

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY PRZYTYK**  
**Z DNIA .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Glinice i Kolonia Glinice w gminie Przytyk – część B.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) 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 zmienioną Uchwałą Nr XIII.125.2020 Rady Gminy Przytyk z dnia 27 kwietnia 2020 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. oraz uchwałą Nr XI.96.2019 z dnia 30 grudnia 2019 r.

Rada Gminy Przytyk uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych Glinice i Kolonia Glinice – część B, 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) **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 lub usług,
  - c) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
  - d) **IT** – teren infrastruktury technicznej,
  - e) **R** – tereny rolnicze,

- f) **ZL** – tereny lasów,
  - g) **WSs** – tereny wód powierzchniowych stojących - stawy,
  - h) **WSr** – tereny wód powierzchniowych stojących - rowy,
  - i) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - j) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - k) **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) zwymiarowane 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 8MN, 5RM, 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 12R;
- 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 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, w tym silosów zbożowych i paszowych, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- c) dla niewymienionych w lit. b obiektów budowlanych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> 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 8MN, 10MN, 7RM, 2MNU, 3MNU 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, gminne drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL, KDD i KDW;
- 3) dopuszczenie wydzielania nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5, oraz realizacji dróg do transportu rolnego;
- 4) minimalną szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu:
  - 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;
- 5) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych w terenach oznaczonych symbolem ZL;
- 6) 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 wodociągową;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) odprowadzenie ścieków do 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, 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;
- 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 urządzoną 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, 10MN, 11MN, 12MN** 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 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 2KDD,
  - h) obsługa terenu oznaczonego symbolem 8MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
  - i) obsługa terenu oznaczonego symbolem 9MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
  - j) obsługa terenu oznaczonego symbolem 10MN z dróg oznaczonych symbolami 2KDL i 4KDD,
  - k) obsługa terenu oznaczonego symbolem 11MN z drogi oznaczonej symbolem 4KDL,
  - l) obsługa terenu oznaczonego symbolem 12MN z drogi oznaczonej symbolem 4KDL.

**§ 19.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU i 3MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;



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

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, z zastrzeżeniem pkt 3;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
  - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
  - wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich do 12,0 m,
  - 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°;
  - 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;
- zakaz lokalizowania nowych obiektów produkcji zwierzęcej z zakresu chowu i hodowli o obsadzie powyżej 50 DJP;
- w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - obsługa terenu oznaczonego symbolem 1RM z dróg oznaczonych symbolami 5KDW i 1KDL,
  - obsługa terenu oznaczonego symbolem 2RM z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL i 5KDW,
  - obsługa terenu oznaczonego symbolem 3RM z dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL,
  - obsługa terenu oznaczonego symbolem 4RM z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
  - obsługa terenu oznaczonego symbolem 5RM z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
  - obsługa terenu oznaczonego symbolem 6RM z dróg oznaczonych symbolami 2KDL i 2KDD,
  - obsługa terenu oznaczonego symbolem 7RM z drogi oznaczonej symbolem 4KDL,
  - obsługa terenu oznaczonego symbolem 8RM z drogi oznaczonej symbolem 4KDL,
  - obsługa terenu oznaczonego symbolem 9RM z drogi oznaczonej symbolem 4KDL.

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

- przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna,
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4 dla działki budowlanej,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1IT z dróg oznaczonych symbolami 2KDL i 4KDL.

**§ 22.** Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R** 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 dróg oznaczonych symbolami 2KDL i 7KDW,
  - 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 2KDD,
  - l) obsługa terenu oznaczonego symbolem 12R z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
  - m) dopuszczenie lokalizacji dróg do transportu rolnego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1ZL z drogi położonej poza obszarem planu oraz poprzez drogi dopuszczone w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami R, RM, MN,
  - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2ZL z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
  - c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3ZL poprzez drogi dopuszczone w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami R, RM, MN,

- d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4ZL z drogi oznaczonej symbolem 5KDL oraz poprzez drogi dopuszczone w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami R, RM, MN.

**§ 24.** Dla terenów wód powierzchniowych stojących - stawów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WSs, 2WSs, 3WSs, 4WSs, 5WSs, 6WSs** 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 12R,
  - d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4WSs z drogi oznaczonej symbolem 2KDL poprzez teren oznaczony symbolem 12R,
  - e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 5WSs z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
  - f) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6WSs z drogi oznaczonej symbolem 2KDL.

**§ 25.** Dla terenów wód powierzchniowych stojących - rowów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WSr, 2WSr, 3WSr, 4WSr, 5WSr, 6WSr** 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 11R 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.

**§ 26.** 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.

**§ 27.** 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.

**§ 28.** Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** 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,
  - g) dla drogi 7KDW od 5,0 m do 12,0 m.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

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

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytyk.

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