

**UCHWAŁA Nr XV/186/08
RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU
z dnia 28 maja 2008 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz
(obszar pozamiejski) dla części miejscowości Franciszków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5. i ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), oraz w związku z uchwałą Nr IX/123/07 z dnia 26 września 2007 r. Rady Miejskiej w Tłuszczu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski) dla części miejscowości Franciszków;

uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.
ZAKRES OBOWIAZYWANIA PLANU.**

§ 1.

1. Stwierdza się zgodność niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz, Uchwałą Nr XXIII/256/05 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 22 grudnia 2005 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący część wsi Franciszków, ograniczoną, poczynając od południowo - zachodniego narożnika:
 - a) drogą na działce nr ewid. 645,
 - b) drogą na działce nr ewid. 330,
 - c) drogą na działce nr ewid. 326/2,
 - d) drogą na działce nr ewid. 329/2,
 - e) drogą na działce nr ewid. 330,
 - f) drogą na działce nr ewid. 352,
 - g) działkami nr ewid. 420/1, 417/4, 417/3, 417/2, 417/1, 413/4, 413/3, 413/2, 413/1,
 - h) cmentarzem na działce nr ewid. 410,
 - i) działkami nr ewid. 406, 400, 393.
3. Załączniki do planu stanowią:
 - 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104. Kodeksu Postępowania Administracyjnego);
- 3) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym rodzaju

- przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie wiodące na danym terenie zajmującym nie mniej niż 60 % powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym i stanowi łącznie nie więcej niż 40 % powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - 6) **działce budowlanej** - rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której przeznaczenie w planie, wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych oraz niniejszego planu;
 - 7) **froncie działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 8) **zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
 - 9) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć budynek usługowy lub budynek zamieszkania zbiorowego oraz zespół takich budynków wraz z budynkami magazynowymi, garażowymi i gospodarczymi;
 - 10) **budynku mieszkalnym jednorodzinnym** - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
 - 11) **budynku zamieszkania zbiorowego** - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny;
 - 12) **budynku użyteczności publicznej** - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, świadczenia usług pocztowych i telekomunikacyjnych;
 - 13) **budynku gospodarczym** - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego lub budynku zamieszkania zbiorowego, a także ich otoczenia,
 - 14) **budynku lub lokalu usługowym** - należy przez to rozumieć budynek wolnostojący lub lokal wbudowany, służący funkcji usługowej w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, handlu hurtowego, a także usług wymagających bazy pojazdów mechanicznych, wraz z lokalami mieszkalnymi o powierzchni nie przekraczającej łącznie 20 % powierzchni użytkowej budynku;
 - 15) **budowli** - należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: lotniska, drogi, linie kolejowe, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla

pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową;

- 16) **lokalu mieszkalnym** - należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego;
- 17) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni podjazdów, tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność;
- 18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekraczać rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, nie uwzględniając:
 - ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz budowli,
 - elementów drugorzędnych budynku, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, ogrodzenia;
 - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty budowlane pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 19) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
- 20) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć odległość mierzoną od głównej kalenicy dachu do poziomu projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku;
- 21) **kondygnacji** - należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej na gruncie a górną powierzchnią stropu lub stropodachu znajdującego się nad tą częścią, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle nie mniej niż 2,0 m, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem;
- 22) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne;
- 23) **uzbrojenie terenu** - należy przez to rozumieć budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 3.

1. Przeznaczenie terenów ustalone w planie oznacza się za pomocą poniższych symboli literowych oraz numerów kolejnych:
 - 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) **MNS** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - 3) **U** - tereny zabudowy usługowej,
 - 4) **US** - tereny sportu i rekreacji,
 - 5) **KDU** - tereny obsługi ruchu kołowego,
 - 6) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych,

- 7) **KDx** - tereny ścieżek pieszo - rowerowych,
- 8) **K** - tereny oczyszczalni ścieków.
2. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
3. Następujące oznaczenia graficzne stanowią informację:
 - a) granice obrębów,
 - b) strefy wokół cmentarzy.
2. Dla terenów obowiązują łącznie ustalenia zawarte w rozdziałach 2, 3 i 4 niniejszego planu.

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg, wskazane na rysunku planu.
2. Istniejące budynki usytuowane niezgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, mogą podlegać przebudowie, nadbudowie i rozbudowie bez zmiany obrysu budynku. Powiększenie obrysu budynku musi zachować nieprzekraczalną linię zabudowy.
3. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni handlu większej niż 400 m².
4. Dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów budowlanych o funkcji usługowej z zakresu handlu, sportu, rekreacji, kultury i turystyki, nie związanych trwale z gruntem. Lokalizacja tych obiektów nie może powodować utrudnień w ruchu pojazdów ani zniszczeń krajobrazu oraz obiektów budowlanych i wymaga zgody właściciela lub zarządcy terenu.
5. W zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - 1) dachy strome - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachu;
 - 2) kąt nachylenia połaci dachowych ustalono dla poszczególnych terenów;
 - 3) dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych.
6. W zakresie kształtowania ogrodzeń ustala się:
 - 1) ogrodzenia od strony wyznaczonych w planie dróg sytuować nie bliżej niż w liniach rozgraniczających dróg;
 - 2) ogrodzenia zlokalizowane w granicy działki o wysokości większej niż 1,5 m od poziomu terenu wykonać jako ażurowe o powierzchni prześwitu nie mniej niż 60%.
7. W zakresie formy i lokalizacji informacji oraz reklam ustala się:
 - 1) lokalizacja tych obiektów nie może powodować utrudnień w ruchu pojazdów ani zniszczeń krajobrazu oraz obiektów budowlanych
 - 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i szeregowej **MNS**:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji banerów;
 - b) powierzchnia tablic nie może przekraczać 1,0 m²;
 - 3) na terenach zabudowy usługowej **U**, usług publicznych **UP**, sportu i rekreacji **US** i obsługi ruchu kołowego **KDU**:
 - a) wysokość obiektów nie większa niż 10,0 m;
 - b) powierzchnia tablic i banerów nie może przekraczać 5,0 m²;
 - 4) tablice i banery mogą być oświetlone wyłącznie światłem o stałym natężeniu;
 - 5) obowiązuje zakaz stosowania oświetlenia pulsującego i ruchomego.
 - 6) obowiązuje zakaz umieszczania reklam na:
 - a) na drzewach oraz terenach lasów,
 - b) terenach lasów **ZL**, zieleni urządzonej **ZP**, wód powierzchniowych **WS**, obsługi

ruchu kołowego **KDU**, dróg wewnętrznych **KDW** i ścieżek pieszo - rowerowych **KDx**.

8. Ustala się zasadę kształtowania budynków i budowli ogólnodostępnych w sposób umożliwiającą dostęp osobom niepełnosprawnym.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni dla całego obszaru planu ustala się:
 - 1) ochronę i utrzymanie istniejących lasów oraz skupisk drzew, wód powierzchniowych i bagienek na terenach lasów **ZL**, zieleni urządzonej **ZP** i wód powierzchniowych **WS**;
 - 2) zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarp rowów melioracyjnych;
 - 3) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarp rowów melioracyjnych;
 - 4) możliwość likwidacji i przebudowy oraz zmiany przebiegu istniejących rowów melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami, zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym;
 - 5) zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami planu;
 - 6) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie zanieczyszczonych wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
 - 7) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
 - 8) możliwość wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 9) uciążliwość, w tym hałas, wynikająca z działalności usługowej lub innej nie może przekraczać terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
 - 10) nowo zbudowany lub przebudowany obiekt budowlany, zespół obiektów lub instalacja nie mogą być oddane do użytkowania, jeżeli nie spełniają wymagań ochrony środowiska, zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej i projektowanej zabudowy, poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla dróg i pozostałych źródeł hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - 1) na terenach usług publicznych **UP**:
 - przedział czasu odniesienia równym ośmiu najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym **L_{Aeq D}** - 50 dB;
 - 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i szeregowej **MNS**:
 - a) przedział czasu odniesienia równym ośmiu najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym **L_{Aeq D}** - 55 dB,
 - b) przedział czasu odniesienia równy najmniej korzystnej godzinie nocy **L_{Aeq N}** - 40 dB.
 - 3) na terenach sportu i rekreacji **MNS** i zabudowy usługowej **U**:
 - a) przedział czasu odniesienia równym ośmiu najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym **L_{Aeq D}** - 55 dB,
 - b) przedział czasu odniesienia równy najmniej korzystnej godzinie nocy **L_{Aeq N}** - 45 dB.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem nie występują zabytki objęte ochroną prawną ani obiekty lub tereny wymagające ochrony.

§ 7.

Sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Na obszarze planu nie występują tereny zagrożone obsuwaniem się mas ziemnych ani zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi.

§ 8.

Ograniczenia w użytkowaniu.

1. Przy lokalizowaniu budynków i budowli w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia obowiązują przepisy szczególne.
2. Obowiązuje zakaz sadzenia drzew pod liniami energetycznymi.
- 3.
4. W strefie 150 m wokół cmentarza obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w odległości do 50 m od granicy cmentarza;
 - 2) w odległości od 50,0 m do 150,0 m od granicy cmentarza możliwa jest lokalizacja obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi pod warunkiem zaopatrzenia ich w urządzenia wodociągowe ze źródłem pozyskiwania wody znajdującym poza tą strefą.

§ 9.

Zasady obsługi komunikacyjnej obszaru.

1. Powiązanie terenu objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią zjazdy z dróg gminnych na działkach nr ewid. 645 i 330.
2. Układ komunikacyjny terenu stanowi sieć dróg wewnętrznych.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę - z istniejących ujęć wody na terenie usług **U-2**, w ramach zatwierdzonych zasobów ujęcia i uzyskanego pozwolenia wodnoprawnego:
 - 1) głębokość 75 m wydajność 90 m³/h,
 - 2) głębokość 40 m wydajności 50m³/h.
2. Odprowadzenie ścieków - do projektowanej lokalnej oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do istniejących urządzeń melioracyjnych ze szczególnym uwzględnieniem głębokości występowania pierwszego poziomu wód podziemnych - za zgodą zarządcy urządzeń oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i pozwoleniem wodnoprawnym.
3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** - do gruntu, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) z pozostałych terenów do projektowanych kolektorów deszczowych przy wykorzystaniu istniejących urządzeń melioracyjnych - z podczyszczeniem i separacją z zanieczyszczeń na terenie inwestycji oraz ich retencjonowaniem - za zgodą zarządcy urządzeń oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i pozwoleniem wodnoprawnym;
 - 3) zakazuje się zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) ustala się lokalizację napowietrznych i kablowych linii 0,4 kV i 15 kV oraz słupowych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

- 3) w przypadku braku możliwości zlokalizowania linii o których mowa w pkt. 2 dopuszcza się ich lokalizację na innym terenie, za zgodą jego właściciela lub zarządcy.
5. Zaopatrzenie w ciepło:
 - 1) jako wiodące źródło ogrzewania budynków oraz ciepłej wody ustala się indywidualne lub grupowe zasilanie w energię:
 - a) z odnawialnych źródeł energii takich jak: kolektory słoneczne, wody geotermalne, pompy ciepła, wiatraki, biogaz, biopaliwa itp. zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) z innych źródeł energii o najmniejszej uciążliwości dla środowiska, takich jak: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki itp. zgodnie z przepisami szczególnymi;
6. Zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi.
7. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym do miejsc ich odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów zgodnie z przepisami gminnymi;
 - 3) możliwość kompostowania odpadów organicznych w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

§ 11.

Stawka procentowa jednorazowej opłaty.

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12. oraz art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę jednorazowej opłaty pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu wysokości
 - a) 0 % dla terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych,
 - b) 20 % dla pozostałych terenów.
2. Opłata o której mowa w ust. 1 będzie pobierana w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

Rozdział 3.

PRZEZNACZENIE, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.

§ 12.

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN oraz kolejnym numerem.**

1. Przeznaczenie terenów.
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) infrastruktura techniczna:
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
 - 1) linie zabudowy ustalono na rysunku planu;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40 %;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40 %;
 - 4) ustalenia dla budynków mieszkalnych:
 - a) nieprzekraczalna wysokość budynków wynosi:
 - I. 10,5 m od poziomu terenu,

- II. trzy kondygnacje nadziemne,
- b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- c) nie ustala się wymagań w zakresie szerokości elewacji frontowej oraz usytuowania kalenicy w stosunku do frontu działki;
- d) elewacja frontowa równoległa do frontu działki lub prostopadła do bocznej granicy działki - z tolerancją 20%;
- e) kąt nachylenia głównej połaci dachowej wynosi od 30° do 45°;
- 5) ustalenia dla budynków gospodarczych, gospodarczo - garażowych i garaży:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej wynosi nie więcej niż 60,0 m²,
 - b) nieprzekraczalna wysokość budynków wynosi:
 - I. 6,0 m od poziomu terenu,
 - II. jedną kondygnację nadziemną,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej wynosi:
 - I. do 15°,
 - II. od 30° do 45°;
 - d) zakaz lokalizowania garaży na samochody ciężarowe.
- 3. Zasady podziału nieruchomości.
 - 1) minimalna szerokość działki budowlanej:
 - a) 18,0 m dla budynków wolnostojących,
 - b) 12,0 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej (dla jednej części bliźniaka);
 - 2) wszystkie wydzielone w wyniku podziału działki muszą:
 - a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych,
 - b) zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 60° ÷ 90°,
 - c) spełniać wymogi przepisów szczególnych;
 - 3) minimalna powierzchnia działek budowlanych:
 - b) 800,0 m² dla zabudowy budynkiem wolnostojącym,
 - c) 500,0 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 4) minimalna szerokość dróg wewnętrznych 10,0 m.

§ 13.

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNS oraz kolejnym numerem.**

- 1. Przeznaczenie terenów.
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa szeregowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
 - 1) linie zabudowy ustalono na rysunku planu;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40 %;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40 %;
 - 4) ustalenia dla budynków mieszkalnych:
 - a) nieprzekraczalna wysokość budynków wynosi:
 - I. 10,5 m od poziomu terenu,
 - II. trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - c) nie ustala się wymagań w zakresie szerokości elewacji frontowej oraz usytuowania kalenicy w stosunku do frontu działki,
 - d) elewacja frontowa równoległa do frontu działki lub prostopadła do bocznej granicy działki - z tolerancją 20%;
 - e) kąt nachylenia głównej połaci dachowej wynosi:

- I. do 15°;
- II. od 30° do 45°;
- 3. Zasady podziału nieruchomości.
 - 1) minimalna szerokość działki budowlanej - 7,5 m;
 - 2) wszystkie wydzielone w wyniku podziału działki muszą:
 - a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych,
 - b) zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 60° ÷ 90°,
 - c) spełniać wymogi przepisów szczególnych;
 - 3) minimalna powierzchnia działek budowlanych - 250 m²;
 - 4) minimalna szerokość dróg wewnętrznych 10,0 m.

§ 14.

Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolem **U** oraz kolejnym numerem.

- 1. Przeznaczenie terenów.
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) infrastruktura techniczna;
 - 3) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w pkt 1. i 2.
- 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
 - 1) linie zabudowy ustalono na rysunku planu;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60 %;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20 %;
 - 4) ustalenia dla budynków usługowych:
 - a) nieprzekraczalna wysokość budynków wynosi 15,0 m od poziomu terenu.
 - b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - c) nie ustala się wymagań w zakresie szerokości elewacji frontowej oraz usytuowania kalenicy w stosunku do frontu działki,
 - d) elewacja frontowa równoległa do frontu działki lub prostopadła do bocznej granicy działki - z tolerancją 20 %,
 - e) kąt nachylenia połaci głównej dachowej wynosi do 5° i od 30° do 45°;
 - 5) ustalenia dla budynków gospodarczych, gospodarczo - garażowych i garaży:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej wynosi do 60,0 m²,
 - b) nieprzekraczalna wysokość budynków wynosi:
 - I. 6,0 m od poziomu terenu,
 - II. jedną kondygnację nadziemną,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej wynosi:
 - I. do 15°,
 - II. od 30° do 45°.
- 3. Zasady podziału nieruchomości ustalają przepisy odrębne oraz ustalenia ogólnego planu.

§ 15.

Ustalenia dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **US** oraz kolejnym numerem.

- 1. Przeznaczenie terenów.
 - 1) przeznaczenie podstawowe: realizacja budowli i budynków służących rekreacji i uprawianiu sportu wraz z uzbrojeniem terenu infrastrukturą drogową;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) infrastruktura techniczna,

- b) realizacja:
 - I. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 100,0 m²,
 - II. obiektów gastronomicznych o wielkości do 50 miejsc konsumpcyjnych,
 - III. hoteli o wielkości poniżej 50 łóżek,
 - IV. domków campingowych.
- 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
 - 1) linie zabudowy ustalono na rysunku planu;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40 %;
 - 4) ustalenia dla budynków:
 - a) nieprzekraczalna wysokość budynków wynosi:
 - I. 15,0 m od poziomu terenu,
 - II. dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - c) nie ustala się wymagań w zakresie szerokości elewacji frontowej oraz usytuowania kalenicy w stosunku do frontu działki,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowej wynosi:
 - I. do 15°,
 - II. od 30° do 45°;
- 3. Zasady podziału nieruchomości określają przepisy szczególne oraz ustalenia ogólnie planu.

§ 16.

Ustalenia dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku symbolem **ZL oraz kolejnym numerem.**

- 1. Przeznaczenie terenów.
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne użytkowane zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja budowli i urządzeń infrastruktury technicznej - na gruntach nie wymagających wyłączenia z produkcji leśnej.
- 2. Zasady podziału nieruchomości określają przepisy szczególne oraz ustalenia ogólnie planu.

§ 17.

Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku symbolem **ZP oraz kolejnym numerem.**

- 1. Przeznaczenie terenów.
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) ścieżki spacerowe i rowerowe,
 - c) mała architektura.
- 2. Dla przedmiotowych terenów obowiązuje zakaz dokonywania podziałów.

§ 18.

Ustalenia dla terenów wód otwartych, oznaczonych na rysunku symbolem **WS oraz kolejnym numerem.**

- 1. Przeznaczenie terenów.
 - 1) przeznaczenie podstawowe: wody otwarte użytkowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budowle służące rekreacji i uprawianiu sportu,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) ścieżki spacerowe i rowerowe,
 - d) mała architektura.
2. Dla przedmiotowych terenów obowiązuje zakaz dokonywania podziałów.

§ 19.

Ustalenia dla terenów obsługi ruchu kołowego, oznaczonych na rysunku symbolem **KDU** oraz kolejnym numerem.

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) przeznaczenie podstawowe: parkingi na samochody osobowe i autokary.
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty budowlane uzbrojenia terenu.
 - a) zabudowa usługowa o powierzchni usług nie przekraczającej 50 m² i powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 50,0 m²,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz dokonywania podziałów ustalają przepisy szczególne oraz ustalenia ogólne planu.

§ 20.

Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolem **KDW** oraz kolejnym numerem.

1. Przeznaczenie terenu.
- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami technicznymi drogi i związanymi z utrzymaniem i obsługą ruchu;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty budowlane uzbrojenia terenu.
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) ścieżki rowerowe.
2. Minimalna szerokość jezdni wynosi 5,0 m.
3. Szerokość chodników i ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Dla terenów oznaczonych numerem obrębu oraz symbolem **KDW-1** ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających 15,0 m.
5. Dla terenów oznaczonych numerem obrębu oraz symbolem **KDW-2** ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających 12,0 m.
6. Dla terenów oznaczonych numerem obrębu oraz symbolem **KDW-3** ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających 8,0 m.
7. Zasady dokonywania podziałów ustalają przepisy szczególne oraz ustalenia ogólne planu.

§ 21.

Ustalenia dla terenów ścieżek pieszo - rowerowych, oznaczonych na rysunku symbolem **KDx** oraz kolejnym numerem.

2. Przeznaczenie terenu.
- 1) przeznaczenie podstawowe: ścieżki piesze i rowerowe;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) mała architektura.
8. Szerokość ścieżek w liniach rozgraniczających pokazano na rysunku planu.

§ 22.

Ustalenia dla terenu oczyszczalni ścieków, oznaczonych na rysunku numerem obrębu zgodnie z § 1 ust. 3 pkt 1, symbolem K oraz kolejnym numerem.

1. Przeznaczenie terenów:
- 1) przeznaczenie podstawowe: oczyszczalnia ścieków;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy pokazano na rysunku planu;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60 %;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
 - 4) dla budowli oraz budynków obowiązują przepisy szczególne;
3. Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane określają przepisy szczególne.

Rozdział 4. USTALENIA DLA TERENÓW

§ 23.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **MN-1, MN-2, MN-3 i MN-4**, dla których obowiązują ustalenia rozdziału 2 i § 12.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN-4** jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się zabudowę usługową o powierzchni usług nie przekraczającej 100 m² i powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 50,0 m²,

§ 24.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej szeregowej, oznaczone symbolami **MNS-1, MNS-2 i, MNS-3**, dla których obowiązują ustalenia rozdziału 2 i § 13.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **MNS-3** jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się zabudowę usługową o powierzchni usług nie przekraczającej 100 m² i powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 50,0 m²,

§ 25.

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **U-1, U-2, i U-3**, dla których obowiązują ustalenia rozdziału 2 i § 14.

§ 26.

1. Wyznacza się tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **US-1 i US-2**, dla których obowiązują ustalenia rozdziału 2 i § 15.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **US-2**: jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się realizację budynków użyteczności publicznej.

§ 27.

Wyznacza się teren lasów, oznaczony symbolem **ZL-1**, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 2 i § 16.

§ 28.

Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP-1**, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 2 i § 17.

§ 29. .

Wyznacza się tereny wód otwartych, oznaczone symbolami **WS-1 i WS-2**, dla których obowiązują ustalenia rozdziału 2 i § 18

§ 30.

1. Wyznacza się tereny obsługi ruchu kołowego, oznaczone symbolami **KDU-1 i KDU-2**, dla których obowiązują ustalenia rozdziału 2 i § 19.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDU-1**: jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się adaptację istniejącej stacji paliw.

§ 31.

Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **KDW-1, KDW-2 i KDW-3**, dla których obowiązują ustalenia rozdziału 2 i § 20.

§ 32.

Wyznacza się teren ścieżek pieszo - rowerowych, oznaczony symbolem **KDx-1**, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 2 i § 21.

§ 33.

Wyznacza się teren oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem **K-1**, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 2 i § 22.

**Rozdział 5.
PRZEPISY KOŃCOWE.**

§ 34.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Tłuszcza.

§ 35.

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