



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 14 listopada 2016 r.

Poz. 9687

### UCHWAŁA NR XV.222.2016 RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU

z dnia 25 października 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica - Obszar I -**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXIV.290.2013 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 27 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica (Obszar I, Obszar II, Obszar III, Obszar IV), Rada Miejska w Tłuszczu – po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz, zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/72/03 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dnia 03 lipca 2003r., zmienionego Uchwałą Nr XXIII/256/05 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 22 grudnia 2005 r., następnie zmienionego Uchwałą Nr XV/185/08 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28 maja 2008 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr V.85.2015 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 16 czerwca 2015 r. – uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica - Obszar I – zwany dalej planem, którego granice pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

1. Załącznikami do niniejszej uchwały są również:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

2. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowych zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych, służących naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu; oraz
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 12) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych lub szczególnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **obecnym stanie** – należy przez to rozumieć stan zabudowy i sposób zagospodarowania terenu z dnia uchwalenia planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 5) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną – zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub grupę budynków.
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie główny sposób użytkowania terenu jednostki, któremu powinny być podporządkowane ewentualne inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne, zgodnie z dalszymi przepisami planu;
- 8) **jednostce terenowej** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, różniący się od terenów sąsiednich określonym przeznaczeniem lub ustalonymi zasadami zagospodarowania;
- 9) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć międzynarodowy system kodyfikacji barw, polegający na nadaniu im notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów, opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy w Sztokholmie, powszechnie stosowany w budownictwie do określania kolorów elewacji i ich elementów;
- 10) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od  $20^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż  $10^{\circ}$ ; za dach płaski uznaje się również dach o kącie nachylenia do  $15^{\circ}$ , o ile ma on ściankę zasłaniającą spadek połaci.
- 12) **liniach zabudowy - nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które określają minimalną dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany realizowanego budynku od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej lub innych obiektów, z pominięciem elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) oraz balkonów, loggii i wykuszy (nie stanowiących więcej niż 30% powierzchni całej elewacji), wysuniętych poza obrys budynku o nie więcej niż 1 m;

- 13) **usługach - bez przesądzania ich profilu** – należy przez to rozumieć jednostki gospodarcze funkcjonujące na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych terenowo oraz w odrębnych budynkach lub stanowiące część budynków o innym przeznaczeniu dominującym, prowadzące szeroko rozumianą działalność usługową niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi – z wykluczeniem inwestycji, które zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 14) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi, o jakich mowa w pkt 13, stanowiące część budynków o innym przeznaczeniu dominującym, funkcjonujące lub możliwe do realizacji w ramach przeznaczenia dopuszczalnego w jednostkach terenowych, których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa; dopuszczalny zakres takich usług – w stosunku do zakresu określonego w pkt 13 – dodatkowo ogranicza się wykluczając wszystkie zakłady mogące zarówno zawsze, jak i potencjalnie, znacząco oddziaływać na środowisko, a także wszelkie obiekty handlu hurtowego i detalicznego wymagające placów magazynowych oraz myjnie samochodowe i stacje sprzedaży paliw.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – granice jednostek terenowych, o których mowa w § 4 ust. 1;
- 2) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
- 3) oznaczenia literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu, o których mowa w § 4 ust. 2;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, o której mowa w § 7;
- 5) granica strefy ochrony korytarza ekologicznego rzeki Cienkiej, o której mowa w § 6;
- 6) trasy ścieżek rowerowych;
- 7) oznaczenia wymiarów szerokości ulic i odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. 1. W zakresie przeznaczenia terenów w planie:

- 1) wyznacza się tereny o określonym przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania, różniące się od terenów sąsiednich tym przeznaczeniem lub tymi zasadami, zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) dla poszczególnych jednostek terenowych określa się przeznaczenie podstawowe oraz – w miarę potrzeby – przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia, przy czym jeśli plan nie ustala przeznaczenia dopuszczalnego, przeznaczenie podstawowe staje się jedynym możliwym.

2. Ustala się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenów:

- 1) **MN** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem (drogami wewnętrznymi, dojazdami i podjazdami, budynkami gospodarczymi i garażowymi, zielenią i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej);
- 2) **MNE** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna – tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, ale na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem (drogami wewnętrznymi, dojazdami i podjazdami, budynkami gospodarczymi i garażowymi, zielenią i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej);
- 3) **UM** – usługi i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – tereny, na których mogą być realizowane na warunkach określonych w przepisach szczegółowych: usługi – bez przesądzania ich profilu, o jakich mowa w pkt 4, budynki mieszkalne jednorodzinne, jak również budynki o łączonej funkcji usługowej i mieszkaniowej, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem (drogami wewnętrznymi, dojazdami i podjazdami, budynkami gospodarczymi i garażowymi, zielenią i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej);

- 4) **UU** – usługi - bez przesądzania ich profilu – tereny obiektów usługowych spełniających warunki określone w 2 pkt 13, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem (drogami wewnętrznymi, dojściami i podjazdami, budynkami gospodarczymi i garażowymi, zielenią i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej);
- 5) **ZNW** – zieleń naturalna, w tym nadrzeczna i izolacyjna, wraz z ciekami i zbiornikami wodnymi;
- 6) **KDW** – drogi wewnętrzne istotne dla obsługi terenów;
- 7) **KDG, KDL, KDD** – drogi publiczne – oznaczone symbolem odpowiednio do ich klasy, tj.: KDG – droga główna, KDL – droga lokalna, KDD – droga dojazdowa.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenów oznaczone symbolem: KDG, KDL i KDD, o którym mowa w ust. 2 pkt 7, stanowi przeznaczenie pod inwestycje celu publicznego.

#### § 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych:

- 1) realizację reklam i znaków informacyjno – plastycznych dopuszcza się przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz gdy nie jest to sprzeczne z ustaleniami dla konkretnej jednostki terenowej, pod następującymi warunkami:
  - a) wielkość powierzchni ekspozycyjnej nośnika reklamowego, baniera i szyldu, nie może przekraczać 4 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem sytuacji, gdy ściana szczytowa budynku wykorzystywana jest w całości przez jedną kompozycję plastyczną; dotyczy to również reklamy remontowej,
  - b) dopuszczalną wysokość nośników reklamowych, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną, ustala się na 5 m liczonych od poziomu terenu, przy czym nośniki takie nie mogą być lokalizowane na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - c) sposób umieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych musi nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy itp.,
  - d) stosowanie reklamy remontowej jest możliwe tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych,
  - e) odległości reklam i znaków informacyjno – plastycznych od dróg publicznych regulują przepisy odrębne dotyczące tych dróg;
- 2) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
  - a) na pomnikach i miejscach pamięci narodowej oraz w promieniu 20 m od nich,
  - b) na drzewach i w ich bezpośrednim sąsiedztwie,
  - c) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę terenów ogólnodostępnych (rzeźby itp.),
  - d) na ścianach budynków zabytkowych,
  - e) na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych,
  - f) na latarniach ulicznych i słupach elektroenergetycznych.

2. Ustala się następujące zasady stosowania kolorystyki na elewacjach budynków:

- 1) przy określaniu w projektach budowlanych kolorystyki elewacji z materiałów budowlanych takich jak tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego, ustala się obowiązek stosowania barw z systemu NCS, o których mowa w pkt 2 - obowiązek nie dotyczy materiałów w kolorach dla nich naturalnych np. materiałów z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, niebarwionego szkła, drewna, betonu itp.;
- 2) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie do 20% czerni i 20% chromatyczności; dopuszcza się stosowanie: czystego koloru białego (oznaczenie NCS: S 0500-N), odcieni szarości do 20% szernienia (od S 0100-N do S 2000-N), czystego koloru chromatycznego żółtego (oznaczenie Y w kole barw NCS) oraz kolorów z koła barw NCS w zakresie ćwiartki Y-R (barwa żółta z udziałem od 10 do 90% czerwieni, czyli od poziomu Y10R do Y90R) i części

ćwiartki G-Y w przedziale od G60Y (włącznie) do G90Y (barwa zielona z udziałem żółci od 50 do 90%); zakazuje się stosowania kolorów z ćwiartki koła barw NCS: R-B (przedział barw między kolorami czerwonym i niebieskim), B-G (przedział barw między niebieskim a zielonym) oraz części ćwiartki G-Y (przedział barw między zielonym a żółtym, od G10Y do G50Y, czyli w zakresie od 10 do 50% udziału barwy żółtej w kolorze zielonym), a także podstawowych czystych kolorów chromatycznych: czerwonego (R), niebieskiego (B) i zielonego (G);

- 3) dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 20% powierzchni całej elewacji.

**§ 6.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. W zakresie ochrony przyrody w planie ustala się:

- 1) strefę ochrony korytarza ekologicznego rzeki Cienkiej tj. obszaru o szczególnych wartościach przyrodniczych tworzącego lokalny korytarz ekologiczny o szerokości 15 m od brzegu tej rzeki, obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalną rzeźbę terenu i zakłócających przepływ wody, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwosuwiskowym, utrzymaniem i budową urządzeń wodnych, innych przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego oraz komunikacji, w tym dróg wewnętrznych; granica ww. strefy jest oznaczona na rysunku planu;
- 2) zachowanie lokalnego ciągu przyrodniczego złożonego z rowu i układu stawów, przebiegającego po południowej stronie rzeki Cienkiej w obrębie jednostek terenowych ZNW.3A, ZNW.3B, ZNW.3C, ZNW.3D, ZNW.3E, a także ochronę tego ciągu poprzez przeznaczenie terenów w pasie tych ciągów pod zieleń i poprzez zakaz wprowadzania przegród przestrzennych.

2. Ustala się zachowanie istniejącego na obszarze planu systemu urządzeń melioracji wodnych, obejmującego rzekę Cienką i układ rowów melioracyjnych z towarzyszącymi zbiornikami, przy czym:

- 1) ustala się zakaz przegradzania rowów oraz obowiązek utrzymania drożności przepływu wody, w tym urządzania przepustów o tej samej średnicy i posadowienia ich na rzędnej zapewniającej spływ wód w kierunku odbiornika;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się miejscową zmianę przebiegu rowu, polegającą na jego przełożeniu na odcinku nie przekraczającym 30 m - pod warunkiem zachowania jego parametrów hydrotechnicznych i zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zmiany na istniejących rowach polegające na miejscowym przekryciu rowu otwartego i zapewnieniu przepływu rurociągiem, a także wykonaniu nowego wylotu w skarpie rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zmiany, o jakich mowa w pkt 3, nie tylko miejscowe, ale w niezbędnym zakresie, dopuszcza się również na terenach przeznaczonych pod drogi – publiczne i wewnętrzne – w obrębie których znajdują się istniejące rowy melioracyjne;
- 5) ustala się zakaz wprowadzania do rowów innych ścieków niż pochodzących z wód opadowych i roztopowych;
- 6) odległość ogrodzenia od rowu melioracyjnego nie może być mniejsza niż 1,5 m;
- 7) na terenach przeznaczonych pod zieleń dopuszcza się przekształcenia istniejących zbiorników wodnych, ale zabrania się zmniejszania powierzchni zbiorników oznaczonych na rysunku planu o więcej niż 30%.

3. W zakresie ukształtowania terenu oraz wód powierzchniowych, niewymienionych w ust. 1 i 2, ustala się następujące zasady:

- 1) zakazuje się wykonywania zmian ukształtowania terenu, które prowadziłyby do istotnego naruszenia stosunków gruntowo-wodnych oraz zakłóciłyby naturalny kierunek i ilość spływających wód opadowych i roztopowych na obszarze, do którego inwestor nie posiada tytułu prawnego;
- 2) dopuszcza się likwidację istniejących zbiorników wodnych oraz budowę nowych zbiorników wodnych pod warunkiem, że nie wpłynie to niekorzystnie na zdolność retencyjną obszaru objętego planem;

3) ustala się, że nowe i rozbudowywane zbiorniki wodne nie mogą być sytuowane bliżej niż 5 m od granicy działki, do której inwestor nie posiada tytułu prawnego, z zastrzeżeniem warunków z pkt 1 i 2;

4) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych w zasięgu zbiorników wodnych i w ich otoczeniu na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się ochronę wód podziemnych poprzez obowiązek podłączania do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej wszystkich realizowanych obiektów, w których przewiduje się instalację wodociągową i kanalizacyjną, z zastrzeżeniami, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 4 i 5.

5. Ustala się dla poszczególnych jednostek terenowych minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni całej działki, obowiązujący w przypadku nowej inwestycji – wskaźnik ten jest określony w ramach ustaleń szczegółowych w rozdziale 2.

6. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz zapewnienia właściwego standardu akustycznego w budynkach usługowych, szczególnie w budynkach związanych z przebywaniem dużych grup pracowników lub klientów, przy czym ustala się, że w rozumieniu przepisów ochrony środowiska:

1) jako „tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną” należy traktować tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN i MNE;

2) jako „tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe” należy traktować tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem UM.

7. Na terenach narażonych na hałas komunikacyjny ustala się:

1) sposób realizacji nowej zabudowy uwzględniający uciążliwości hałasowe, przede wszystkim przez zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno budowlanych, w tym przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

2) obowiązek poprawy warunków akustycznych w sytuacji prowadzenia prac budowlanych (np. rozbudowy, nadbudowy) przy budynkach istniejących.

8. Ustala się, że działalność obiektów usługowych i usługowo-produkcyjnych nie może powodować przekraczania obowiązujących – zgodnie z przepisami odrębnymi – standardów jakości środowiska, w tym w zakresie emisji gazów i pyłów oraz hałasu, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

9. Na całym obszarze objętym planem ustala się zorganizowane systemy:

1) zaopatrzenia w wodę,

2) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

3) wywozu odpadów stałych.

10. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się sytuowania określonych w przepisach odrębnych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowiska archeologicznego nr AZP 53-70/101, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków – strefa ta jest wyznaczona na rysunku planu oznaczeniem graficznym.

2. W przypadku zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania terenu naruszającego strukturę gruntu w obrębie strefy, o jakiej mowa w ust. 1, obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

**§ 8. 1. W zakresie sytuowania obiektów małej architektury i służących utrzymaniu porządku na terenach dróg publicznych:**

1) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i służących utrzymaniu porządku oraz sytuowanie niezbędnych naziemnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nie będących budynkami, jeśli powierzchnia zajmowana przez ten obiekt nie przekracza 20 m<sup>2</sup>;

2) lokalizacja obiektów, o których mowa w pkt 1, ma się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi i nie może spowodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych.

2. Ustala się nakaz dostosowania terenów dróg publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- 1) obniżenie do poziomu jezdni lub poziomu terenu krawężnika jezdni i obrzeża chodnika na szerokości min. 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
- 2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
- 3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
- 4) wyposażenie w sygnalizację dźwiękową przejść z sygnalizacją świetlną;
- 5) dostosowanie mebli ulicznych takich, jak ławek, wiaty, tablic i słupy informacyjne itp. do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym lokalizacja tych urządzeń nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;
- 6) wyraźne oznakowanie przystanków komunikacji publicznej i wyposażenie ich w informację o rozkładzie jazdy dostosowaną do osób słabo widzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;
- 7) stosowanie krawężników opuszczonych przy miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

3. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych:

- 1) ogrodzenie należy realizować w liniach rozgraniczających ustalonych w planie, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki, zwłaszcza w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód w postaci drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) ustala się następujące warunki, które muszą być zachowane przy realizacji ogrodzeń:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,20 m od poziomu terenu, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących wyższych ogrodzeń, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu ruchu,
  - b) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
  - c) powyżej 0,5 m od poziomu terenu dopuszcza się wyłącznie ogrodzenie ażurowe o przęsłach z siatki lub innych elementów – metalowych, drewnianych, kamiennych itp., których co najmniej 25% powierzchni stanowią prześwity lub otwory – warunek nie dotyczy usług związanych z opieką i przebywaniem na terenie dzieci;
  - d) odległość ogrodzenia od istniejącego gazociągu nie może być mniejsza niż 0,5 m.

**§ 9.** Ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Ustala się, że w niniejszym planie zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu są określone przede wszystkim poprzez następujące parametry i wskaźniki:

- 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
- 2) minimalną wielkość działki możliwej do zabudowy;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy;
- 4) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej.

2. Przyjmuje się następujące zasady dotyczące ustalania linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych lub odtwarzanych:

- 1) od strony dróg publicznych ustala się linię zabudowy - nieprzekraczalną - wyznaczoną na rysunku planu;

- 2) linię zabudowy - nieprzekraczalną - wyznacza się na rysunku planu również w przypadkach uzasadnionych potrzebą odpowiedniego odsunięcia zabudowy od określonego elementu przestrzennego lub ustalenia dopuszczalnego zasięgu zabudowy na określonym terenie;
- 3) w przypadku docieplania istniejących budynków dopuszcza się wysunięcie warstw ocieplających i wykończonych ścian poza wyznaczone linie zabudowy;
- 4) linie zabudowy nie odnoszą się do:
  - a) podziemnych części budynków,
  - b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu, np. parkingów podziemnych;
- 5) dopuszcza się możliwość zachowania i przebudowy (ale bez rozbudowy) części istniejących budynków wysuniętych poza wyznaczone linie zabudowy, a także dopuszcza się dobudowę przed linią zabudowy takich elementów wejściowych budynków jak ganek, weranda, taras - o powierzchni nie większej niż 10 m<sup>2</sup>, o ile ustalenia dla konkretnej jednostki terenowej nie stanowią inaczej.

3. Ustala się, że działka gruntu znajdująca się w obrębie jednostki terenowej przeznaczonej pod zabudowę, może być uznana za działkę budowlaną, jeżeli – po uwzględnieniu ewentualnego poszerzenia ulicy wynikającego z ustalonej w planie linii rozgraniczającej – spełnia następujące warunki:

- 1) minimalna szerokość działki – 15 m dla zabudowy budynkiem w układzie wolnostojącym oraz 11 m dla zabudowy budynkiem (segmentem) w układzie bliźniaczym;
- 2) minimalna głębokość działki, tj. odległość granicy frontowej od granicy tylnej – 15 m;
- 3) działka posiada powierzchnię co najmniej równą minimalnej wielkości działki możliwej do zabudowy, ustalonej dla konkretnej jednostki terenowej, z uwzględnieniem dopuszczeń, o których mowa w ust. 4;
- 4) działka możliwa do zabudowy musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

4. Ustala się możliwość zabudowy działki o powierzchni mniejszej niż określona w konkretnej jednostce terenowej minimalna wielkość działki możliwej do zabudowy, jeżeli równocześnie:

- 1) powierzchnia działki – po uwzględnieniu ewentualnego poszerzenia ulicy wynikającego z ustalonej w planie linii rozgraniczającej – wynosi nie mniej niż 80% ustalonej w danej jednostce wielkości minimalnej;
- 2) działka o powierzchni niespełniającej ww. przepisu istniała już w dniu uchwalania planu;
- 3) dopuszczenie zabudowy na działce będzie zgodne z innymi przepisami dla tej jednostki terenowej oraz z przepisami odrębnymi.

5. Na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę ustala się możliwość odtworzenia budynku istniejącego w dniu uchwalania planu, nawet jeżeli działka, na której ma być on odtwarzany, nie spełnia wymagań zawartych w ust. 3 i 4.

6. Ustala się następujące nakazy i zakazy dotyczące realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od tej granicy:

- 1) ustala się obowiązek sytuowania nowego budynku o funkcji odpowiadającej podstawowemu przeznaczeniu terenu w układzie bliźniaczym:
  - a) w sytuacji, gdy przy bocznej granicy działki, na której ma być realizowana nowa lub odtwarzana zabudowa, znajduje się już budynek mieszkalny lub usługowy sąsiada, z tym że od wymagania tego można odstąpić, jeśli obie działki mają szerokość większą niż 18 m każda, a ponadto budynek sąsiada jest drewniany lub jednorodkowy,
  - b) jeśli działka pod zabudowę ma szerokość mniejszą niż 13 m;
- 2) dopuszcza się budowę w bocznej lub tylnej granicy działki – jeśli nie jest to granica z terenem ulicy – budowę dopuszczanych w konkretnych ustaleniach szczegółowych dla jednostek terenowych budynków usługowych, gospodarczych i garażowych o nieprzekraczalnej wysokości 5 m i nieprzekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy – 10 m, a przy tylnej granicy – 15 m, chyba że w ww. ustaleniach dla jednostki terenowej ustalono inaczej;



3) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od tej granicy, chyba że w przepisach dla konkretnej jednostki terenowej ustalono inaczej.

7. Na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę, na których w obecnym stanie istnieje zainwestowanie w formie zabudowy zagrodowej, dopuszcza się jej uzupełnianie (objektami i urządzeniami na potrzeby rolnicze, sadownicze lub hodowlane), pod warunkiem zachowania poniższych parametrów:

- 1) budynki, mające stanowić dopuszczone uzupełnienie istniejącego siedliska, nie mogą mieć łącznej powierzchni zabudowy większej niż 10% działki, na której znajduje się to siedlisko;
- 2) wysokość budynków, o których mowa w pkt 1, nie może być większa niż 12 m.

8. W przypadku niezbędnej ze względów technicznych przebudowy budynku istniejącego, którego wysokość przekracza ustaloną w planie wysokość zabudowy lub w wyniku tej przebudowy musiałaby ją przekroczyć, dopuszcza się możliwość podwyższenia takiego budynku o nie więcej niż 1,0 m.

9. W sytuacji, gdy ustalony minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej lub maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy już obecnie na konkretnej działce zabudowanej jest przekroczony, dopuszcza się na tej działce – ale wyłącznie na potrzeby funkcji zgodnej z przeznaczeniem danego terenu – przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku, a także jego rozbudowę poprzez powiększenie powierzchni zabudowy nie więcej niż o 10% powierzchni zabudowy budynku istniejącego, a także wymianę – również na obiekt o powierzchni zabudowy ewentualnie zwiększonej o maksymalnie 10%.

10. Ustala się dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych minimalną szerokość – 6 m.

**§ 10.** 1. Na obszarze objętym planem nie istnieje konieczność ustalenia granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości przeprowadzanych na wniosek zainteresowanych właścicieli nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowej działki – 500 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 16 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 30<sup>0</sup> 150<sup>0</sup>.

**§ 11.** W zakresie przebudowy i rozbudowy systemów komunikacji:

1. Ustala się, że droga wojewódzka nr 634, oznaczona na rysunku planu symbolem KDG.1, jako droga o klasie drogi głównej, pełni funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem oraz stanowi równocześnie podstawowy element układu drogowego tego obszaru.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 25 m.

3. W stosunku do drogi, o której mowa w ust. 1, dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów na działki w przypadku braku możliwości innego rozwiązania obsługi tej działki.

4. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się drogę o klasie drogi lokalnej – ul. Parkową - oznaczona na rysunku planu symbolem KDL.1, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m.

5. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się układ dróg dojazdowych oraz określa się szerokości tych ulic w liniach rozgraniczających:

- 1) północna część ul. S. Leśniewskiego – oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.1A, o szerokości 12 m;
- 2) południowa część ul. S. Leśniewskiego – oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.1B, o szerokości 10 m;
- 3) ul. J. Korczaka – oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.2 o szerokości 10 m;
- 4) południowa część ul. Kaczej i jej odgałęzienie – oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.3, o szerokości 10 m z fragmentem zachodnim o obniżonych parametrach w zakresie urządzenia przekroju ulicznego, tj. o szerokości 8 m;

- 5) południowa część ul. Jaśminowej – oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.4, o szerokości 10 m;
- 6) ulica projektowana – oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.5, o szerokości 10 m;
- 7) ulica projektowana – oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.6, o szerokości 10 m;
- 8) ulica projektowana – oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.7, o szerokości 10 m;
- 9) ulica Dzika – oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.8, o obniżonych parametrach w zakresie urządzenia przekroju ulicznego, tj. o szerokości 8 m, z miejscowymi poszerzeniami w części północnej do 13 m oraz o szerokości 10 m w części środkowej;
- 10) ul. Żabia – oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.9, o szerokości 10 m, z mostem drogowym na rzece Cienkiej i miejscowymi przy nim poszerzeniami do 15 m;
- 11) ulica projektowana – oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.10A, o obniżonych parametrach w zakresie urządzenia przekroju ulicznego, tj. o szerokości 8 m;
- 12) ulica projektowana – oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.10B, o obniżonych parametrach w zakresie urządzenia przekroju ulicznego, tj. o szerokości 8 m.

6. Ustala się następujące warunki realizacji i wskaźniki miejsc parkingowych:

- 1) dla obiektów nowo wznoszonych, rozbudowywanych oraz obiektów, w których następuje zmiana sposobu użytkowania ustala się obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją;
- 2) ilość miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów obiektów nie może być mniejsza od niżej podanych wielkości wskaźnika miejsc parkingowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – 2 stanowiska / budynek z 1 lokalem mieszkalnym i 3 stanowiska / budynek z 2 lokalami mieszkalnymi;
  - b) dla obiektów i lokali handlowych (sklepów):
    - o powierzchni sprzedaży ponad 800 m<sup>2</sup> – 4 stanowiska / 100 m<sup>2</sup> tej powierzchni,
    - o powierzchni sprzedaży od 100 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup> – 3 stanowiska / 100 m<sup>2</sup> tej powierzchni,
    - dla małych sklepów i niewielkich zakładów świadczących usługi dla ludności (usługi rzemieślnicze, bytowe itp.):
      - o powierzchni sprzedaży od 50 do 100 m<sup>2</sup> – 3 stanowiska / 1 lokal,
      - o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup> – 2 stanowiska / 1 lokal;
  - c) dla lokali gastronomicznych i klubów – 20 stanowisk / 100 miejsc konsumpcyjnych;
  - d) dla obiektów biurowych, usług bankowo-finansowych i pocztowych – 2,5 stanowiska / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - e) dla usług o charakterze przedszkoli – 4 stanowiska / 50 dzieci;
  - f) dla usług z zakresu służby zdrowia – 2 stanowiska / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 2 stanowiska / gabinet w przychodni;
  - g) dla innych usług – 2 stanowiska / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 3) inwestorzy obiektów i zakładów usługowych mają obowiązek uwzględniać potrzeby parkingowe rowerzystów na terenie objętym inwestycją – w proporcji 1 miejsce dla roweru na 5 wymaganych miejsc parkingowych dla samochodów;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie naziemnej i podziemnej, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów z kartą parkingową ustala się, że nie mniej niż połowa z tych wymaganych miejsc musi być realizowana w formie naziemnej i w odległości nie większej niż 20 m od głównego wejścia do budynku, którego obsłudze ma służyć.

#### 7. W zakresie komunikacji rowerowej:

- 1) ustala się prowadzenie ścieżki rowerowej dwukierunkowej, której zasada przebiegu wyznaczona jest na rysunku planu symbolem graficznym, w liniach rozgraniczających: drogi głównej KDG.1 oraz drogi lokalnej KDL.1;
- 2) w przypadku przecięcia ścieżek rowerowych przez wjazdy bramowe ustala się prymat nawierzchni ścieżki nad nawierzchnią wjazdu bramowego.

#### § 12. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. Ustala się zasadę docelowej obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z gminnych systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 310.

##### 2. Ustala się:

- 1) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także możliwość ich przebudowy lub rozbudowy wynikającej z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się, że obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej sytuowane będą przede wszystkim na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ale dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza tymi terenami w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- 3) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
- 4) do czasu realizacji gminnych systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się obsługę zabudowy z indywidualnych źródeł i odbiorników, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się, wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, obiektów służby zdrowia i obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa wykorzystywanie i wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich i czwartorzędowych.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z gminnej sieci wodociągowej, przy czym średnica przewodu rozbiorniczego, z którego realizowane będą przyłącza na tym obszarze, nie może być mniejsza niż 80 mm.

4. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych z obszaru objętego planem do gminnej oczyszczalni ścieków, przy czym w systemie grawitacyjnym średnica kanału sanitarnego, do którego realizowane będą przyłącza na tym obszarze, nie może być mniejsza niż 200 mm.

5. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych do gruntu, przy czym ścieki opadowe z powierzchni utwardzonych parkingów i dróg mogą być odprowadzane tylko po ich podczyszczeniu w separatorach produktów ropopochodnych – po realizacji gminnej kanalizacji deszczowej podczyszczone ścieki z powierzchni utwardzonych parkingów i ulic mogą być wprowadzane do kolektorów deszczowych.

6. Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy obszaru objętego planem z sieci gazowej, przy czym typowa średnica gazociągu średniego ciśnienia nie może być mniejsza niż 32 mm.

7. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru objętego planem z sieci elektroenergetycznej, przy czym w zakresie realizacji stacji transformatorowych dopuszcza się każdy typ stacji – słupową, kontenerową, wbudowaną w budynek itd.; wspomagająco dopuszcza się również zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii.

8. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w ciepło wytwarzane w indywidualnych urządzeniach zasilanych gazem lub prądem ewentualnie paliwem stałym ale o obniżonej, w stosunku do innych paliw stałych, zawartości tlenków siarki powstających w trakcie jego spalania względnie wytwarzane z odnawialnych źródeł energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych.

##### 9. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb;
- 2) ustala się, że nowe linie oraz przyłącza telekomunikacyjne budowane będą wyłącznie jako kablowe podziemne;

3) ustala się obowiązek wkomponowania urządzeń infrastruktury technicznej poprzez dostosowanie ich do architektury obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane.

10. W zakresie usuwania odpadów stałych obowiązują przepisy odrębne z zakresu techniczno budowlanego i dotyczące utrzymania czystości i porządku w gminach oraz wynikające z nich przepisy szczególne, przede wszystkim zintegrowany system gospodarki odpadami.

**§ 13. 1.** Na obszarze objętym planem nie ustala się ogólnych zasad dotyczących sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie wprowadza się ustaleń – na obszarze objętym planem nie występują takie tereny lub obiekty, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 14. 1.** Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

- 1) na 20% – dla jednostek terenowych o symbolu MN i MNE;
- 2) na 30% – dla jednostek terenowych o symbolu UU i UM;
- 3) na 0% dla pozostałych jednostek terenowych.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

### **§ 15. Dla jednostki terenowej MN.1A, MN.1B i MN.1C:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 1.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej mogą być usługi towarzyszące w rozumieniu § 2 pkt 14, funkcjonujące wyłącznie w pomieszczeniach stanowiących część budynków mieszkalnych.

3. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, wyznaczone na rysunku planu, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 9 ust. 2.

4. Ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, z wykluczeniem układu szeregowego.

5. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę, w tym nowo wydzielonej, na 500 m<sup>2</sup>.

6. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 1,2.

7. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 0,05.

8. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 35%.

9. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych 12 m oraz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.

10. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m oraz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.

11. Ustala się zasadę stosowania dachów płaskich lub spadzistych.

12. Zakazuje się realizacji pokrycia dachowego ze słomy i trzciny.

13. W zakresie zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust. 39.

14. W zakresie kolorystyki obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2.

15. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

16. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 6.

17. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

18. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1.

#### **§ 16. Dla jednostki terenowej MN.2A i MN.2B:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 1.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej mogą być usługi towarzyszące w rozumieniu § 2 pkt 14, funkcjonujące wyłącznie w pomieszczeniach stanowiących część budynków mieszkalnych.

3. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, wyznaczone na rysunku planu, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 9 ust. 2.

4. Ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, z wykluczeniem układu szeregowego.

5. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę, w tym nowo wydzielonej, na 600 m<sup>2</sup>.

6. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 1,2.

7. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 0,05.

8. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 35%.

9. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych 12 m oraz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.

10. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m oraz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.

11. Ustala się zasadę stosowania dachów płaskich lub spadzistych.

12. Zakazuje się realizacji pokrycia dachowego ze słomy i trzciny.

13. W zakresie zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust. 39.

14. W zakresie kolorystyki obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2.

15. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

16. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 6.

17. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

18. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1.

#### **§ 17. Dla jednostki terenowej MN.3A, MN.3B, MN.3C i MN.3D:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 1.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej mogą być usługi towarzyszące w rozumieniu § 2 pkt 14, funkcjonujące wyłącznie w pomieszczeniach stanowiących część budynków mieszkalnych.

3. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, wyznaczone na rysunku planu, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 9 ust. 2.

4. Ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, z wykluczeniem układu szeregowego.

5. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę, w tym nowo wydzielonej, na 400 m<sup>2</sup>.

6. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 1,2.

7. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 0,05.

8. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 35%.

9. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych 12 m oraz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.

10. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m oraz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.

11. Ustala się zasadę stosowania dachów płaskich lub spadzistych.

12. Zakazuje się realizacji pokrycia dachowego ze słomy i trzciny.

13. W zakresie zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust. 39.

14. W zakresie kolorystyki obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2.

15. Część terenu jednostki MN.3A, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, stanowi strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o którym mowa w § 7.

16. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

17. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 6.

18. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

19. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1.

#### **§ 18. Dla jednostki terenowej MN.4A i MN.4B:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 1.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej mogą być usługi towarzyszące w rozumieniu § 2 pkt 14, funkcjonujące wyłącznie w pomieszczeniach stanowiących część budynków mieszkalnych.

3. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, wyznaczone na rysunku planu, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 9 ust. 2.

4. Ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, z wykluczeniem układu szeregowego.

5. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę, w tym nowo wydzielonej, na 500 m<sup>2</sup>.

6. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 1,2.

7. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 0,05.

8. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 35%.

9. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych 12 m oraz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.

10. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m oraz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.
11. Ustala się zasadę stosowania dachów płaskich lub spadzistych.
12. Zakazuje się realizacji pokrycia dachowego ze słomy i trzciny.
13. W zakresie zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust. 39.
14. W zakresie kolorystyki obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2.
15. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
16. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 6.
17. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
18. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1.

#### **§ 19. Dla jednostki terenowej MN.5A, MN.5B, MN.5C, MN.5D i MN.5E:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 1.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej mogą być usługi towarzyszące w rozumieniu § 2 pkt 14, funkcjonujące wyłącznie w pomieszczeniach stanowiących część budynków mieszkalnych.
3. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, wyznaczone na rysunku planu, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 9 ust. 2.
4. Ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, z wykluczeniem układu szeregowego.
5. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę, w tym nowo wydzielonej, na 500 m<sup>2</sup>.
6. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 1,2.
7. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 0,05.
8. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 35%.
9. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych 12 m oraz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.
10. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m oraz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.
11. Ustala się zasadę stosowania dachów płaskich lub spadzistych.
12. Zakazuje się realizacji pokrycia dachowego ze słomy i trzciny.
13. W zakresie zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust. 39.
14. W zakresie kolorystyki obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2.
15. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
16. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 6.
17. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
18. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1.

**§ 20. Dla jednostki terenowej MNE.1A, MNE.1B i MNE.1C:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 2.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej mogą być usługi towarzyszące w rozumieniu § 2 pkt 14, funkcjonujące wyłącznie w pomieszczeniach stanowiących część budynków mieszkalnych.

3. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, wyznaczone na rysunku planu, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 9 ust. 2.

4. Ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych wyłącznie w układzie wolnostojącym.

5. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę, w tym nowo wydzielonej, na 1500 m<sup>2</sup>.

6. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 0,5.

7. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 0,02.

8. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 60%.

9. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych 12 m oraz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.

10. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m oraz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.

11. Ustala się zasadę stosowania dachów płaskich lub spadzistych.

12. Zakazuje się realizacji pokrycia dachowego ze słomy i trzciny.

13. W zakresie zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust. 39.

14. W zakresie kolorystyki obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2.

15. W zakresie zasad uzbrowienia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

16. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 6.

17. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

18. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1.

**§ 21. Dla jednostki terenowej MNE.2A, MNE.2B, MNE.2B, MNE.2C, MNE.2D, MNE.2E, MNE.2E:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 2.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej mogą być usługi towarzyszące w rozumieniu § 2 pkt 14, funkcjonujące wyłącznie w pomieszczeniach stanowiących część budynków mieszkalnych.

3. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, wyznaczone na rysunku planu, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 9 ust. 2.

4. Ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych wyłącznie w układzie wolnostojącym.

5. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę, w tym nowo wydzielonej, na 1000 m<sup>2</sup>.

6. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 0,7.

7. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 0,025.



8. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 60%.
9. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych 12 m oraz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.
10. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m oraz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.
11. Ustala się zasadę stosowania dachów płaskich lub spadzistych.
12. Zakazuje się realizacji pokrycia dachowego ze słomy i trzciny.
13. W zakresie zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust. 39.
14. W zakresie kolorystyki obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2.
15. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
16. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 6.
17. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
18. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1.

## **§ 22. Dla jednostki terenowej UM.1:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 3.
2. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, wyznaczone na rysunku planu, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 9 ust. 2.
3. Ustala się możliwość realizacji budynków o funkcji odpowiadającej podstawowemu przeznaczeniu terenu - wyłącznie w układzie wolnostojącym.
4. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę, w tym nowo wydzielonej, na 700 m<sup>2</sup>.
5. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 1,2.
6. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 0,035.
7. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 30%.
8. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków usługowych i mieszkalnych 12 m oraz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.
9. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m oraz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.
10. Ustala się zasadę stosowania dachów płaskich lub spadzistych.
11. Zakazuje się realizacji pokrycia dachowego ze słomy i trzciny.
12. W zakresie zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust. 39.
13. W zakresie kolorystyki obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2.
14. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
15. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 6.
16. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

17. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1.

18. Ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenu jednostki z drogi głównej oznaczonej symbolem KDG.1.

### **§ 23. Dla jednostki terenowej UM.2:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 3.

2. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, wyznaczone na rysunku planu, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 9 ust. 2.

3. Ustala się możliwość realizacji budynków o funkcji odpowiadającej podstawowemu przeznaczeniu terenu - wyłącznie w układzie wolnostojącym.

4. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę, w tym nowo wydzielonej, na 1000 m<sup>2</sup>.

5. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 1,0.

6. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 0,025.

7. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 30%.

8. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków usługowych i mieszkalnych 12 m oraz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.

9. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m oraz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.

10. Ustala się zasadę stosowania dachów płaskich lub spadzistych.

11. Zakazuje się realizacji pokrycia dachowego ze słomy i trzciny.

12. W zakresie zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust. 39.

13. W zakresie kolorystyki obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2.

14. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

15. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 6.

16. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

17. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1.

### **§ 24. Dla jednostki terenowej UM.3A, UM.3B, UM.3C:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 3.

2. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, wyznaczone na rysunku planu, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 9 ust. 2.

3. Ustala się możliwość realizacji budynków o funkcji odpowiadającej podstawowemu przeznaczeniu terenu - wyłącznie w układzie wolnostojącym.

4. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę, w tym nowo wydzielonej, na 1000 m<sup>2</sup>.

5. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 1,0.

6. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 0,025.

7. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 30%.

8. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków usługowych i mieszkalnych 12 m oraz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.

9. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m oraz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.

10. Ustala się zasadę stosowania dachów płaskich lub spadzistych.

11. Zakazuje się realizacji pokrycia dachowego ze słomy i trzciny.

12. W zakresie zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust. 39.

13. W zakresie kolorystyki obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2.

14. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

15. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 6.

16. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

17. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1.

#### **§ 25. Dla jednostki terenowej UU.1A i UU.1B**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 4.

2. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, wyznaczone na rysunku planu, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 9 ust. 2.

3. Ustala się możliwość realizacji budynków o funkcji odpowiadającej podstawowemu przeznaczeniu terenu - wyłącznie w układzie wolnostojącym.

4. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę, w tym nowo wydzielonej, na 1000 m<sup>2</sup>.

5. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 1,0.

6. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 0,025.

7. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 30%.

8. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków usługowych i mieszkalnych 12 m oraz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.

9. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m oraz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.

10. Ustala się zasadę stosowania dachów płaskich lub spadzistych.

11. Zakazuje się realizacji pokrycia dachowego ze słomy i trzciny.

12. W zakresie zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust. 39.

13. W zakresie kolorystyki obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2.

14. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

15. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 6.

16. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

17. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1.

18. Ustala się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenu jednostki UU.1A z drogi głównej oznaczonej symbolem KDG.1.

#### **§ 26. Dla jednostki terenowej UU.2:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 4.

2. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, wyznaczone na rysunku planu, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 9 ust. 2.

3. Ustala się możliwość realizacji budynków o funkcji odpowiadającej podstawowemu przeznaczeniu terenu - wyłącznie w układzie wolnostojącym.

4. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod zabudowę, w tym nowo wydzielonej, na 1200 m<sup>2</sup>.

5. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 1,0.

6. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 0,02.

7. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 40%.

8. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków usługowych 12 m oraz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.

9. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m oraz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe.

10. Ustala się zasadę stosowania dachów płaskich lub spadzistych.

11. Zakazuje się realizacji pokrycia dachowego ze słomy i trzciny.

12. W zakresie zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust. 39.

13. W zakresie kolorystyki obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2.

14. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

15. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 6.

16. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.

17. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1.

#### **§ 27. Dla jednostki terenowej ZNW.1, ZNW.2A, ZNW.2B, ZNW.3A, ZNW.3B, ZNW.3C, ZNW.3D i ZNW.3E:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zieleń naturalna, w tym nadrzeczna i izolacyjna wraz z ciekami i zbiornikami wodnymi.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej mogą być obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, melioracji, infrastruktury drogowej, w tym rowerowej, oraz ciągi piesze z siedziskami, przy czym realizowane wyłącznie w formie budowli, obiektów małej architektury i urządzeń technicznych.

3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 75% terenu jednostki.

4. Zakazuje się realizacji miejsc parkingowych.

5. Zakazuje się realizacji ogrodzeń.

6. Zakazuje się realizacji reklam.

**§ 28. Dla jednostki terenowej KDW.1, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, KDW.9, KDW.10, KDW.11, KDW.12, KDW.13, KDW.14:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są drogi wewnętrzne istotne dla obsługi terenów.

2. Na terenie jednostki dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z wewnętrzną obsługą komunikacyjną, przy czym forma organizacji ruchu pieszego i kołowego musi być dostosowana do parametrów tych ciągów.

3. Na terenie jednostki dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Część terenu jednostki KDW.6, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, stanowi strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o którym mowa w § 7.

5. Obowiązują zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg, zawarte w § 12 ust. 5.

6. Zakazuje się realizacji miejsc parkingowych.

7. Zakazuje się realizacji ogrodzeń.

8. Zakazuje się realizacji reklam.

**§ 29. Dla jednostki terenowej KDG.1, KDL.1 oraz KDD.1A, KDD.1B, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5, KDD.6, KDD.7, KDD.8, KDD.9, KDD.10A i KDD.10B:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są drogi publiczne.

2. W liniach rozgraniczających dróg publicznych:

- 1) ustala się zasadę realizacji obiektów i urządzeń związanych z obsługą komunikacyjną;
- 2) ustala się zasadę prowadzenia ciągów pieszych w postaci chodników w liniach rozgraniczających dróg, z wyjątkiem dróg o szerokości mniejszej niż 10 m, gdzie forma organizacji ruchu pieszego i kołowego musi być dostosowana do parametrów tych ciągów;
- 3) ustala się konieczność zabezpieczenia pasów terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej;
- 4) zakres i warunki sytuowania obiektów i urządzeń, nie będących urządzeniami drogowymi ani związanymi z utrzymaniem i obsługą ruchu, są określone w § 8 ust. 1 i § 5 ust. 1;
- 5) ustala się, że chodniki oraz miejsca przejść przez jezdnie dla pieszych muszą być przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami § 8 ust. 2;
- 6) dopuszcza się urządzenie zatok parkingowych ogólnodostępnych w obrębie terenów dróg KDD i KDL, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych odpowiadających klasie danej drogi – w formie zespołów stanowisk równoległych, prostopadłych lub ukośnych do jezdni, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu;
- 7) obowiązują zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg, zawarte w § 12 ust. 5.

3. Dla poszczególnych jednostek stanowiących drogi ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) KDG.1, o której mowa w § 11 ust. 1, 2 i 3:
  - a) skrzyżowania w jednym poziomie wyłącznie z drogami KDL.1 i KDD.1A., przy czym dopuszcza się skrzyżowania w formie ronda,
  - b) docelowe dostosowanie ulicy do transportu publicznego – komunikacji autobusowej,
  - c) ścieżka rowerowa;
- 2) KDL.1, o której mowa w § 11 ust. 4:
  - a) skrzyżowania w jednym poziomie, przy czym dopuszcza się skrzyżowania w formie ronda,

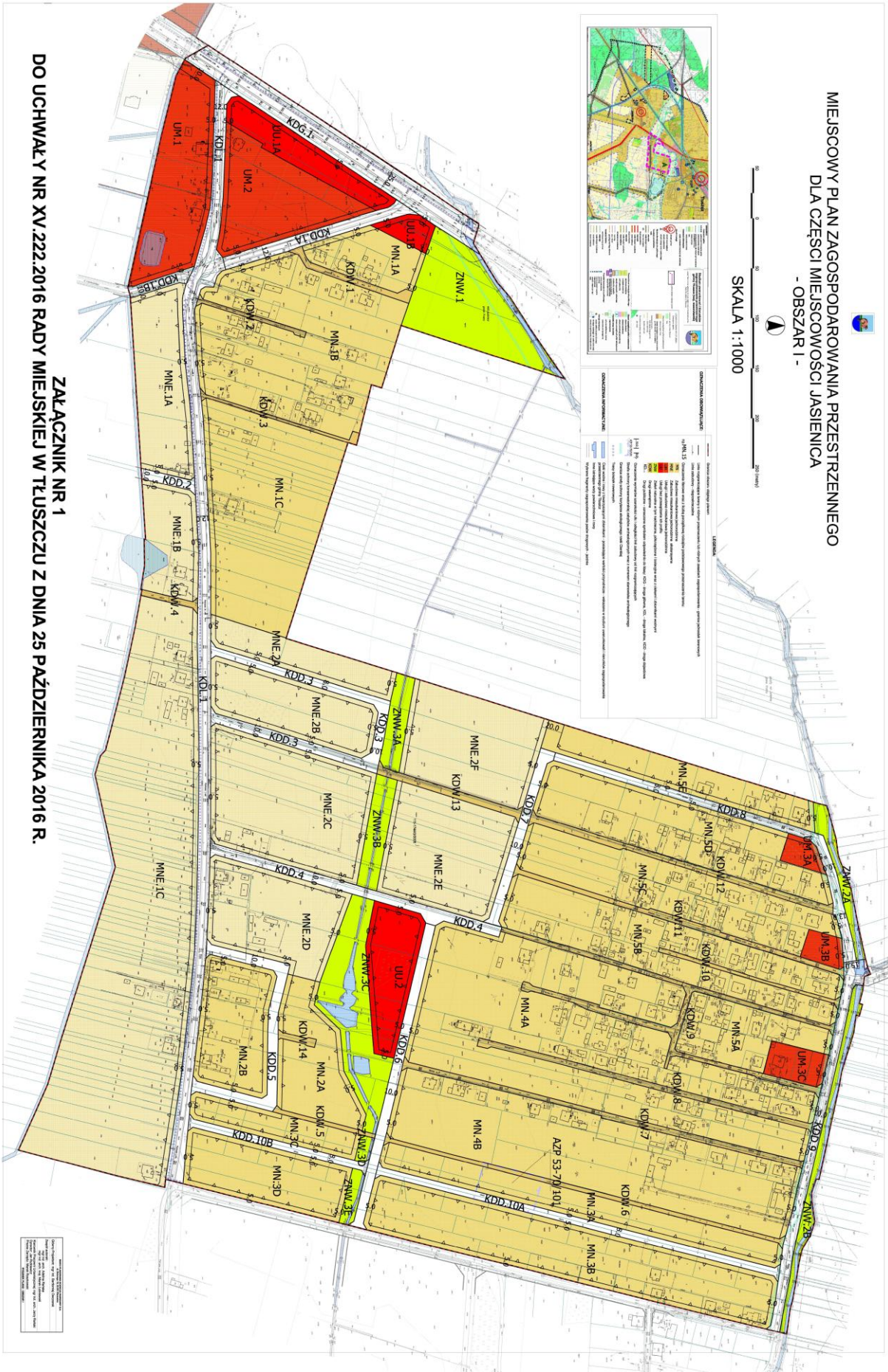
- b) ścieżka rowerowa;
- 3) KDD.1KDD.10B, o których mowa w § 11 ust. 5:
- a) skrzyżowania w jednym poziomie;
  - b) możliwość realizacji ścieżek rowerowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - c) część terenu jednostki KDD.10A, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, stanowi strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o którym mowa w § 7.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

Przewodniczący Rady:  
*Krzysztof Gajcy*





**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**DO UCHWAŁY NR XV.222.2016 RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2016 R.**

INFORMACJA O DOKUMENTACJI  
Dokumentacja jest dostępna w formie elektronicznej na stronie internetowej: [www.tluszcz.pl](http://www.tluszcz.pl)  
Dokumentacja jest dostępna w formie papierowej w Urzędzie Miejskim w Tłuszczu, ul. Wolności 1, 14-110 Tłuszcz, woj. mazowiecki.

**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr XV.222.2016  
Rady Miejskiej w Tłuszczu  
z dnia 25 października 2016 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu**

W ramach przeprowadzonego postępowania planistycznego na podstawie art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) wniesione zostały dwie formalne uwagi dotyczące ustaleń planu oraz jedna uwaga złożona po wyznaczonym terminie. Uwagi dotyczyły kolejno:

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.	Jusińscy Halina i Bogdan ul. Jasna 4, Jasienica 05-240 Tłuszcz	Zmiana przeznaczenia terenu z MN na MNU	dz. ew. nr 1039/4	MN.5A	uwzględniona	
2.	Dembiński Stanisław ul. Parkowa 27, Jasienica 05-240 Tłuszcz	Brak zgody na utworzenie drogi KDD.2B	dz. ew. nr 1017, 1012, 1011, 1010, 1009, 1008, 1016/3, 1016/1, 1015/1, 1014, 1013, 1005/3, 1004, 1003, 1002, 1001, 1000, 997/3	KDD.2B	uwzględniona	
3	Wojtyra Hanna ul. Łąkowa 33, Jasienica 05-240 Tłuszcz	Prośba o zmniejszenie terenu ZNW od strony północnej	dz. ew. nr 1026/23, 1026/26	MNE.2 ZNW.3B	uwzględniona	uwaga wpłynęła po terminie

Wszystkie uwagi zostały uwzględnione i wprowadzone do planu, w związku z tym uwag nieuwzględnionych nie ma.



**Załącznik nr 3**  
do uchwały Nr XV.222.2016  
Rady Miejskiej w Tłuszczu  
z dnia 25 października 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na obszarze objętym planem, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy należą:

- 1) budowa i rozbudowa systemu dróg gminnych;
- 2) budowa i rozbudowa systemów infrastruktury technicznej.

Realizacja przewidzianych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej następować będzie w oparciu o:

- 1) coroczne budżety gminy;
- 2) obowiązujące przepisy prawa;

Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.) z:

- 1) środków pochodzących z budżetu gminy;
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej;
- 3) innych źródeł.