



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 28 grudnia 2023 r.

Poz. 14910

### UCHWAŁA NR XXIV.502.2023 RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU

z dnia 19 grudnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XIXN.320.2022 z dnia 23 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz uchwalonego uchwałą Nr XVI.279.2021 z dnia 14 grudnia 2021 r., Rada Miejska w Tłuszczu uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1.** **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza, w dalszej części uchwały zwany „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. W planie ustala się:

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

powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku uwarunkowań uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) strefa ochronna 20,0 m od granicy obszaru kolejowego;
- 7) wymiarowanie (określone w metrach).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter wyłącznie informacyjny.

§ 4. 1. Niżej wymienione określenia, stosowane w planie, należy rozumieć jako:

- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 2) **dach spadzisty** – dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;
- 3) **dach zielony** – taras lub stropodach urządzony jako stały trawnik, kwietnik lub zielnik, na podłożu zapewniającym jego naturalną wegetację;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – wyznaczona na rysunku planu linia określająca najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** – wyznaczona na rysunku planu linia, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku;
- 6) **teren** – fragment obszaru planu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów;

7) **usługi** – działalności, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m<sup>2</sup>.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanymi definicjami i znaczeniami słów określonymi w słownikach języka polskiego.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem**

**§ 5. 1.** W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny usług – oznaczone symbolem **U**;
- 2) teren usług lub zieleni urządzonej – oznaczony symbolem **U-ZP**;
- 3) teren usług lub komunikacji kolejowej – oznaczony symbolem **U-KKK**;
- 4) tereny drogi zbiorczej – oznaczone symbolem **KDZ**;
- 5) teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**;
- 6) tereny obsługi komunikacji – oznaczone symbolem **KO**;
- 7) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem **ZP**;
- 8) teren cmentarza zamkniętego – oznaczony symbolem **CZ**.

**§ 6.** W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi oraz obowiązującymi liniami zabudowy, przy czym:
  - a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
    - zlokalizowane są pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy – mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane przy zachowaniu przepisów odrębnych,
    - zostały przecięte linią zabudowy – mogą być remontowane i przebudowywane, a ponadto rozbudowywane, nadbudowywane i odbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych i ustaleń szczegółowych;
  - b) dopuszcza się, z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego oraz pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu, wysunięcie przed linią zabudowy takich elementów budynku jak:
    - balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy – maksymalnie o 1,5 m,
    - okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality – maksymalnie o 0,8 m,
    - podziemne części budynków – do granic działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla istniejącej zabudowy niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych – dopuszcza się remont, przebudowę oraz wykonanie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego;
- 3) w zakresie lokalizowania zabudowy w stosunku do dróg – zakaz realizacji elewacji budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z tymi terenami;
- 4) w zakresie lokalizowania zabudowy w stosunku do granic przyległych nieruchomości:

- a) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m (z zastrzeżeniem ustaleń lit. b, przy zachowaniu dodatkowych wymogów określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się usytuowanie budynków przy granicy z działką sąsiednią w granicach terenów 2U i 3U, przy zachowaniu dodatkowych wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie wysokości zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków – według szczegółowych ustaleń dla terenów,
  - b) maksymalna wysokość budowli:
    - dla wolnostojących masztów i wież antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych – 50,0 m,
    - dla pozostałych budowli, w tym związanych z infrastrukturą techniczną – 20,0 m.

**§ 7. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) przy realizacji inwestycji nakaz stosowania zabezpieczeń technicznych dla ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie całego obszaru planu w obrębie głównych zbiorników wód podziemnych GZWP Nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz GZWP Nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”, w tym:
  - a) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali;
- 3) zakaz lokalizowania:
  - a) obiektów i urzędzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym w zakresie łączności publicznej,
  - c) usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 4) nakaz lokalizacji drzew i krzewów w sąsiedztwie terenu kolejowego (znajdującego się poza obszarem planu wzdłuż jego północnej granicy) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

**§ 8. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) wskazuje się cmentarz z XX w. (Nr Rej. Zab. A-527 z 18.01.1986 r.) – oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym w obrębie terenu 1CZ – zabytek wpisany do rejestru zabytków, objęty ochroną prawną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się wieżę ciśnień wraz z terenem przy ul. Warszawskiej (Nr Rej. Zab. A-1730 z 10.11.2022 r.) – oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym w obrębie terenu 1U-ZP – zabytek wpisany do rejestru zabytków, objęty ochroną prawną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

**§ 9. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- 1) wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy dotyczą budynków nowych, odtwarzanych oraz rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących;
- 2) w zakresie kolorystyki budynków i pokryć dachów:

- a) zakaz wprowadzania na elewacjach budynków:
- okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i błyszczących blach lakierowanych,
  - tynków i okładzin w kolorach: czarnym, czerwonym, pomarańczowym, jaskrawożółtym, jaskrawozielonym, niebieskim i fioletowym, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych,
- b) nakaz stosowania na dachach spadzistych materiałów w kolorach: czerwonym, ceglastym, brązowym lub grafitowym,
- c) nakaz stosowania ujednoczonych rozwiązań materiałów oraz kolorystyki w ramach jednej działki budowlanej;
- 3) w zakresie miejsc do parkowania:
- a) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych, według następujących minimalnych wskaźników:
- dla obiektów administracji – minimum 25 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla handlu – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla hurtowni – minimum 5 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla obiektów gastronomicznych – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - dla przychodni zdrowia – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
  - dla klubów i domów kultury – minimum 10 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
  - dla stacji obsługi samochodów – minimum 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
  - dla funkcji niewymienionych w tiret od jeden do siedem – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w lit. a nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży,
- c) wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników określonych w przepisach odrębnych.

**§ 10. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 2) dla działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, określa się – z zastrzeżeniem pkt 3 – następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60 stopni do 110 stopni;
- 3) parametry, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych:
  - a) pod tereny dróg publicznych, komunikacji pieszo-rowerowej, komunikacji drogowej wewnętrznej oraz pod dojścia i dojazdy,
  - b) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. W obszarze objętym planem obowiązują następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, prawidłowego działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także zapewnienia bezpieczeństwa ruchu kolejowego w granicach wskazanej na rysunku planu strefy ochronnej 20,0 m od granicy obszaru kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 12. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:

- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek odbywać się będzie z przyległych dróg istniejących i projektowanych;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z niewyznaczonych w planie dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 6 m, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) powiązania układu komunikacyjnego obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym zapewnia ul. Warszawska (droga klasy Z).

§ 13. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) obsługa terenów i budynków poprzez istniejące i projektowane sieci systemów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie remontu, odbudowy, przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
  - b) minimalna średnica projektowanej sieci wodociągowej – 50 mm,
  - c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
  - a) nakaz docelowego odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych w oparciu o zbiorczy system odprowadzania ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
  - b) minimalna średnica projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej – 90 mm (nie dotyczy kanałów tłocznych),
  - c) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacyjną dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zakaz odprowadzania ścieków z terenów sąsiednich na obszary kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 5) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
  - a) nakaz zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do ziemi, stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych oraz studni chłonnych, rowów i kanałów odwadniających, a także do gminnej sieci kanalizacji deszczowej z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z dróg poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
  - c) minimalna średnica projektowanej sieci kanalizacji deszczowej – 100 mm,
  - d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów do zawracania, spływy z terenów wokół śmietników i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika należy oczyścić w odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych,

- e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na obszary kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nn – 15/0,4 kV,
  - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako wolnostojących lub podziemnych, lub wbudowanych w obiekty kubaturowe,
  - c) zakaz sadzenia pod liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
  - d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną**:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
  - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła za pomocą urządzeń kogeneracyjnych oraz odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakaz stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, a w przypadku braku możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
  - b) minimalna średnica projektowanej sieci gazowej – 25 mm,
  - c) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników nadziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 9) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami**: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14. W obszarze objętym planem ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych, w przypadku gdy ich pomniejszenie nastąpiło na skutek przeznaczenia części działek pod:
  - a) tereny dróg publicznych, komunikacji pieszo-rowerowej, komunikacji drogowej wewnętrznej oraz pod dojścia i dojazdy,
  - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych w przypadku, gdy wydzielana działka służąca na powiększenie sąsiedniej nieruchomości wraz z działką istniejącą będzie stanowić powierzchnię minimalną określoną w ustaleniach szczegółowych.

§ 15. Ustala się **stawkę procentową**, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U, 5U – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 1 – 0%.

### **Rozdział 3. Przepisy szczegółowe**

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U i 5U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny usług;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) parkingów,
  - b) garaży – jako podziemnych lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego, przy czym w granicach terenu 1U dopuszcza się garaże wolnostojące,
  - c) dojść i dojazdów,
  - d) infrastruktury technicznej;
- 3) parametry oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w ramach działki budowlanej: 40%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>,
  - f) dla działek budowlanych położonych w granicach terenu 2U – dopuszcza się urządzenia miejsc do parkowania w granicach terenu drogi 1KDZ;
- 4) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - w obrębie terenów 1U-3U: 12 m, przy czym w obrębie terenu 1U maksymalna wysokość zabudowy garażowej: 6 m,
    - w obrębie terenu 4U-5U: 15 m,
  - b) dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45 stopni lub dachy płaskie, lub dachy zielone.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) parkingów,
  - b) dojść i dojazdów,
  - c) infrastruktury technicznej;
- 3) parametry oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w ramach działki budowlanej: 15%,



d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;

4) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) zakaz lokalizowania nowych budynków, dopuszcza się wyłącznie zachowanie istniejącej zabytkowej wieży ciśnień,

b) maksymalna wysokość zabudowy – zgodnie z istniejącą wysokością zabytkowej wieży ciśnień: do 25 m,

c) dachy spadziste wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 60 stopni,

d) nakaz przestrzegania ustaleń § 8 pkt 2 w odniesieniu do obiektu wpisanego do rejestru zabytków.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1U-KKK** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług lub komunikacji kolejowej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) parkingów,

b) dojeżdż i dojazdów,

c) infrastruktury technicznej;

3) parametry oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy: 0,5,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w ramach działki budowlanej: 75%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;

4) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m,

b) dachy spadziste wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45 stopni lub dachy płaskie, lub dachy zielone;

5) dla istniejącego budynku dworca kolejowego, który został przecięty nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się:

a) remont, przebudowę, nadbudowę i odbudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego

b) rozbudowę zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1KO** i **2KO** ustala się:

1) przeznaczenie: tereny obsługi komunikacji;

2) dopuszczenie lokalizacji parkingów, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP** i **2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej;

2) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1CZ** ustala się:

1) przeznaczenie: teren cmentarza zamkniętego (nieczynny cmentarz wojenny z 1920 r. wpisany do rejestru zabytków pod nr A-527);

2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

- 3) zakaz wprowadzania powierzchni grzebalnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej, chodników oraz infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDZ** i **2KDZ** (fragmenty ul. Warszawskiej) ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny drogi zbiorczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) zieleni urządzonej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) terenu 1KDZ – zgodnie z rysunkiem planu – od 10,0 m do 15,0 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami Stefana Batorego i Wiejską,
  - b) terenu 2KDZ – zgodnie z rysunkiem planu – od 23,0 do 27,5 m.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** (ul. Szklana) ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) zieleni urządzonej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu – od 10,0 m do 16,5 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z drogą 2KDZ.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Tłuszcza.

§ 25. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Tłuszczu.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tłuszczu

**Krzysztof Jan Gajcy**

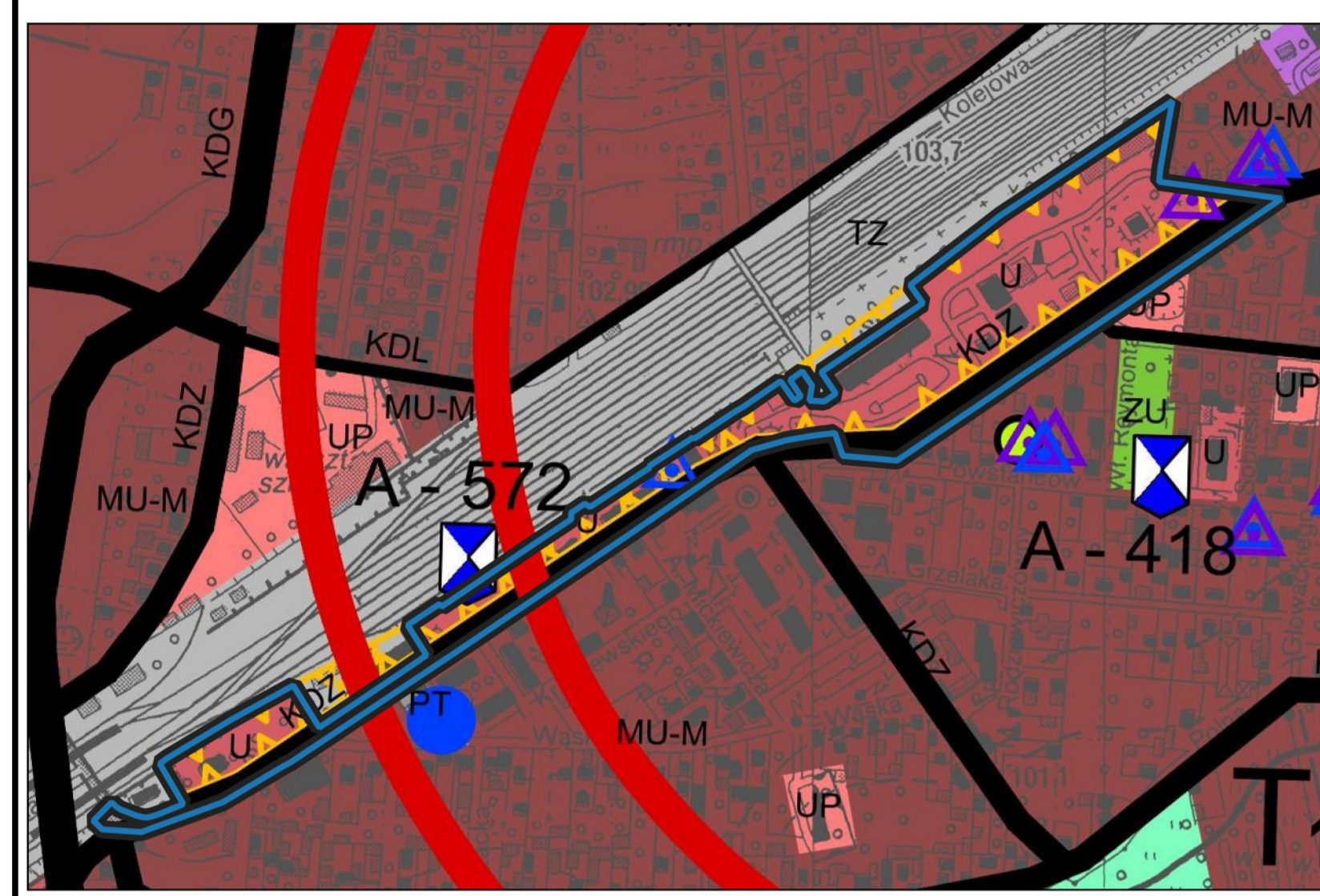
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV.502.2023  
Rady Miejskiej w Tłuszczu  
z dnia 19 grudnia 2023 r.



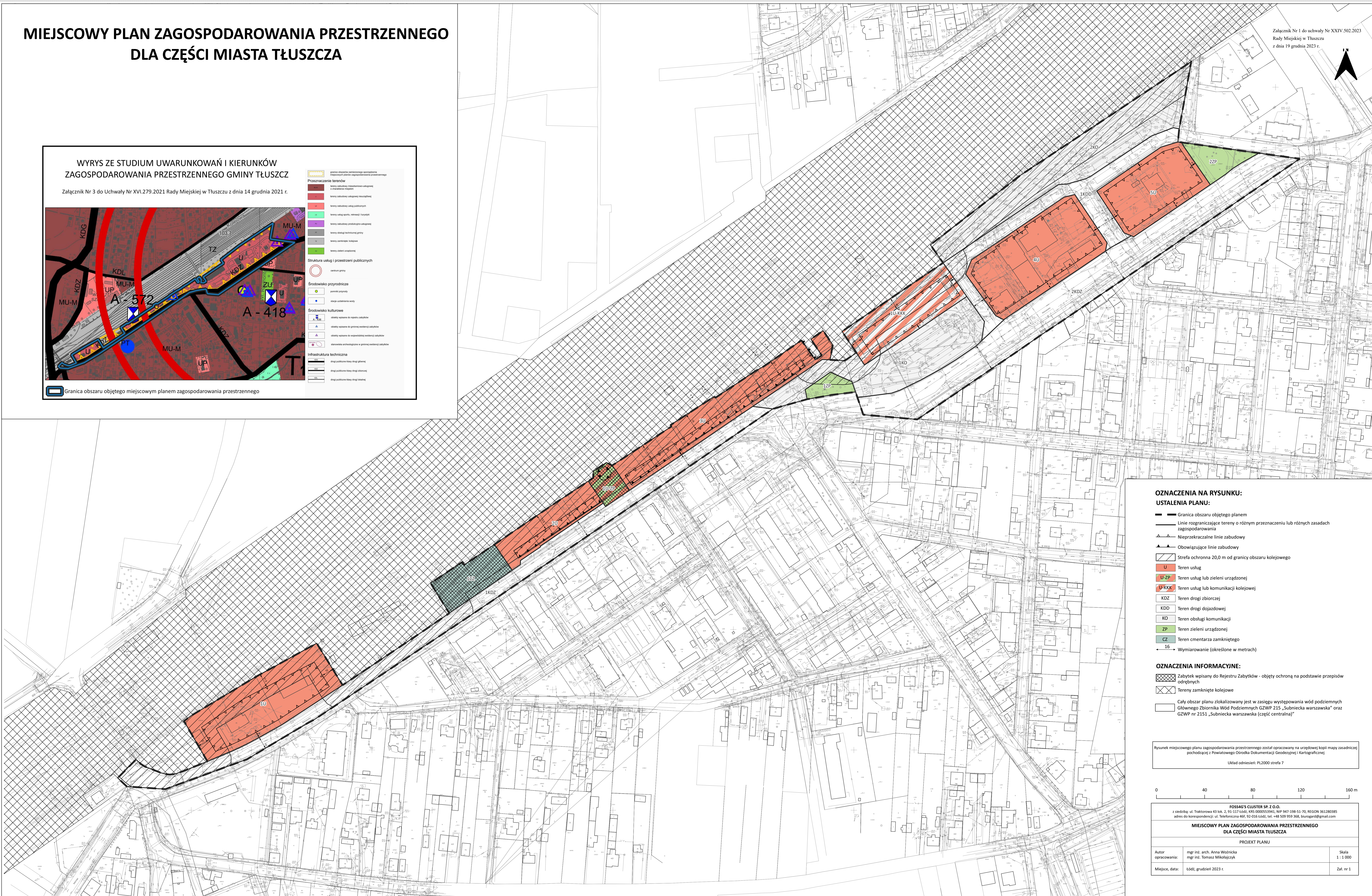
## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TŁUSZCZ

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI.279.2021 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 14 grudnia 2021 r.



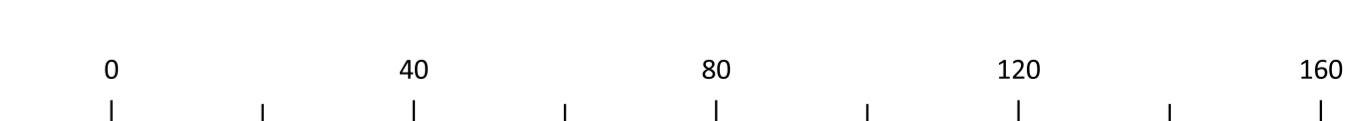
- granica obszaru planowanego zagospodarowania przestrzennego
- Przeznaczenie terenów**
- tereny publiczne (zabudowa usługowa i celowa miasta)
- tereny usługowe (usługi mieszkalne)
- tereny usługowe usług publicznych
- tereny usług apartu, rekreacji i sportu
- tereny usługowe (produkcja usługowa)
- tereny usług publicznych (gminy)
- tereny usługowe (kolonizacji)
- tereny zabudowy czystej
- Struktura usług i przestrzeni publicznych**
- centrum gminy
- Środowisko przyrodnicze**
- parki i ogrody
- tereny zielone miasta
- Środowisko kulturowe**
- obszary ochrony dziedzictwa kulturowego
- obszary ochrony dziedzictwa kulturowego (zabytki)
- obszary ochrony dziedzictwa kulturowego (zabytki)
- obszary ochrony dziedzictwa kulturowego (zabytki)
- Infrastruktura techniczna**
- droga publiczna (kierunek drogi główny)
- droga publiczna (kierunek drogi bocznej)
- droga publiczna (kierunek drogi lokalnej)

   Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego



- OZNACZENIA NA RYSUNKU:  
USTALENIA PLANU:**
- Granica obszaru objętego planem
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Nieprzekraczalnie linie zabudowy
  - Obowiązujące linie zabudowy
  - Strefa ochronna 20,0 m od granicy obszaru kolejowego
  - Teren usług
  - Teren usług lub zieleni urządzonej
  - Teren usług lub komunikacji kolejowej
  - Teren drogi zbiorczej
  - Teren drogi dojazdowej
  - Teren obsługi komunikacji
  - Teren zieleni urządzonej
  - Teren cmentarza zamkniętego
  - Wymiarowanie (określone w metrach)
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- Zabytek wpisany do Rejestru Zabytków - objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych
  - Tereny zamknięte kolejowe
  - Cały obszar planu zlokalizowany jest w zasięgu występowania wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 215 „Subniecka warszawska” oraz GZWP nr 2151 „Subniecka warszawska (część centralna)”

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej  
Układ odniesienia: PL2000 strefa 7



<b>FOSSAG'S CLUSTER SP Z O.O.</b> z siedzibą: ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź, KRS 0000553941, NIP 947-198-51-70, REGON 361280385 adres do korespondencji: ul. Telegraficzna 46F, 92-016 Łódź, tel. +48 509 959 368, biuro@fossag.com		
<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA</b>		
<b>PROJEKT PLANU</b>		
Autor opracowania:	mgr int. arch. Anna Włodnicka mgr int. Tomasz Mikołajczyk	Skala 1 : 1 000
Miejsce, data:	Łódź, grudzień 2023 r.	Zaf. nr 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV.502.2023  
Rady Miejskiej w Tłuszczu  
z dnia 19 grudnia 2023 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 października 2023 r. do 30 października 2023 r. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do 13 listopada 2023 r.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tłuszczu

**Krzysztof Jan Gajcy**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV.502.2023  
Rady Miejskiej w Tuszczu  
z dnia 19 grudnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) Rada Miejska w Tuszczu rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stanowią zadania własne gminy.

**§ 2.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy obejmują m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

**§ 3.** Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem technicznotechnologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego.

**§ 4. 1.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminnych, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Tuszczu.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Przewodniczącą Rady Miejskiej w Tuszczu

**Krzysztof Jan Gajcy**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV.502.2023

Rady Miejskiej w Tłuszczu

z dnia 19 grudnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**