

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI JASIENICA
- OBSZAR I -**

Autorzy:	- główny projektant: mgr inż. arch. Jerzy Reński
	- zespół autorski: mgr inż. Bartłomiej Owczarek mgr inż. arch. Adelina Reńska mgr inż. arch. kraj. Marek Leśniewski
Kierownik Pracowni	mgr inż. arch. Jerzy Reński
Dyrektor	mgr inż. arch. Jan Rutkiewicz

ZAMAWIAJĄCY: GMINA TŁUSZCZ
BURMISTRZ TŁUSZCZA

Opracowanie: Biuro Planowania Rozwoju Warszawy S.A

SIERPIEŃ 2016

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.
2. 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.
3. 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

Ilekróć 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 20⁰-45⁰;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10⁰; za dach płaski uznaje się również dach o kącie nachylenia do 15⁰, 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 m²;
- 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. 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 m², 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, dojazdami 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, bannera i szyldu, nie może przekraczać 4 m², 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 budowach 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.

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 przeciwośuwiskowym, 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 m²;

- 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 wykończeniowych 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^2 , 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 przeznaczanych 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 jednotraktowy,
 - 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 przeznaczanych w planie pod zabudowę, na których w obecnym stanie istnieje zainwestowanie w formie zabudowy zagrodowej, dopuszcza się jej uzupełnianie (obiektami 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 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 16 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 30°÷150°.

§ 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 m² – 4 stanowiska / 100 m² tej powierzchni,
 - o powierzchni sprzedaży od 100 m² do 800 m² – 3 stanowiska / 100 m² tej powierzchni,
 - dla małych sklepów i niewielkich zakładów świadczących usługi dla ludności (usługi rzemieślnicze, bytowe itp.):
 - o powierzchni sprzedaży od 50 do 100 m² – 3 stanowiska / 1 lokal,
 - o powierzchni sprzedaży do 50 m² – 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 m² powierzchni użytkowej;
 - e) dla usług o charakterze przedszkoli – 4 stanowiska / 50 dzieci;
 - f) dla usług z zakresu służby zdrowia – 2 stanowiska / 100 m² powierzchni użytkowej oraz 2 stanowiska / gabinet w przychodni;
 - g) dla innych usług – 2 stanowiska / 100 m² 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. 3÷10.
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 rozbiorczego, 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 m².
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. 3÷9.
 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 m².
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. 3÷9.
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 m².
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. 3÷9.
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 m².
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. 3÷9.

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 m².
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. 3÷9.
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 m².

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. 3÷9.
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.

§ 21

Dla jednostki terenowej MNE.2A, MNE.2B, MNE.2B, MNE.2C, MNE.2D, MNE.2E, MNE.2F:

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 m².
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. 3÷9.
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.

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 m².
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. 3÷9.
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.

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 m².
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. 3÷9.

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 m².
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. 3÷9.
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 m².
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. 3÷9.
 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 m².
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. 3÷9.
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 zielen 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.1÷KDD.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 Miejskiej w Tłuszczu

.....

Uzasadnienie

do Uchwały 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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica został sporządzony na podstawie uchwały 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 – w podziale na cztery części: Obszary I, II, III i IV, określone w załącznikach nr 1-4 do uchwały.

Plan został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587), w sposób nienaruszający ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tłuszcz, zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/72/03 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 03 lipca 2003r., zmienionego Uchwałą Nr XXIII/256/05 z dnia 22 grudnia 2005 r., Uchwałą Nr XV/185/08 z dnia 28 maja 2008 r. oraz Uchwałą Nr V.85.2015 z dnia 16 czerwca 2015 r.

W Studium tereny, które zostały objęte ww. uchwałą Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia planu, są określone jako „obszary osadnictwa”. Składają się one z czterech części, które rozdzielają pasy terenowe dwóch linii kolejowych (Warszawa-Białystok i Tłuszcz-Pilawa).

Zespół czterech planów Obszarów I-IV dla części miejscowości Jasienica obejmuje wszystkie obszary osadnictwa na terenie sołectwa (obrębu geodezyjnego) Jasienica, wraz z ww. pasami linii kolejowych, stanowiących tereny zamknięte (występują one tylko w Obszarze IV).

W stanie istniejącym zainwestowanie tych Obszarów tworzą bardziej lub mniej zwarte zgrupowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rolnicza zabudowa siedliskowa w formie skupisk pasów wzdłuż dróg i rozproszona, w tym w znacznej części przemieszana z zabudową typowo jednorodzinną, oraz z towarzyszeniem niezbyt licznych obiektów usługowych (o charakterze głównie lokalnym). Obecny stopień zainwestowania omawianych obszarów ujawnia duże rezerwy terenów jeszcze niezainwestowanych, stanowiących grunty rolne, możliwych do zabudowy.

Zasadność sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tych Obszarów wynika przede wszystkim z potrzeb:

- zapewnienia ładu przestrzennego i właściwych standardów urbanistycznych szybko rozwijającej się jednostki osadniczej,
- zabezpieczenia odpowiednich rezerw terenowych warunkujących realizację niezbędnych elementów układu komunikacyjnego,
- merytorycznego uporządkowania i usprawnienia procedury wydawania pozwoleń na budowę.

Na obszarze miejscowości Jasienica w dacie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu obowiązywały – i nadal pozostają obowiązujące – sześć planów miejscowych:

- plan dla pasa terenu, w którym przebiega rurociąg PERN „Przyjaźń” (uchwała Nr XIV/148/04 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 14 lipca 2004 r.),
- plan dla pasa terenu drogi Jasienica-Tuł (uchwała Nr III/20/06 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 21 grudnia 2006 r.),
- plan dla terenów projektowanego zbiornika retencyjnego na rzece Cienkiej (uchwała Nr XIII/163/08 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 27 marca 2008 r.),
- plan dla terenów projektowanej oczyszczalni ścieków przy rzece Cienkiej (uchwała Nr IV/29/2011 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 25 lutego 2011 r.),
- zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar

pozamiejski)

(uchwała Nr VI/48/03 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dnia 10 kwietnia 2003 r.),

- zmiany w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (w obszarze pozamiejskim)

(uchwała Nr 34/V/99 Rady Gminy Tłuszcz z dnia 12 marca 1999 r.).

W obrębie miejscowości Jasienica poza Obszarami I-IV objętymi ww. uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego pozostają tylko niezainwestowane tereny rolne i leśne oraz przebiegające przez te tereny odcinki dróg publicznych i linii kolejowych.

Tereny w sporządzonych projektach planów czterech Obszarów określonych w uchwale Rady Miejskiej zostały przeznaczone:

- pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z wyróżnieniem zabudowy o obniżonej intensywności (ekstensywnej), w ramach której dopuszcza się utrzymanie funkcji i form zabudowy zagrodowej,
- pod usługi - bez przesądzania ich profilu,
- pod usługi jw. i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – jako alternatywę lub na zasadzie koniunkcji,
- pod ciągi komunikacyjne: drogowe, obejmujące drogi publiczne i drogi wewnętrzne obsługujące zabudowę oraz kolejowe (tylko w Obszarze IV),
- pod tereny zieleni naturalnej, w tym nadrzeczej, wraz z ciekami i zbiornikami wodnymi.

W trakcie sporządzania planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.).

Zdecydowana większość ustaleń projektu planu miejscowego stanowi podtrzymanie obecnych tendencji w zagospodarowaniu terenów. Należy jednak podkreślić, że następuje to po przeprowadzeniu ich weryfikacji pod kątem zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, a także spójności z aktualnymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.

Przeanalizowano:

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. W projekcie planu zostały uwzględnione:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez:

- odpowiednie zaplanowanie funkcji terenu w optymalnym miejscu, tj. zabudowy mieszkaniowej i usługowej w już częściowo zagospodarowanym rejonie, z szansą na wykształcenie prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, z perspektywą ukształtowania racjonalnego układu dróg publicznych oraz obsługi przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- odpowiednie sąsiedztwo funkcji, sprawiające że zaplanowana zabudowa nie będzie powodowała konfliktów społecznych, ponieważ uzupełnia istniejącą zabudowę o tożsame funkcje, albo tworzy nowe struktury w sposób niekontrowersyjny,
- wprowadzenie wskaźników urbanistycznych, takich jak wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna itp., a także ustalenie kolorystyki elewacji budynków, a także geometrii dachów, o parametrach podobnych do tych, które występują w otoczeniu, co pozwala stwierdzić, że planowana zabudowa będzie harmonijnie wpisywała się w istniejący krajobraz,
- wprowadzenie ustaleń z zakresu usytuowania, parametrów i formy ogrodzeń oraz nośników reklamowych.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez utrzymanie i rozwój obecnej funkcji obszaru oraz dostosowanie parametrów zabudowy terenów do funkcji i cech występujących w otoczeniu.

W planie nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. stonowaną kolorystykę elewacji i ukształtowania dachów budynków, a także planując gabaryty zabudowy korespondujące z istniejącą zabudową. Ponadto plan wprowadza ograniczenia dotyczące estetyki ogrodzeń (np. zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych), jak również ustala reguły sytuowania nośników reklamowych, w tym ograniczenie w ich lokalizacji oraz ich maksymalne gabaryty. Dla percepcji krajobrazu istotne jest również ustalenie zachowania powierzchni biologicznie czynnej, w obrębie której możliwa jest realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa na odbiór przestrzeni.

W obrębie planu nie występują obszary i obiekty o wysokich walorach architektonicznych i krajobrazowych podlegające ochronie, w Studium zaś nie wyznaczono przestrzeni ogólnie dostępnych, wymagających kształtowania walorów krajobrazu.

- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - m.in. poprzez: ustalenie dla wszystkich jednostek terenowych minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w całej powierzchni każdej działki będącej przedmiotem inwestycji, wykluczenie lokalizowania większości przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), ustalenia dotyczące jakości wód, w tym zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych, a także ustalenia dotyczące jakości klimatu akustycznego - zgodnie z ustawą - Prawo ochrony środowiska. Ponadto ustala się zachowanie i ochronę istniejącego na obszarze objętym planem systemu urządzeń melioracji wodnych obejmującego rzekę Cienką i układ rowów melioracyjnych, z towarzyszącymi zbiornikami wodnymi.

Grunty rolne przeznaczone w planie pod zabudowę lub inne inwestycje nie wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – na obszarze objętym planem nie występują grunty klas I-III, dla których taka zgoda byłaby niezbędna w myśl przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Główne obszary leśne o istotnej wartości przyrodniczej i ekologicznej w rejonie miejscowości Jasienica zostały w Studium gminy wyłączone z pod zamierzeń urbanizacyjnych i pozostawione jako lasy. Na obszarze objętym planem znalazły się tylko mało znaczące tereny leśne z zabudową lub w otoczeniu zabudowy oraz niewielkie enklawy wśród terenów rolnych zakwalifikowane jako użytki leśne.

W Studium takie lasy uznano za możliwe do zmiany przeznaczenia jako nieprzedstawiające istotnej wartości środowiskowej.

Dla takich lasów, w znacznym stopniu już częściowo przekształconych przez różne formy zainwestowania, przeprowadzono procedurę uzyskania odpowiednich zgód na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

Na terenach, których dotyczy uchwała Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia planu, występują następujące obszary i obiekty ochrony przyrody:

- w Obszarze I (a właściwie na jego pograniczu z terenami miasta Tłuszcza) – obszar o szczególnych wartościach przyrodniczych tworzący lokalny korytarz ekologiczny rzeki Cienkiej, którego strefę ochrony – o szerokości 15 m od brzegu rzeki – ustala się w planie miejscowym, przeznaczając ten ciąg terenów wzdłuż rzeki pod zielen naturalną z układem urządzeń wodnych, objęty zakazem wprowadzania przegród przestrzennych;
- w Obszarze IV - drzewa ustalone na podstawie przepisów odrębnych jako pomniki przyrody, głównie w ciągu przyulicznym w postaci alei drzew o wybitnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez ustalenia sporządzonego planu miejscowego było szeroko analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Stwierdzono w niej brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – poprzez objęcie ochroną konserwatorską nieruchomości zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych (lub ich części w granicach planu) znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. W zakresie szeroko pojętych dóbr kultury i dziedzictwa kulturowego na terenach objętych planem są to jedyne obiekty kwalifikujące się do ochrony, ponieważ Jasienica jest miejscowością stosunkowo młodą, która własne dziedzictwo kulturowe zaczyna dopiero gromadzić.
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – poprzez ustalenie m.in.: ochrony klimatu akustycznego (j.w.), zaopatrzenia w wodę z wodociągu gminnego i odprowadzania ścieków bytowych do komunalnej oczyszczalni ścieków poprzez przewody kanalizacyjne, zaopatrzenia budynków w ciepło wytwarzane w indywidualnych urządzeniach zasilanych z sieci gazowej lub opalanych paliwami węglowodorowymi o niskiej zawartości siarki przechowywanymi w zbiornikach, względnie wytwarzanego z odnawialnych źródeł energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych, natomiast nie dopuszcza się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi.
- Na terenie objętym planem nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami, gdyż teren ten nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ani w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, a także nie jest w szczególności zagrożony pożarami ze względu na brak w sąsiedztwie stałych obiektów mogących stanowić źródło ognia, a także obiektów lub użytków łatwopalnych.
- Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia ludzi w sporządzonym planie miejscowym zostało przeanalizowane, podobnie jak zakres wymagań ochrony środowiska w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Nie stwierdzono możliwości istotnego negatywnego oddziaływania planu na zdrowie ludzi. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
- Przewidziano w planie dodatkowe ustalenia, dotyczące konieczności dostosowania terenów dróg publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych – przede wszystkim poprzez ułatwienia dla osób poruszających się na wózku lub mających trudności z chodzeniem, ułatwienia dla osób niedowidzących itp.
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez ustalenia dotyczące sytuowania nowej zabudowy, zwłaszcza o charakterze zwartym, w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy, a także w terenach wyposażonych w sposób dostateczny w urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe) oraz z dostępem do drogi publicznej, co powoduje, iż minimalizuje się nakłady finansowe związane z realizacją planu.
- Spełnienie wymagań dotyczących walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzony plan miejscowy było również analizowane w prognozie finansowej skutków uchwalenia ww. projektu planu. Autorzy prognozy wykazali, iż realizacja ustaleń przewidzianych w planie miejscowym jest ekonomicznie racjonalna.
- 7) **prawo własności** – poprzez ustalenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji, w tym możliwie zgodnej z rodzajem prowadzonej działalności. W ustaleniach planu adaptowana jest istniejąca zabudowa znajdująca się na terenie objętym planem, a uwagi krytyczne, jakie wpłynęły do projektu planu od właścicieli gruntów, były sporadyczne. Nowe zagospodarowanie nie spowoduje również ograniczenia prawa własności na terenach sąsiednich.
- 8) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez planowane zastąpienie niektórych dotychczasowych przepisów dotyczących możliwości inwestowania na terenach obecnie objętych planem bardziej precyzyjnymi przepisami zgodnymi z oczekiwaniami właścicieli gruntów oraz lokalnej społeczności, a planowane przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową będzie służyło zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców otaczającego rejonu, przede wszystkim w zakresie handlu, podstawowych usług, oświaty, zdrowia i opieki społecznej.
- 9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci**

szerokopasmowych – poprzez ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem miejscowym (obejmujące również ogólnodostępne drogi wewnętrzne zapewniające dostęp do zabudowy) oraz ustalenia dotyczące zasad rozbudowy infrastruktury technicznej, w tym nakaz obsługi obiektów budowlanych z gminnych systemów infrastruktury technicznej - poprzez istniejące i projektowane urządzenia i przewody infrastruktury technicznej wszystkich mediów, tj. wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu i łączności. Ustalono możliwość budowy, w tym rozbudowy istniejących, urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej w obrębie całego obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez:

- zamieszczenie ogłoszenia w BIP i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Tłuszczu www.tluszcz.pl, a także na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz w prasie lokalnej, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica, o jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie wyznaczonym, a także o sposobie rozpatrzenia wniosków,
- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wglądu publicznego, poprzedzone ogłoszeniem w BIP, na stronie internetowej Urzędu i w miejscach jako poprzednio, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości składania uwag do tych dokumentów w określonym terminie, a ponadto o miejscu i dacie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a na końcu o tym, w jaki sposób rozpatrywane będą uwagi.

Nie podano informacji o postępowaniu w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko – ponieważ takie postępowanie nie było prowadzone.

Zarówno wnioski, jak i uwagi były zbierane w formie pisemnej, ustnie do protokołu oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej - bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym.

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez realizację procedury sporządzania planu zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, o których mowa w poprzednim punkcie niniejszego uzasadnienia. Do planu miejscowego Obszaru I złożono 3 uwagi, które zgodnie z trybem określonym w ustawie zostały rozpatrzone, tj. przeanalizowane i rozstrzygnięte na mocy postanowienia Burmistrza Tłuszcza, przy czym zostały one uwzględnione. Należy podkreślić, że w wyniku uwzględnienia uwag nie zaistniała potrzeba powtórnego uzgadniania bądź wykładania projektu planu do publicznego wglądu.

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z gminnej sieci wodociągowej, do której woda jest czerpana z ujęcia wód podziemnych znajdującego się na terenie gminy poza obszarem objętym planem. Według analiz zasobność wód podziemnych nie ogranicza rozwoju gminy. Obecny stopień wykorzystania wód podziemnych jest niewielki. Nowe zainwestowanie wynikające z ustaleń uchwalonego planu może spowodować zwiększenie poboru wody w stosunku do stanu obecnego mieszczące się w skali całej gminy w granicach zupełnie bezpiecznych.

W zakresie jakości wody w sporządzonym planie ustalono ochronę wód podziemnych poprzez zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych. Wprowadzono także ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych

z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni do gruntu lub do kanalizacji deszczowej, wyłącznie po ich wstępnym podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na jakość wód podziemnych ma również wpływ sposób usuwania odpadów stałych, w zakresie którego – zgodnie z projektem planu - 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.

2. W sporządzonym planie nie występuje - ze względu na brak tego zjawiska w przedmiotowym obszarze – problematyka obejmująca potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – brak takich potrzeb wyrażonych stosownymi wnioskami i uwagami do planu służb działających w tym zakresie, potwierdzony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W granicach terenu objętego projektem planu nie ma: terenów zamkniętych wymagających wyznaczenia stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.
3. Ustalając przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Stwierdzono, że zakres nowych ustaleń planistycznych zawarty w sporządzonym planie nie grozi istotnymi niepożądanymi konsekwencjami na analizowanym obszarze. Z danych zawartych w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż sporządzony plan spowoduje względnie niewielkie zwiększenie wydatków publicznych z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, w tym zwłaszcza dróg. Według danych z prognozy oddziaływania na środowisko omawiany teren jest korzystny dla lokalizacji zabudowy, m.in. ze względu na budowę geologiczną, a także jakość środowiska (brak przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie hałasu, promieniowania elektromagnetycznego, większości zanieczyszczeń atmosferycznych). Ponadto nie jest on położony w obrębie obszarów szczególnie istotnych dla funkcjonowania środowiska - obszarów ochrony przyrody, czy lokalnych korytarzy ekologicznych (biologicznych, klimatycznych, hydrologicznych).
Nie przewiduje się również poważniejszych konfliktów społecznych będących skutkami realizacji tego planu. Wynika to z faktu, iż na przedmiotowym terenie już obecnie istnieje silna tendencja do realizacji zainwestowania zgodnego z dominującymi w planie rodzajami przeznaczenia terenu, a ustalenie jasnych i niebudzących wątpliwości reguł tej realizacji radykalnie ograniczy potencjalne konflikty.
4. W granicach przedmiotowego planu nie przewiduje się lokalizowania nowego rodzaju zabudowy w stosunku do tej, która już istniała na tym obszarze i była realizowana zgodnie z dotychczas obowiązującymi przepisami. W sporządzanym planie przewidziane jest głównie uściślenie parametrów nowej zabudowy. Teren objęty planem jest obecnie jeszcze słabo zurbanizowany, z przewagą niezainwestowanych gruntów rolnych, z niedostateczną siecią dróg i szczątkowym wyposażeniem w urządzenia infrastruktury technicznej, ale odznacza się znaczną dynamiką inwestycyjną. Ponieważ jednak ustalone w planie przeznaczenia terenów i przyjęte wskaźniki limitujące intensywność nowej zabudowy nie stwarzają na tym obszarze całkowicie nowej jakości, można ocenić, że realizacja planu nie będzie wymagać radykalnych przekształceń przestrzennych lub własnościowych, nie spowoduje bardzo wyraźnego zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego i konieczności wprowadzenia nowych tras dla publicznego transportu zbiorowego, nie będzie skutkowała koniecznością realizacji nowych istotnych elementów układu komunikacyjnego oraz mającej konsekwencje przestrzenne budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Przewiduje się więc, że przemiany w zagospodarowaniu obszaru objętego planem w ramach procesu realizacji planu nie będą następować w sposób nagły, skokowy, ale stopniowo (dominacja inwestycji indywidualnych o niewielkiej skali), co stanowi istotne zabezpieczenie przed raptownym pojawieniem się istotnych barier inwestycyjnych, a także znacząco zmniejszy też możliwość wystąpienia poważniejszych konfliktów społecznych.

W związku z powyższym w obrębie planu nie ustalano też dodatkowych rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

II. Zgodność z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tłuszcz, przyjętej przez Radę Miejską w Tłuszczu uchwałą Nr XIV.211.2016 z dnia 13 września 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz.

Rada Miejska podejmując uchwałę o przystąpieniu do opracowania przedmiotowego planu swą decyzję oparła m.in. na analizie zasadności podjęcia prac nad tym planem. Była ona omówiona w części wprowadzającej do niniejszego uzasadnienia.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - analizując wpływ planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że realizacja ustaleń planu powinna mieć korzystny wpływ na budżet gminy. Powołując się na "Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica" przekształcenia zagospodarowania wpłyną na zwiększenie intensywności zagospodarowania na analizowanym obszarze, co spowoduje wzrost dochodowości terenów, a w szczególności wpływów z podatku od nieruchomości. Poza wpływami z podatku od nieruchomości budżet gminy zasilą również wpływy z tytułu pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Głównymi wydatkami gminy z tytułu uchwalenia planu będzie natomiast realizacja infrastruktury technicznej oraz budowa dróg. Zakłada się jednak, że ponoszenie tych wydatków przez gminę praktycznie będzie następować stopniowo, w ciągu kilku lat, w zależności od skali i pilności potrzeb ponadto przyjmuje się, że na pokrycie części kosztów związanych z infrastrukturą techniczną uda się pozyskać dodatkowe źródła finansowania, w tym głównie z funduszy europejskich. Bilansując zyski i koszty należy się więc spodziewać, że w pierwszych latach od uchwalenia planu wpływy nie będą przewyższały sumy kosztów, jednak w późniejszym okresie od uchwalenia planu realizacja jego ustaleń będzie już przynosić korzyści.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17, 18 i 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w stosunku do projektu planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko, w związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu – Obszar I, zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy jw.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiada aktualnym zapotrzebowaniom funkcjonalno-przestrzennym mieszkańców i pozwoli prowadzić na terenie objętym planem racjonalną i zgodną z obowiązującymi przepisami gospodarkę przestrzenną.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.