

UCHWAŁA NR XXV.362.2018
RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU
z dnia 27 lutego 2018 r.

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 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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 3-12 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 składa się rysunek planu obszarów 3-12 sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 9 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 10 do uchwały.

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

§ 3. 1. W planie ustala się:

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

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
 - 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:
- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) 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;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilećroć 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 § 10 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) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - c) U – teren zabudowy usługowej,
 - d) UO – teren usług oświaty,
 - e) PU – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
 - f) P – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - g) ZL – teren lasu,
 - h) R – teren rolniczy,
 - i) WS – teren wód powierzchniowych,
 - j) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej,
 - k) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - l) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - m) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - n) KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - o) KPJ – teren ciągu pieszo-jezdnego;
 - 5) pas technologiczny napowietrznej linii 110kV;
 - 6) pas technologiczny napowietrznej linii 15kV;
 - 7) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
 - 8) rów odwadniający;
 - 9) rów do likwidacji;
 - 10) obiekt zabytkowy.
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) UO – jak dla 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 zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) nakaz zachowania ciągłości przepływu wód w rowach odwadniających oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie przebudowy lub skanalizowania rowów odwadniających oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu zawarte zostały w poniższych ustaleniach planu.

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

- 1) ochronę obiektu zabytkowego, ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, zlokalizowanego przy ul. Szklanej;
- 2) ochronę obiektu zabytkowego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, zlokalizowanego przy ul. Raclawickiej;
- 3) zasady ochrony budynków wymienionych w pkt. 1 i 2:
 - a) zachowanie charakteru elewacji i detali architektonicznych,
 - b) dopuszcza się nadbudowę z przywróceniem historycznego wizerunku oraz przebudowę budynku wymienionego w pkt. 1.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) 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,
 - d) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla zabudowy usługowej – minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – 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.

§ 11. 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 70° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 12. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w pasie technologicznym:
 - a) napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 19,0 m w obie strony od osi linii,
 - b) napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 6,0 m w obie strony od osi linii;
- 2) w strefach ochrony sanitarnej od cmentarza o szerokościach wynoszących 50 m i 150 m, oznaczonych informacyjnie na rysunku planu symbolami graficznymi, zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu cmentarzy;
- 3) w sąsiedztwie linii kolejowych zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².

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

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

§ 14. 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 lub w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, 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 istniejącej lub 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 lub w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 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 200 mm zlokalizowanej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg lub w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - d) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej kanalizacji deszczowej,
 - e) w granicach terenów oznaczonych symbolami: 4-1UO, 4-5KDD, 4-2MN wskazuje się rów do likwidacji;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z istniejącej lub 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 lub w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy 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.

§ 15. 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: MNU, U, UO, PU, P;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZL, R, WS, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KPJ.

§ 16. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: UO, KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ.

§ 17. 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 vegetację.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3-1MN, 3-2MN, 3-3MN** 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: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,5 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej 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 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 §11 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3-1MN z dróg oznaczonych symbolami: 3-1KDD, 3-2KDD, 3-3KDD,

- b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3-2MN z dróg oznaczonych symbolami: 3-2KDD, 3-3KDD, 3-4KDD,
- c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3-3MN z dróg oznaczonych symbolami: 3-1KDZ, 3-1KDD, 3-2KDD, 3-4KDD.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4-1MN, 4-2MN, 4-3MN, 4-4MN, 4-5MN, 4-6MN, 4-7MN, 4-8MN, 4-9MN** 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: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej 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 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 §11 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4-1MN z dróg oznaczonych symbolami: 4-2KDD, 4-3KDD, 4-4KDD oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4-2MN z dróg oznaczonych symbolami: 4-2KDL, 4-5KDD, 4-3KDD, 4-4KDD, 4-1KDW,
 - c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4-3MN z dróg oznaczonych symbolami: 4-2KDL, 4-1KDW, 4-4KDD oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem,
 - d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4-4MN z dróg oznaczonych symbolami: 4-6KDD, 4-2KDL, 4-3KDL,
 - e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4-5MN z dróg oznaczonych symbolami: 4-8KDD, 4-3KDL, 4-2KDL,
 - f) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4-6MN z dróg oznaczonych symbolami: 4-6KDD, 4-3KDL, 4-7KDD, 4-2KDW,
 - g) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4-7MN z dróg oznaczonych symbolami: 4-7KDD, 4-3KDL,
 - h) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4-8MN z dróg oznaczonych symbolami: 4-3KDL, 4-9KDD, 4-8KDD, 4-3KDW,
 - i) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4-9MN z dróg oznaczonych symbolami: 4-3KDW, 4-8KDD, 4-10KDD,

- j) w granicach terenów oznaczonych symbolami: 4-1MN, 4-2MN, 4-5MN, 4-8MN dopuszczenie wyznaczenia dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 6 m.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4-1MNU, 4-2MNU, 4-3MNU, 4-4MNU, 4-5MNU, 4-6MNU** 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: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej 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 §11 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4-1MNU z dróg oznaczonych symbolami: 4-3KDD, 4-2KDL, 4-2KDD,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4-2MNU z dróg oznaczonych symbolami: 4-2KDW, 4-7KDD,
 - c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4-3MNU z dróg oznaczonych symbolami: 4-7KDD, 4-2KDW,
 - d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4-4MNU z dróg oznaczonych symbolami: 4-7KDD, 4-3KDL oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem,
 - e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4-5MNU z dróg oznaczonych symbolami: 4-3KDL, 4-3KDW oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem,
 - f) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4-6MNU z drogi oznaczonej symbolami: 4-3KDW, 4-10KDD oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4-1U, 4-2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa;
- 2) 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) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych: 15 m,
 - 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°;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §11 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4-1U z dróg oznaczonych symbolami: 4-1KDD, 4-2KDL, 4-1KDL,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4-2U z dróg oznaczonych symbolami: 4-1KDL, 4-6KDD.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4-1UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi oświaty;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych: 16 m,
 - budynków gospodarczych: 6 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków usługowych: dachy dowolne,
 - budynków gospodarczych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 5000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §11 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami: 4-2KDL, 4-3KDD, 4-5KDD, 4-2KDL.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5-1MN**, **5-2MN** 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: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej 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 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 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §11 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 5-1MN z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 5-1KPJ oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 5-2MN z ciągów pieszo-jezdnymi oznaczonych symbolami: 5-1KPJ, 5-2KPJ oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6-1MN, 6-2MN** 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: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej 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 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 §11 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6-1MN z drogi oznaczonej symbolem: 6-1KDD oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6-2MN z dróg oznaczonych symbolami: 6-1KDD, 6-2KDD, 6-3KDD oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem,
 - c) w granicach terenu oznaczonego symbolem 6-2MN dopuszczenie wyznaczenia dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 6 m.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6-1MNU, 6-2MNU, 6-4MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) 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) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej 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 §11 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6-1MNU z dróg oznaczonych symbolami: 6-3KDD, 6-2KDD, 6-4KDD,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6-2MNU z drogi położonej poza obszarem objętym planem,
 - c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6-4MNU z drogi oznaczonej symbolem: 6-4KDD oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem,
 - d) w granicach terenu oznaczonego symbolem 6-1MNU dopuszczenie wyznaczenia dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 6 m.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6-3MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy szeregowej,
- b) zabudowa usługowa;
- 2) 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) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej 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°;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 400 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 8 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §11 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 400 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 6-4KDD oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6-1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa;
- 2) 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) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych: 15 m,
 - 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°,
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §11 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 6-3KDD oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6-1P** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków produkcyjnych: 16 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków produkcyjnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,
 - 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 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §11 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami: 6-3KDD, 6-4KDD.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6-1ZL, 6-2ZL, 6-3ZL, 6-4ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie – las;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6-1ZL z drogi oznaczonej symbolem 6-1KDD poprzez teren 6-1R,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6-2ZL z drogi oznaczonej symbolem 6-1KDD poprzez teren 6-1R,
 - c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6-3ZL z drogi oznaczonej symbolem 6-2KDD,
 - d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 6-4ZL z drogi położonej poza obszarem objętym planem poprzez teren 6-1U.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6-1R** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren rolniczy;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem: 6-1KDD.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6-1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe - rowy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;
- 4) dopuszczenie realizacji kładek pieszych i pieszo-jezdných;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem: 6-2KDD.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7-1MNU** 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: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej 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°;
- 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 §11 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z dróg położonych poza obszarem objętym planem.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **8-1MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej 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 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16 m,

- c) kąt położenia granic działek zgodnie z §11 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z drogi położonej poza obszarem objętym planem.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **9-1MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji stacji paliw;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej 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;
- 4) 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 §11 pkt 3;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu z dróg położonych poza obszarem objętym planem.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10-1MN, 10-2MN, 10-3MN** 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: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej 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 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 §11 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 10-1MN z drogi oznaczonej symbolem 10-1KDD oraz ciągu pieszo-jednego oznaczonego symbolem 10-1KPJ,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 10-2MN z dróg oznaczonych symbolami: 10-1KDD, 10-2KDD oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 10-1KPJ,
 - c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 10-3MN z drogi oznaczonej symbolem 10-3KDD.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10-1MNU**, **10-2MNU** 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: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej 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 §11 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 10-1MNU z drogi oznaczonej symbolem 10-2KDD oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 10-2MNU z dróg oznaczonych symbolami: 10-1KDZ, 10-3KDD,
 - c) w granicach terenu oznaczonego symbolem 10-2MNU dopuszczenie wyznaczenia dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 6 m.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10-1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa;
- 2) 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) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych: 15 m,
 - 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°,
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §11 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami: 10-1KDZ, 10-2KDD oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10-1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych i produkcyjnych: 11 m,
 - budynków gospodarczych: 6 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków usługowych i produkcyjnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,
 - budynków gospodarczych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°,
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §11 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 10-1KDZ.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10-1R** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren rolniczy;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem: 10-1KDZ poprzez teren oznaczony symbolem 10-2MNU.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **11-1MNU** 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: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej 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 1800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §11 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1800 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z dróg położonych poza obszarem objętym planem.

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **12-1MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) 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) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych i mieszkalnych: 15 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 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §11 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z dróg położonych poza obszarem objętym planem.

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

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	3-1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: zmienna od 1 m do 9 m	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
2.	3-1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m	
3.	3-2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m	
4.	3-3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m	
5.	3-4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: 5 m	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
6.	4-1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 20 m	
7.	4-2KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 15 m do 17 m; lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia	
8.	4-3KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 12 m do 38 m; lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia	

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
10.	4-1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: 4,5 m	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
11.	4-2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m	
12.	4-3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m	
13.	4-4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: 4 m	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
14.	4-5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12 m	
15.	4-6KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 10 m do 14 m; lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia	
16.	4-7KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 8 m do 10 m; lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia	
17.	4-8KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m	
18.	4-9KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 13 m do 15 m; lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia	
19.	4-10KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 11 m do 13,5 m	
20.	4-1KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m	

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
21.	4-2KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 8 m do 12,5 m; lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia	
22.	4-3KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 6,5 m do 10 m	
23.	5-1KDG	droga publiczna klasy głównej	szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: zmienna od 4 m do 6 m; dopuszcza się lokalizację drogi dla rowerów	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
24.	5-1KPJ	ciąg pieszo-jezdny	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 3,5 m	
25.	5-2KPJ	ciąg pieszo-jezdny	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m	
26.	6-1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: zmienna od 4 m do 13,5 m	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
27.	6-2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 10 m do 23 m	
28.	6-3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m	
29.	6-4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: zmienna od 4,5 m do 12 m	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
31.	7-1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	ścięcie narożne na skrzyżowaniu dróg	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
32.	7-2KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: zmienna do 4,5 m	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
33.	7-3KDL	droga publiczna klasy lokalnej	ścięcie narożne na skrzyżowaniu dróg	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
34.	10-1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 15 m do 15,5 m	

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
35.	10-1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12 m	
36.	10-2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m	
37.	10-3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 10 m do 12,5 m; lokalizacja rowu z możliwością przebudowy i przykrycia	
39.	10-1KPJ	ciąg pieszo-jezdny	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 6,5 m do 10 m	

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tłuszcza.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tłuszczu

/-/ Krzysztof Gajcy