 m do 12,0 m.

§ 29. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDW od 0,1 m do 3,2 m,
 - b) dla drogi 2KDW od 0,1 m do 2,3 m,
 - c) dla drogi 3KDW od 0,1 m do 2,6 m,
 - d) dla drogi 4KDW od 5,0 m do 7,7 m,
 - e) dla drogi 5KDW od 5,0 m do 12,0 m,
 - f) dla drogi 6KDW od 0,1 m do 6,6 m.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

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

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytyk.

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