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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Wólka Domaniowska w gminie Przytyk.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr XIV.137.2020 Rady Gminy Przytyk z dnia 1 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Wólka Domaniowska 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., uchwałą Nr XI.96.2019 z dnia 30 grudnia 2019 r., uchwałą Nr XXVII.261.2021 z dnia 14 grudnia 2021 r., uchwałą Nr XXXVI.319.2022 z dnia 19 września 2022 r. oraz uchwałą Nr XLIV.376.2023 z dnia 24 marca 2023 r.

Rada Gminy Przytyk uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Wólka Domaniowska w gminie Przytyk, 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;
5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 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;

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

1) granice obszaru objętego planem;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
   a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) **RM** – teren zabudowy zagrodowej,
   c) **U** – teren usług,
   d) **UT** – tereny usług turystyki,
   e) **ML** – tereny rekreacji indywidualnej,
   f) **IT** – tereny infrastruktury technicznej,
   g) **ZN** – tereny zieleni naturalnej,
   h) **R** – tereny rolnicze,
   i) **ZL** – tereny lasów,
   j) **WP** – teren wód powierzchniowych płynących,
   k) **WS** – tereny wód powierzchniowych stojących,
   l) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
   m) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
   n) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
   o) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
   p) **KDP** – teren ciągu pieszo-jezdnego;
6) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
7) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
8) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
9) strefa ochrony archeologicznej.

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

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

§ 6. 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) 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;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
4) dopuszczenie lokalizowania zbiorników retencyjnych i retencyjno-infiltracyjnych na deszczówkę oraz zbiorników przeciwpożarowych zasilanych wodami opadowymi.

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

1) ochronę zabytku archeologicznego – stanowiska archeologicznego o nr ew. AZP 73-65/42, zlokalizowanego w liniach rozgraniczających tereny 1ZN, 1WP;
2) ochronę nierozpoznanych stanowisk archeologicznych;
3) strefę ochrony archeologicznej oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym;
4) w obrębie stanowiska archeologicznego wymienionego w pkt 1, strefy ochrony archeologicznej oraz archiwalnych stanowisk archeologicznych, nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się

1) położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 412 Szydłowiec-Goszczewice;
2) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN położenie osuwiska;
3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q=1%, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
4) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q=10%, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 9. 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 §11 pkt 1,

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 – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,
- dla handlu detalicznego minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 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,

c) dla niewymienionych w lit. b obiektów budowalnych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,
d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach.

§ 10. 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.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

1) w terenach 1ML, 2ML, 9ML, 10ML, 12ML 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;

2) 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;
3) w terenach oznaczonych symbolami 1MN, 4MN, 1RM 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.

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

1) układ komunikacyjny powiązany z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez:
   a) drogę powiatową nr 3336W, która jest zlokalizowana w obszarze planu i oznaczona symbolem KDZ
   b) drogi gminne oznaczone symbolami KDD;
2) układ komunikacyjny tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oznaczone symbolami: KDZ, KDL i KDD, drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KDP.
3) dopuszczenie, z zastrzeżeniem pkt 4, wydzielania nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
4) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych w terenach oznaczonych symbolem ZL;
5) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 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 i 4;
2) 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;
3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w wydzielonych drogach wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
4) zakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL oraz terenach rolnych, oznaczonych na rysunku planem symbolem R, stanowiących użytki rolne klas I-III;
5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejące i projektowane wodociągi o średnicy nie mniejszej niż ø 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;

6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
   a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. b) i c),
   b) zakaz odprowadzania ścieków do rowów przydrożnych i innych urządzeń służących do odwadniania dróg, a także poszczególnych elementów pasa drogowego,
   c) budowę sieci kanalizacyjnej:
   - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. ø 160 mm,
   - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. ø 90 mm,
   d) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną dopuszcza się odprowadzanie do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   a) do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c):
   - grawitacyjnej o średnicy kanałów min. ø 300 mm,
   - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. ø 90 mm,
   - zakończonej odbiornikiem wód opadowych lub roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) zakaz odprowadzania wód opadowych do ciągów kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia,
   c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów przydrożnych i innych urządzeń służących do odwadniania dróg, a także poszczególnych elementów pasa drogowego,
   d) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na własnej działce, z zastrzeżeniem lit. e),
   e) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki lub obiektu budowlanego do ziemi za pomocą, urządzeń do powierzchniowego odwodnienia, ich gromadzenie w zbiornikach retencyjnych a następnie wykorzystanie na cele własne nieruchomości z możliwością odprowadzenia nadmiaru do sieci kanalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   f) odprowadzanie wód z terenów parkingów i dróg po uprzednim ich oczyszczeniu zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;
8) 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 Ø32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych;
9) 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 z zastrzeżeniem lit. c,
   c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;

10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła;
11) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się jej prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 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, U, UT, ML;
2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 15. 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.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** 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^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
5) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** 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) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 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 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m^2,
7) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. Dla terenów usług turystyki i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UT, 2UT, 3 UT, 4UT, 5UT, 6UT** 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 m^2;
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 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 40,0 m;
6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m^2;
7) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML** 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 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m^2,
5) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IT, 2IT, 3IT, 4IT** 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 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m^2,
5) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;
2) zasady zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków;
3) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe: uprawy rolnicze;
2) zakaz lokalizacji budynków,
3) dopuszcza się realizację stawów hodowlanych,
4) dopuszcza się realizację ziemnych zbiorników wodnych służących nawadnianiu upraw rolniczych,

5) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenów lasu oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: las;
2) zakaz lokalizacji budynków;
3) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenów wód powierzchniowych stojących oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe;
2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
3) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenu wód powierzchniowych płynących oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody płynące;
2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
3) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **2KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
   a) dla drogi 1KDZ od 20,1 m do 30,0 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
   b) dla drogi 2KDZ od 20,0 m do 23,8 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach.

§ 28. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 26,1 m do 31,5 m.

§ 29. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD** ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
   a) dla drogi 1KDD do 15,0 m, z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
   b) dla drogi 2KDD od 10,0 m do 16,1 m, z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
   c) dla drogi 3KDD do 5,0 m,
   d) dla drogi 4KDD od 11,4 m do 11,7 m, z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
   e) dla drogi 5KDD od 12,0 m do 13,0 m, z poszerzeniami na skrzyżowaniach,

f) dla drogi 6KDD od 9,6 m do 12,8 m, z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
g) dla drogi 7KDD – 10,0 m, z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
h) dla drogi 8KDD – od 6,0 m do 10,1 m,
i) dla drogi 9KDD – 6,0 m, z poszerzeniami na skrzyżowaniach.

§ 30. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW** ustala się:

1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
   a) dla drogi 1KDW do 6,0 m,
   b) dla drogi 2KDW od 5,0 m do 8,0 m, z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
   c) dla drogi 3KDW od 5,5 m do 12,1 m,
   d) dla drogi 4KDW – 6,0 m,
   e) dla drogi 5KDW – 6,0 m,
   f) dla drogi 6KDW od 5,0 m do 5,8 m,
   g) dla drogi 7KDW od 5,0 m do 7,6 m,
   h) dla drogi 8KDW od 5,0 m do 6,2 m

§ 31. Dla terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDP** ustala się:

1) przeznaczenie: ciąg pieszo-jezdny;
2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – 4,0 m.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

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

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przytyk.

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