

UCHWAŁA NR VIII.68.2019
RADY GMINY PRZYTYK
Z DNIA 14 SIERPNIA 2019 R.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół zbiornika wodnego Jagodno w gminie Przytyk – część A.

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) 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 XXII.136.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół zbiornika wodnego Jagodno w gminie Przytyk, zmienioną uchwałą Nr XXXI.217.2017 Rady Gminy Przytyk z dnia 26 maja 2017 r. oraz zmienioną uchwałą Nr III.12.2018 Rady Gminy Przytyk z dnia 28 grudnia 2018 r. 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.

Rada Gminy Przytyk uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wokół zbiornika wodnego Jagodno w gminie Przytyk – część A, 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 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) granice terenów służących organizacji imprez masowych;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachów;
- 15) 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 połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połąciach, o kącie nachylenia połąci 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) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10,0 m;
- 6) **terenowych urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, ścieżki piesze, ścieżki rowerowe, skate-parki, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, pola do minigolfa, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszarów objętych planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:

- a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) **ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - d) **U** – tereny usług,
 - e) **UT** – tereny usług turystyki i rekreacji,
 - f) **US** – teren usług sportu i rekreacji,
 - g) **KP** – tereny parkingów,
 - h) **R** – tereny rolne,
 - i) **ZN** – tereny zieleni naturalnej,
 - j) **ZL** – tereny lasów,
 - k) **KDX** – tereny ciągów pieszo-rowerowych,
 - l) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - m) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - n) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - o) **KDG** – tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 5) zielen izolacyjna;
 - 6) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
 - 7) 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 kulturowego 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) **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) **ML** – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - d) **UT** – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - e) **US** – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) w terenie 2RM 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych nr ew. AZP:
 - a) 73-65/17 zlokalizowanego w liniach rozgraniczających tereny 1U, 3KDL, 5MN, 2ZN,

- b) 73-65/16 zlokalizowanego w liniach rozgraniczających teren 2R,
 - ~~c) 73-65/26 zlokalizowanego w liniach rozgraniczających tereny 2U, 1KP, 2KDX, 2KDD, 4KDG, 5ZL,~~
 - d) 73-65/27 zlokalizowanego w liniach rozgraniczających tereny 1KP, 4KDG;
- 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.

§ 9. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 412 Szydłowiec-Goszczewice.

§ 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) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) sposób usytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy i remontu, 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;
- 3) 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 – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla handlu detalicznego minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca konsumpcyjne,
 - dla hoteli – minimum 1 miejsca do parkowania na 3 miejsca noclegowe,
 - dla obiektów rozpowszechniania kultury – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni obiektu,
 - dla terenowych urządzeń sportu i rekreacji – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych,

- 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 60° do 120°;
- 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 w terenach 1ML, 1MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 2U, 1RM, 2RM, 1UT, 2UT strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

- 1) układ komunikacyjny powiązany z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez:
 - a) drogi powiatowe nr 3336W i 3334W, których fragmenty zlokalizowane są w obszarze planu i oznaczone symbolami:
 - droga nr 3336W oznaczona symbolami: 1KDG, 2KDG, 3KDG i 4KDG,
 - droga nr 3334W oznaczona symbolem 1KDZ;
 - b) drogę gminną nr 350913W, której fragmenty zlokalizowane są w obszarze planu i oznaczone symbolami 5KDL i 6KDL;
- 2) układ komunikacyjny tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy głównej, zbiorczej, lokalnej oraz dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDL i KDD;
- 3) dopuszczenie, z zastrzeżeniem pkt 4, wydzielenia 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, 5 i 6;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, za wyjątkiem dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDG, 3KDG, 4KDG i 1KDZ z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) dopuszczenia lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDG, 3KDG, 4KDG 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 lasów oraz terenach rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III;
- 7) 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,
 - 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 istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
 - 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;
- 9) 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, RM i ML 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 projektowanej sieci gazowej,
 - 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;
- 11) 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, RM, ML, U, UT, 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 istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 14) 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, ML, U, UT;
- 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 1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX, 1KDG, 2KDG, 3KDG, 4KDG, 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD.

§ 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 urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację.

§ 18. W zakresie zasad organizacji imprez masowych ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji imprez masowych na terenie usług sportu i rekreacji oznaczonym na rysunku planu symbolem 1US;
- 2) dopuszczenie na terenie usług sportu i rekreacji oznaczonym na rysunku planu symbolem 1US tymczasowych obiektów budowlanych związanych z organizacją imprez masowych i sportowych typu: wesole miasteczko, cyrk, kino letnie, przedstawienia sceniczne, zawody sportowe.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** 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 4KDL,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2MN z dróg oznaczonych symbolami 4KDL i 1KDD,
 - c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3MN z dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 4KDL i 1KDD,
 - d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4MN z drogi oznaczonej symbolem 4KDL,
 - e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 5MN z drogi oznaczonej symbolem 3KDL poprzez teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 1KDX,
 - f) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 3KDG,
 - g) obsługa terenu oznaczonego symbolem 7MN z drogi oznaczonej symbolem 5KDL oraz z istniejącej drogi położonej poza obszarem planu,
 - h) obsługa terenu oznaczonego symbolem 8MN z dróg oznaczonych symbolami 3KDD i 6KDL,
 - i) obsługa terenu oznaczonego symbolem 9MN z dróg oznaczonych symbolami 6KDL, 5KDD, 4KDD i 3KDD,
 - j) obsługa terenu oznaczonego symbolem 10MN z dróg oznaczonych symbolami 3KDD, 4KDD i 5KDD,
 - k) obsługa terenu oznaczonego symbolem 11MN z drogi oznaczonej symbolem 5KDD.

§ 20. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM** i **2RM** 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 istniejącej drogi położonej poza obszarem planu,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2RM z istniejącej drogi położonej poza obszarem planu.

§ 21. Dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków rekreacji indywidualnej do 7,5 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków rekreacji indywidualnej: dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 700 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²,
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej obsługę terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDL.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, obsługi finansowej, ubezpieczeń i usług kultury;
- 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:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1U z dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDL,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2U z drogi oznaczonej symbolem 2KDD.

§ 23. Dla terenów usług turystyki i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UT** i **2UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki i rekreacji z zakresu hoteli, gastronomii, przystani wodnych, pól biwakowych i campingowych, handlu detalicznego, szkółek żeglarskich oraz wypożyczalni sprzętu;
- 2) zakaz realizacji usług w zakresie: myjni samochodowych, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów i stacji paliw;
- 3) dla usług handlu detalicznego ograniczenie powierzchni sprzedaży do 100 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: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków do 10,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - 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 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 40,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1UT z drogi oznaczonej symbolem 3KDD,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2UT z drogi oznaczonej symbolem 3KDD.

§ 24. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji z zakresu plaż oraz terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;

- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń hydrotechnicznych, umacniających i regulujących brzeg plaży;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej obsługę terenu z drogi oznaczonej symbolem 3KDD poprzez teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 4KDX,

§ 25. Dla terenów parkingów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP i 2KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% działki budowlanej;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1KP z drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2KP z drogi oznaczonej symbolem 3KDD;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m.

§ 26. Dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: rola;
- 2) zakaz lokalizacji budynków,
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1R z drogi oznaczonej symbolem 4KDL,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2R z istniejącej drogi położonej poza obszarem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji dróg do transportu rolnego.

§ 27. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN i 3ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1ZL z dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 1KDZ,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2ZL z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL i 1KDZ,
 - c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3ZL z dróg oznaczonych symbolami 2KDL i 4KDL,

- d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4ZL poprzez drogi dopuszczone w terenie 1R,
- e) ~~obsługa terenu oznaczonego symbolem 5ZL z drogi oznaczonej symbolem 2KDD,~~
- f) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6ZL z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD i 5KDL,
- g) obsługa terenu oznaczonego symbolem 7ZL z drogi oznaczonej symbolem 5KDD.

§ 29. Dla terenów ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDX, 2KDX, 3KDX i 4KDX** ustala się:

- 1) przeznaczenie: ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) nakaz urządzenia ciągu pieszo-rowerowego w postaci wydzielonych ścieżki rowerowej i chodnika,
 - c) nakaz utwardzenia nawierzchni ścieżki rowerowej i chodnika,
 - d) dopuszczenie lokalizacji zjazdów z przylegających terenów dróg publicznych na tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1US, 5MN, 5ZL i 6ZL;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 3KDX od 6,0 m do 7,1 m,
 - b) dla terenów 1KDX, 2,KDX i 4KDX – 6,0 m.

§ 30. Dla terenów dróg publicznych klasy głównej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG, 2KDG, 3KDG i 4KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej;
- 2) w terenie 2KDG lokalizację projektowanego skrzyżowania o ruchu okrężnym z drogami 1KDG, 3 KDG, 3KDL, 2KDL;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDG od 4,6 m do 25,0 m,
 - b) dla drogi 2KDG od 25,9 m do 54,7 m,
 - c) dla drogi 3KDG – 25,0 m,
 - d) dla drogi 4KDG od 17,7 m do 21,2 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach.

§ 31. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 3,3 m do 9,4 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach.

§ 32. 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 w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDL – 12 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
 - b) dla drogi 2KDL od 7,5 m do 12,0 m,
 - c) dla drogi 3KDL – 12 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
 - d) dla drogi 4KDL – 12 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach,

- e) dla drogi 5KDL od 0,1 m do 7,6 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
- f) dla drogi 6KDL od 0,1 m do 5,6 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach.

§ 33. 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 w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDD – 10,0 m,
 - b) dla drogi 2KDD od 10,0 m do 15,0 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
 - c) dla drogi 3KDD od 10,0 m do 12,0 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
 - d) dla drogi 4KDD – 10,0 m,
 - e) dla drogi 5KDD od 10,0 m do 12,0 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

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

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytyk.

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


PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PRZYTYK
Krzysztof Wlazło

