

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W PRZYTYKU**  
**Z DNIA .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sukowska Wola w gminie Przytyk.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr IV.39.2024 Rady Miejskiej w Przytyku z dnia 16 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sukowska Wola 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., oraz 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 Miejska w Przytyku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sukowska Wola 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 1:1000 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) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10,0 m.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) **U** – teren usług,
  - b) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - c) **RZM** – tereny zabudowy zagrodowej,
  - d) **G** – teren górnictwa i wydobywania,
  - e) **RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
  - f) **L** – tereny lasów,
  - g) **ZN** – tereny zieleni naturalnej,
  - h) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - i) **KDG** – teren drogi głównej,
  - j) **KDL** – tereny dróg lokalnych,
  - k) **KDD** – tereny dróg dojazdowych,
  - l) **KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 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) zieleni izolacyjna.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, 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) **RZM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 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) w terenach 3MNW, 8MNW, 12RZM, 13RZM, 15RZM, 16RZM, 18RZM, 19RZM, 20RZM, 21RZM, 22RZM, 23RZM, 24RZM, 25RZM, 26RZM, 28RZM, 29RZM, 30RZM, nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w miejscach wskazanych na rysunku planu symbolem graficznym.

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

- 1) ochronę zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych o nr ew. AZP 72-66/6, AZP 72-66/2, AZP 72-66/5, AZP 72-66/4, AZP 72-66/7, AZP 72-66/3, AZP 72-65/8, AZP 72-66/19, AZP 72-66/8, AZP 75-66/9, AZP 72-66/10, AZP 72-66/11, AZP 72-66/16, AZP 72-66/13, AZP 72-66/12, AZP 72-66/18, AZP 72-66/17, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenów o symbolach 2ZN, 5ZN, 3RN, 7RN, 9RN, 11RN, 13RN, 29RZM, 32RZM, 33RZM, 34RZM, 1L, 4L, 6L, 8L, 9L, 22WS, 2KDD;
- 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.

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

- 1) położenie obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 405 Niecka Radomska;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią  $Q=1\%$ , na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego;
- 3) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego;
- 4) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego.

**§ 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,
  - 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 budynków gospodarczych i garażowych niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
  - d) wysokość obiektów budowlanych, w tym:
    - budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
    - słupów sieci elektroenergetycznej do 25,0 m,

- masztów antenowych do 65,0 m,
  - pozostałych obiektów budowlanych do 8,0 m, z wyłączeniem obiektów małej architektury;
- 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 i zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla usług – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - c) 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 oznaczonych symbolami 6MNW, 11MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 15RZM, 24RZM, 25RZM, 26RZM, 31RZM, 28RZM 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 7RZM, 15RZM, 7MNW, 1U, 11MNW, 12MNW, 29RZM 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;
- 4) strefę ochrony wału przeciwpowodziowego, w której obowiązują nakazy i zakaz odnośnie zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

**§ 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 KDG,
  - b) drogi gminne oznaczone symbolami KDL i KDD;
- 2) układ komunikacyjny tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy głównej, lokalnej i dojazdowej oznaczone symbolami: KDG, KDL i KDD oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami KR;
- 3) dopuszczenie, z zastrzeżeniem pkt 4, wydzielania nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
- 4) zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych w terenach oznaczonych symbolem L;

- 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 i 3;
- 2) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w wydzielonych drogach wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 4) 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;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:
  - a) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacyjnej,
  - b) budowę sieci kanalizacyjnej:
    - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min.  $\varnothing$  160 mm,
    - ciśnieniowej o średnicy kanałów min.  $\varnothing$  60 mm,
  - c) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną dopuszcza się odprowadzanie do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) 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 wód opadowych i roztopowych do ciągów kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na własnej działce,
  - d) odprowadzanie wód z terenów parkingów, dróg oraz ciągów pieszo-jezdných po uprzednim ich oczyszczeniu zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 7) 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się jej prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającym terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG.

**§ 15.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL i KDD.

**§ 16.** 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 U, MNW, RZM;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojące,
- 2) dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
  - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,2,
  - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,
  - f) ukształtowanie głównych 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;
- 5) 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;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
  - b) obsługa terenów oznaczonych symbolami 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 10MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW z drogi oznaczonej symbolem 1KDG,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 9MNW z drogi oznaczonej symbolem 1KDG poprzez teren komunikacji wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem 11MNW z dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 3KDD,
  - e) dla terenu oznaczonego symbolem 12MNW z drogi oznaczonej symbolem 3KDD.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM, 16RZM, 17RZM, 18RZM, 19RZM, 20RZM, 21RZM, 22RZM, 23RZM, 24RZM, 25RZM, 26RZM, 27RZM, 28RZM, 29RZM, 30RZM, 31RZM, 32RZM, 33RZM, 34RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej,
- 2) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
  - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5,
  - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich do 12,0 m,
  - f) ukształtowanie głównych 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;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 5) zakaz lokalizowania nowych obiektów produkcji zwierzęcej z zakresu chowu i hodowli o obsadzie powyżej 50 DJP;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa terenów oznaczonych symbolami 1RZM, 11RZM, 12RZM z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
  - b) obsługa terenów oznaczonych symbolami 2RZM, 3RZM, 15RZM, 16RZM, 17RZM, 18RZM, 19RZM, 23RZM, 24RZM, 25RZM, 26RZM, 27RZM, 28RZM, 29RZM, 30RZM z drogi oznaczonej symbolem 1KDG,
  - c) obsługa terenów oznaczonych symbolami 4RZM, 5RZM z drogi oznaczonej symbolem 2KDL, poprzez teren oznaczony symbolem 2RN,

- d) obsługa terenów oznaczonych symbolami 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM z drogi oznaczonej symbolem 2KDL, poprzez teren oznaczony symbolem 12RN,
- e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 13RZM, 14RZM z dróg oznaczonych symbolami 2KDL i 1KDG,
- f) dla terenu oznaczonego symbolem 20RZM z drogi oznaczonej symbolem 1KDG poprzez teren komunikacji wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR,
- g) dla terenów oznaczonych symbolami 21RZM, 22RZM z dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 3KDD,
- h) dla terenu oznaczonego symbolem 31RZM z drogi oznaczonej symbolem 1KDG poprzez teren komunikacji wewnętrznej oznaczony symbolem 2KR,
- i) dla terenów oznaczonych symbolami 32RZM, 33RZM, 34RZM z drogi oznaczonej symbolem 3KDD, poprzez tereny oznaczone symbolami 11RN, 7L.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług z zastrzeżeniem pkt 3, 4 i 5;
- 2) przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług kultu religijnego,
  - c) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) dla usług handlu detalicznego ograniczenie powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) zakaz realizacji usług z zakresu: myjni samochodowych, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
  - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5,
  - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych do 8,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,
  - f) ukształtowanie głównych połaci dachowych:
    - budynków usługowych – dachy płaskie lub 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;
- 7) 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;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 9) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 2KDL.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1G ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren górnictwa i wydobywania;
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem realizacji obiektów związanych z eksploatacją kopalni;



- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1G z drogi oznaczonej symbolem 1KDG poprzez tereny oznaczone symbolami 7RN, 9RN, 10WS i 2ZN.

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

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 3) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 4) dopuszczenie utrzymania i remontów istniejących budynków;
- 5) dopuszczenie realizacji stawów hodowlanych;
- 6) dopuszczenie realizacji ziemnych zbiorników wodnych służących nawadnianiu upraw rolniczych;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz ciągów pieszych i rowerowych.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasów;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz ciągów pieszych i rowerowych.

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

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących turystyce i rekreacji;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz ciągów pieszych i rowerowych.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS, 24WS, 25WS, 26WS, 27WS, 28WS, 29WS, 30WS, 31WS, 32WS, 33WS, 34WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dopuszczenie lokalizacji dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz ciągów pieszych i rowerowych.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 11,7 m do 16,9 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach.

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

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla drogi 1KDL od 11,5 m do 12,4 m,
  - b) dla drogi 2KDL od 7,8 m do 13,9 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla drogi 1KDD od 15,0 m do 16,6 m,
  - b) dla drogi 2KDD do 18,0 m,
  - c) dla drogi 3KDD od 10,2 m do 18,5 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla drogi 1KR – 5,0 m,
  - b) dla drogi 2KR – 5,0 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 Burmistrzowi Miasta i Gminy Przytyk.

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