

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA



projekt planu

MAJ 2017

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA

sporządzający:	Burmistrz Tłuszcza
wykonawca:	BUDPLAN  Budplan Sp. z o.o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa

główny projektant:	mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak
zastępca głównego projektanta:	inż. Monika Nasiłowska
zagospodarowanie przestrzenne:	inż. Adrianna Potocka
środowisko przyrodnicze:	mgr Joanna Gosk mgr inż. Magdalena Smoczyńska
infrastruktura techniczna:	inż. Anna Wojtczuk

**Uchwała Nr.....
Rady Miejskiej w Tłuszczu
z dnia**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza**

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 ze 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 ze zm.), w związku z Uchwałą XIV.212.2016 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 13 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza (obszary wskazane w załącznikach nr 1 i 2 uchwały) oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz*, przyjętego 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., uchwałą Nr XV/185/08 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28 maja 2008 r. oraz uchwałą Nr V.85.2015 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 16 czerwca 2015 r.,

Rada Miejska w Tłuszczu uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu sporządzone w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 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 4 do uchwały.

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

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie

pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekróć 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 lub podziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie do 1,5 m gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych oraz zgodnie z § 9 pkt 2 lit. b;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało określone w ustaleniach szczegółowych planu;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
 - c) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - d) U – teren zabudowy usługowej,
 - e) ZL – teren lasu,
 - f) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - g) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - h) KPJ – teren ciągu pieszo-jezdnego;
 - 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
 - 6) pas technologiczny napowietrznej linii 15kV;
 - 7) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) utrzymanie i kontynuację istniejącego charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej przy spełnieniu pozostałych wskaźników zabudowy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnym z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) MWU – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe lub terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

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

- 1) ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 53-70/99) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) w obrębie strefy, o której mowa w pkt 1, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 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) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszczenie ich przebudowy, remontu i nadbudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - c) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla usług – minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa ruchu drogowego.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 80° do 120°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 11. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 6,0 m w obie strony od osi linii.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL, KDD oraz projektowany ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi gminne przylegające do obszaru objętego planem lub częściowo znajdujące się w jego granicach;
- 3) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

- 1) dopuszczenie budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie zasilania w wodę z istniejących indywidualnych ujęć wody,
 - c) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm zlokalizowanej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - c) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,

- c) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm zlokalizowanej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg,
- d) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych instalacji (zbiorników) gazowych,
 - c) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i rozporządzeń w sprawie sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
 - d) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych, za wyjątkiem mikroinstalacji w zakresie ogniw fotowoltaicznych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN;
- 2) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MWU, MNU, U;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZL, KDL, KDD, KPJ.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, KDL, KDD.

§ 16. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, ciemnej czerwieni, szarości i grafitu, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1-1MNU, 2-1MNU, 2-2MNU, 2-3MNU, 2-4MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych i mieszkalnych: 11 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków usługowych i mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej nakazuje się stosowanie ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 700 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §10 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1-1MNU z dróg oznaczonych symbolami: 1-1KDD, 1-2KDD oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2-1MNU z drogi oznaczonej symbolem 2-4KDD oraz z dróg położonych poza obszarem objętym planem,
 - c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2-2MNU z dróg oznaczonych symbolami: 2-2KDD, 2-3KDD, 2-4KDD,
 - d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2-3MNU z dróg oznaczonych symbolami: 2-2KDD, 2-1KDD, 2-5KDD, 2-3KDD oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem,
 - e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2-4MNU z dróg oznaczonych symbolami: 2-4KDD, 2-3KDD, 2-5KDD,
 - f) w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1-1MNU, 2-1MNU i 2-3MNU dopuszczenie wyznaczenia dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 6 m.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-1MWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6 dla działki budowlanej,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych i mieszkalnych: 12 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków usługowych i mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §10 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami: 2-4KDD, 2-5KDD.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa – teren strażnicy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli sportowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych: 12 m z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - dopuszczenie zwiększenia maksymalnej wysokości budynków usługowych do 30 m dla maksymalnie 30% powierzchni zabudowy,
 - budynków gospodarczych: 6 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,
 - budynków gospodarczych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°,
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 4000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §10 pkt 3;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 4000 m²;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami: 2-2KDD, 2-4KDD oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2-1MN, 2-2MN, 2-3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 11 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków usługowych i mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°,
- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej nakazuje się stosowanie ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 700 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §10 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2-1MN z dróg oznaczonych symbolami: 2-4KDD, 2-5KDD oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 2-1KPJ,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2-2MN z dróg oznaczonych symbolami: 2-4KDD, 2-5KDD oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 2-1KPJ,
 - c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2-3MN z drogi oznaczonej symbolem: 2-5KDD.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-1ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie – las;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem: 2-4KDD.

§ 22. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1-1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: od 6 m do 25,5 m	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
2.	1-2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: 5 m	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
3.	2-1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: od 1,8 m do 4 m	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
4.	2-1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	ścięcie narożne na skrzyżowaniu dróg	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi

5.	2-2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: do 7,2 m	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
6.	2-3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m	
7.	2-4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m	
8.	2-5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,5 m do 14,9 m	
10.	2-1KPJ	ciąg pieszo-jezdny	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m	

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tłuszcza.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

.....