



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 kwietnia 2024 r.

Poz. 4419

UCHWAŁA NR XXV.518.2024 RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU

z dnia 19 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza (obszary od 1 do 29) – etap II

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.319.2022 z dnia 23 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza (obszary od 1 do 29), zmienionej uchwałą Nr XXXIVN.513.2024 z dnia 19 stycznia 2024 r., 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 (obszary od 1 do 29) – etap II, w dalszej części uchwały „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000 z numeracją obszarów stanowiących odpowiednio załączniki, o numerach 1.4 i 1.18, do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1.4 i 1.18;
- 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) 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.

§ 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 lokalizowania usług w parterach budynków;
- 7) strefa ochrony 15,0 m od pomnika przyrody;
- 8) obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków – objęte ochroną w planie;
- 9) 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, 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 i zasadach zagospodarowania, oznaczony numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów oraz symbolem literowym;
- 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 m².

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – oznaczone symbolem **MN-U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – oznaczone symbolem **MW-U**;
- 4) tereny usług – oznaczone symbolem **U**;
- 5) teren usług kultury i rozrywki – oznaczony symbolem **UK**;
- 6) teren usług biurowych i administracji – oznaczony symbolem **UA**;
- 7) tereny dróg zbiorczych – oznaczone symbolem **KDZ**;
- 8) tereny dróg lokalnych – oznaczone symbolem **KDL**;
- 9) tereny dróg dojazdowych – oznaczone symbolem **KDD**;
- 10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone symbolem **KR**;
- 11) teren zieleni – oznaczony symbolem **Z**;
- 12) teren zieleni urządzonej – oznaczone symbolem **ZP**.

2. Dla każdego terenu określa się oznaczenie składające się z:

- 1) numeru określającego kolejny obszar, oznaczony liczbą 4 lub 18;
- 2) numeru określającego kolejny teren w ramach jednego z dwóch obszarów;
- 3) symbolu klasy przeznaczenia terenu, zgodnie z ust. 1.

§ 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 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:
 - znalazły się pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy mogą być remontowane i przebudowywane, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
 - zostały przecięte linią zabudowy mogą być remontowane i przebudowywane, a ponadto rozbudowywane, nadbudowywane i odbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,

- b) dopuszcza się, z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego oraz pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu, wysunięcie przed linię 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 zlokalizowanych w obszarze 4 oraz w przypadku realizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej, 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 słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych, a także lokalizowanych poza terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wolnostojących masztów i wież antenowych – 50,0 m,
 - dla pozostałych budowli, w tym związanych z infrastrukturą techniczną – 20,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

§ 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) nakaz zapewnienia standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) dla terenów MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów MN-U, MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenu ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 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 lub 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 m²,
 - d) mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 4) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów;
- 5) w granicach terenu 4.4MN-U wskazuje się pomnik przyrody (dąb szypułkowy) – oznaczony na rysunku planu – objęty ochroną prawną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w odniesieniu do pomnika przyrody, o którym mowa w pkt 5, ustala się strefę ochrony w odległości 15,0 m od pomnika przyrody – oznaczoną na rysunku planu – w której obowiązuje:
- a) nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%,
 - b) zakaz lokalizowania budynków.

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

- 1) wskazuje się spichlerz z XIX w. (Nr Rej. Zab. A-418 z 05.04.1962 r.) – oznaczony na rysunku planu w obrębie terenu 4.9MN-U – obiekt wpisany do rejestru zabytków, objęty ochroną prawną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków – oznaczone na rysunku planu – objęte ochroną w planie:
- a) w obrębie terenu 4.4MN-U – dom mieszkalny przy ul. Powstańców 13,
 - b) w obrębie terenu 4.9MN-U – dom mieszkalny przy ul. Powstańców 28;
- 3) dla obiektów, o których mowa w pkt 2 obowiązuje:
- a) nakaz zachowania formy architektonicznej, w zakresie wynikającym z uwarunkowań historycznych,
 - b) nakaz zachowania kompozycji i dekoracji elewacji,
 - c) nakaz zachowania (lub odtworzenia) formy i kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej w zakresie wynikającym z uwarunkowań historycznych.

§ 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 ujednoliconych 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla obiektów administracji – minimum 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla handlu, z zastrzeżeniem tiret 5 i 6 – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla hurtowni – minimum 5 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla targowisk – minimum 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług oświaty – minimum 10 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - dla obiektów gastronomicznych – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla obiektów sportowych – minimum 5 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - 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 na 1 stanowisko naprawcze,
 - dla funkcji niewymienionych w tiret od jeden do dwanaście – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² 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) dla terenów MW-U:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - b) dla terenów MN i MN-U:
 - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej – 18 m,
 - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy bliźniaczej – 600 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej – 14 m,
 - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy szeregowej – 400 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy szeregowej – 10 m,
 - c) dla terenów U, UK i UA:
 - minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) dla terenów, o których mowa w pkt 2 – kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego od 60 stopni do 110 stopni;
- 4) parametry, o których mowa w pkt 2 i 3 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 ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** poprzez wskazanie na rysunku planu strefy ochrony pomników przyrody, w której obowiązują ograniczenia zgodnie z § 7 pkt 6.

§ 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 obszary objęte planem z układem zewnętrznym zapewniają:
 - a) ul. Wacława Sieroszewskiego (droga klasy G),
 - b) ul. Stefana Batorego (droga klasy G),
 - c) ul. Wiejska (droga klasy Z),
 - d) ul. Warszawska (droga klasy Z),
 - e) ul. Raclawicka (droga klasy Z),
 - f) ul. Przemysłowa (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) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,
 - d) 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;
- 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) nakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z dróg poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji deszczowej oraz rowy odwadniające w liniach rozgraniczających dróg, przy czym docelowo należy zastępować rowy odwadniające kanalizacją deszczową,
 - 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;
- 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 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. Dla terenów położonych w obszarze objętych planem ustala się **stawkę procentową**, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) dla terenów MN-U, MW-U, U – 30%;
- 2) dla terenów MN – 20%;
- 3) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 1 i 2 – 0%.

§ 16. 1. W obszarze objętym planem ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**, w liniach rozgraniczających terenów:

- 1) o znaczeniu lokalnym:
 - a) teren usług kultury i rozrywki oznaczony symbolem 4.1UK,
 - b) teren usług biurowych i administracji oznaczony symbolem 4.1UA,
 - c) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolem KDL,
 - d) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolem KDD,
 - e) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 4.1ZP;
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym:
 - a) teren usług biurowych i administracji oznaczony symbolem 4.1UA,
 - b) teren drogi zbiorczej oznaczone symbolem KDZ.

2. Wskazanie terenów, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego nie wyklucza możliwości realizacji w ich granicach innych przedsięwzięć niestanowiących inwestycji celu publicznego, zgodny z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

3. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach innych niż wymienione w ust. 1, w ramach ustalonych w planie: przeznaczenia oraz zasadami, parametrami i wskaźnikami zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe OBSZAR 4.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami **4.1MN-U, 4.2MN-U, 4.3MN-U, 4.4MN-U, 4.5MN-U, 4.6MN-U, 4.7MN-U, 4.8MN-U, 4.9MN-U, 4.10MN-U, 4.11MN-U i 4.12MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,
 - b) parkingów,
 - c) dojeżdż i dojazdów,
 - d) infrastruktury technicznej;
- 3) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy:
 - w obrębie terenów 4.1MN-U oraz 4.4MN-U - 4.12MN-U: 1,2,
 - w obrębie terenów 4.2MN-U oraz 4.3MN-U: 1,9,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w ramach działki budowlanej:
 - w obrębie terenów 4.1MN-U oraz 4.4MN-U - 4.12MN-U: 40%,
 - w obrębie terenów 4.2MN-U oraz 4.3MN-U: 65%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 600 m²,
 - dla zabudowy szeregowej: 400 m²,
 - f) w obrębie terenu 4.4MN-U – nakaz przestrzegania ustaleń § 7 pkt 6 ustaleń w odniesieniu do wyznaczonej strefy ochrony 15,0 m od pomnika przyrody,
 - g) dla działek budowlanych położonych w granicach terenu 4.2MNU i 4.3MN-U – dopuszcza się urządzenia miejsc do parkowania w granicach terenu drogi 4.3KDD;
- 4) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej i usługowej: 12 m,
 - gospodarczej, garażowej i gospodarczo-garażowej: 6 m,
 - b) dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45 stopni lub dachy płaskie, lub dachy zielone,
 - c) w obrębie terenów 4.4MN-U i 4.9MN-U – nakaz przestrzegania ustaleń § 8 pkt 3 w odniesieniu do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
 - d) usługi w formie wbudowanych lokali użytkowych lub wolnostojących budynków.
- § 18.** Dla terenów oznaczonych symbolami **4.1MW-U**, **4.2MW-U** i **4.3MW-U** ustala się:
- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
 - 2) w obrębie terenów 4.1MW-U i 4.3MW-U – nakaz kształtowania parterów jako handlowo-usługowych, w ramach stref lokalizowania usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży – jako podziemnych lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - b) parkingów,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) infrastruktury technicznej;
 - 4) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 3,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w ramach działki budowlanej: 50%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1000 m²,
 - dla zabudowy usługowej: 800 m²;
 - 5) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
- b) dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45 stopni lub dachy płaskie, lub dachy zielone,
- c) usługi w formie wbudowanych lokali użytkowych lub wolnostojących budynków.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami **4.1U** i **4.2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny usług;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) parkingów,
 - b) garaży – jako podziemnych lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) infrastruktury technicznej;
- 3) zasady, parametry i 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: 20 %,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
- 4) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - b) dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45 stopni lub dachy płaskie, lub dachy zielone.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **4.1UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług kultury i rozrywki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu z zakresu administracji, handlu, gastronomii, hotelarstwa, nauki i oświaty w formie wbudowanych lokali użytkowych,
 - b) parkingów,
 - c) garaży – jako podziemnych lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
 - d) dojść i dojazdów,
 - e) infrastruktury technicznej;
- 3) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 2,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w ramach działki budowlanej: 30%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
- 4) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,

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

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **4.1UA** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług biurowych i administracji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) parkingów,
 - b) garaży,
 - c) dojeżdż i dojazdów,
 - d) infrastruktury technicznej;
- 3) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 2,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w ramach działki budowlanej: 50%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20 %,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
- 4) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
 - b) dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45 stopni lub dachy płaskie, lub dachy zielone.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **4.1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - b) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - c) infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami **4.1KDZ** (część ul. Warszawskiej), **4.2KDZ** (fragment ul. Warszawskiej), **4.3KDZ** (część ul. Tadeusza Kościuszki) i **4.4KDZ** (część ul. Polnej) ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg zbiorczych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) terenu 4.1KDZ – zgodnie z rysunkiem planu – od 4,0 m do 34,5 m z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 4.3KDZ,
 - b) terenu 4.2KDZ – zgodnie z rysunkiem planu – od 3,0 m do 6,5 m,
 - c) terenu 4.3KDZ – zgodnie z rysunkiem planu – od 12,5 m do 17,0 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 4.1KDZ,
 - d) terenu 4.4KDZ – zgodnie z rysunkiem planu – od 10,5 m do 12 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 4.3KDZ.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **4.1KDL** (ul. Szkolna) i **4.2KDL** (fragment ul. Bartosza Głowackiego) ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg lokalnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) terenu 4.1KDL – zgodnie z rysunkiem planu – od 12,0 m do 21,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z ulicami Warszawską (poza obszarem objętym planem) oraz Bartosza Głowackiego (poza obszarem objętym planem),
 - b) terenu 4.2KDL – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami **4.1KDD** (fragment ul. Adama Mickiewicza), **4.2KDD** (fragment ul. Wąskiej), **4.3KDD** (ul. Ratuszowa), **4.4KDD** (ul. Władysława Stanisława Reymonta), **4.5KDD** (ul. Jana Sobieskiego), **4.6KDD** (ul. Powstańców), **4.7KDD** (fragment ul. Antoniego Grzelaka), **4.8KDD** (fragment ul. Antoniego Grzelaka), **4.9KDD** (ul. Marii Rodziewiczówny), **4.10KDD** (ul. Nowosadowa) ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) terenu 4.1KDD – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) terenu 4.2KDD – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) terenu 4.3KDD – zgodnie z rysunkiem planu – od 12,7 m do 17,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z drogą 4.1KDL oraz ul. Bartosza Głowackiego (poza obszarem objętym planem),
 - d) terenu 4.4KDD – zgodnie z rysunkiem planu – od 10,5 m do 12,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z drogami 4.1KDL i 4.6KDD,
 - e) terenu 4.5KDD – zgodnie z rysunkiem planu – od 11,5 m do 12,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z drogami 4.1KDL oraz 4.6KDD,
 - f) terenu 4.6KDD – zgodnie z rysunkiem planu – od 5,5 m do 14,5 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ul. Bartosza Głowackiego (poza obszarem objętym planem),
 - g) terenu 4.7KDD – zgodnie z rysunkiem planu – od 10,5 m do 11,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z drogami 4.3KDZ oraz 4.9KDD,
 - h) terenu 4.8KDD – zgodnie z rysunkiem planu – od 9,5 m do 11 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z drogą 4.9KDD oraz ul. Bartosza Głowackiego (poza obszarem objętym planem),
 - i) terenu 4.9KDD – zgodnie z rysunkiem planu – od 11,0 m do 12,5 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z drogami 4.3KDZ oraz 4.6KDD,
 - j) terenu 4.10KDD – zgodnie z rysunkiem planu – od 8,0 m do 9,0 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 4.4KDZ.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami **4.1KR** i **4.2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) infrastruktury technicznej,

- b) zieleni urządzonej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) terenu 4.1KR – zgodnie z rysunkiem planu – od 6,0 m do 10,0 m,
 - b) terenu 4.2KR – zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z drogami 4.8KDD oraz 4.10KDD.

OBSZAR 18.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami **18.1MN** i **18.2MN** ustala się:

- a) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- b) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) infrastruktury technicznej;
- a) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w ramach działki budowlanej: 30%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 600 m²;
- b) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej: 11 m,
 - gospodarczej, garażowej i gospodarczo-garażowej: 6 m,
 - b) dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem **18.1Z** ustala się:

- a) przeznaczenie: teren zieleni;
- b) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) infrastruktury technicznej;
- c) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - c) zakaz lokalizowania budynków,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem **18.1KDL** (fragment ulicy nowoprojektowanej) ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) infrastruktury technicznej,

b) zieleni urządzonej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami **18.1KDD** (część ulicy nowoprojektowanej) i **18.2KDD** (część ulicy Orzechowej i nowoprojektowanej) ustala się:

1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) infrastruktury technicznej,

b) zieleni urządzonej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) terenu 18.1KDD – zgodnie z rysunkiem planu – 4,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z drogą 18.2KDD oraz drogą wewnętrzną (poza obszarem objętym planem),

b) terenu 18.2KDD – zgodnie z rysunkiem planu – od 8,0 m do 11,5 m.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem **18.1KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) infrastruktury technicznej,

b) zieleni urządzonej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu – 8,0 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 18.1KDD.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

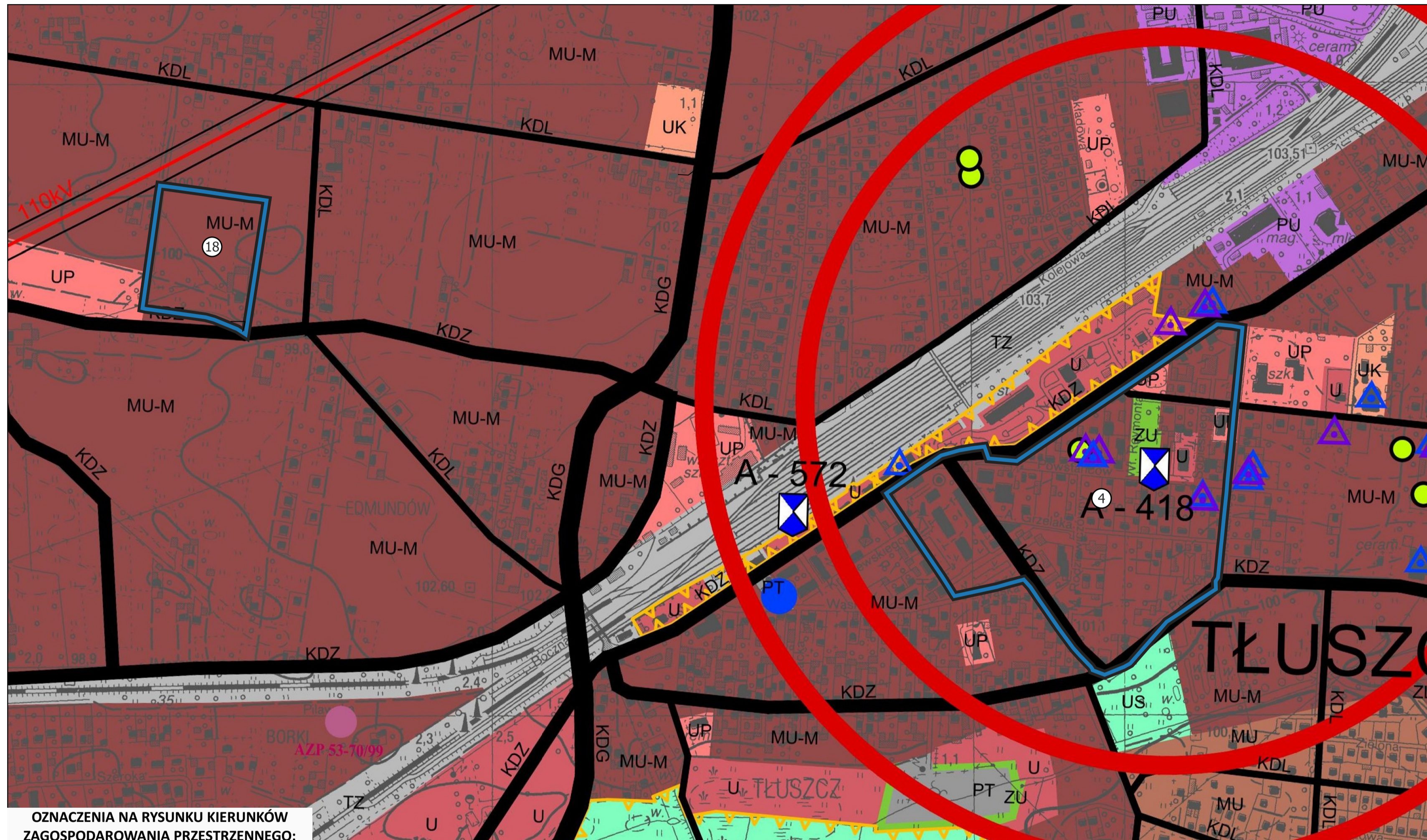
§ 32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Tłuszcza.

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

§ 34. 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



Załącznik Nr 1.0 do uchwały Nr XXV.518.2024
Rady Miejskiej w Tłuszczu
z dnia 19 marca 2024 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA (OBSZARY OD 1 DO 29) - ETAP I**

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.)

LEGENDA

④ Granica obszaru objętego planem wraz z numerem określającym kolejny obszar

**OZNACZENIA NA RYSUNKU KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:**

- granica opracowania - granica gminy
- granice miejscowości - obrębów geodezyjnych
- granice obszarów zamierzonego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie terenów

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze miejskim
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze podmiejskim
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze wiejskim
- tereny zabudowy usługowej nieuciągliwej
- tereny zabudowy usług kultu religijnego
- tereny zabudowy usług publicznych

- tereny usług sportu, rekreacji i turystyki
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- tereny obsługi technicznej gminy
- tereny zamknięte: kolejowe
- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- tereny lasów
- tereny zieleni urządzonej
- tereny cmentarzy wraz z granicami stref sanitarnych 50m i 150m od cmentarza
- tereny wód powierzchniowych
- teren zbiornika retencyjnego
- grunty leśne do zmiany przeznaczenia

Środowisko przyrodnicze

- cieki wodne
- pomniki przyrody
- stacje uzdatniania wody
- korytarz ekologiczny związany z ekosystemami wodnymi - wskazane jest ograniczenie zabudowy, wzbogacenie potencjału biologicznego poprzez dolesianie terenów wokół dolin rzecznych, ochronę oczek wodnych z towarzyszącą im roślinnością naturalną

Struktura usług i przestrzeni publicznych

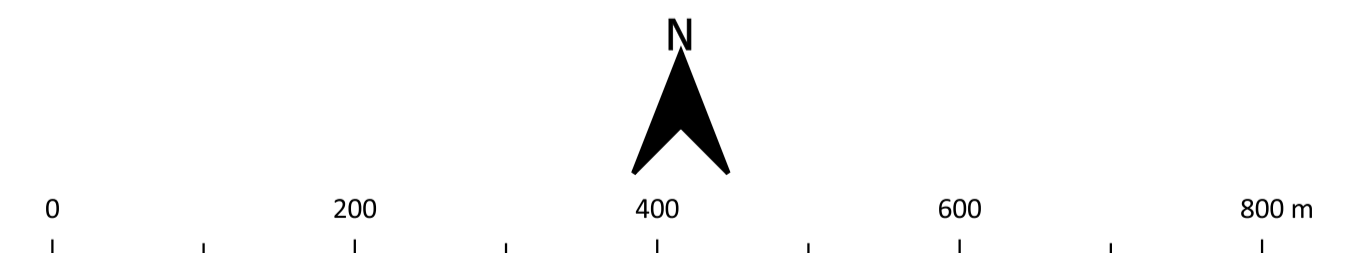
- centrum gminy

Środowisko kulturowe

- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków
- stanowiska archeologiczne w gminnej ewidencji zabytków

Infrastruktura techniczna

- drogi publiczne klasy drogi głównej
- drogi publiczne klasy drogi zbiorczej
- drogi publiczne klasy drogi lokalnej
- linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz ze strefą ochronną
- stacja elektroenergetyczna 110/15 kV



<p>FOSS4G'S CLUSTER SP. Z O.O. z siedzibą: ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź, KRS 0000553941, NIP 947-198-51-70, REGON 361280385 adres do korespondencji: ul. Telefoniczna 46F, 92-016 Łódź, tel. +48 509 959 368, biurogard@gmail.com</p>		
<p>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA (OBSZARY OD 1 DO 29) - ETAP II</p>		
<p>WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TŁUSZCZ</p>		
Autor opracowania:	mgr inż. arch. Anna Woźnicka mgr inż. Tomasz Mikołajczyk	Skala 1 : 5 000
Miejsce, data:	Łódź, luty 2024 r.	Zał. nr 1.0

Załącznik Nr 1.4 do uchwały Nr XXV.518.2024
Rady Miejskiej w Tłuszczu
z dnia 19 marca 2024 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA (OBSZARY OD 1 DO 29) - ETAP II**

OBSZAR NR 4

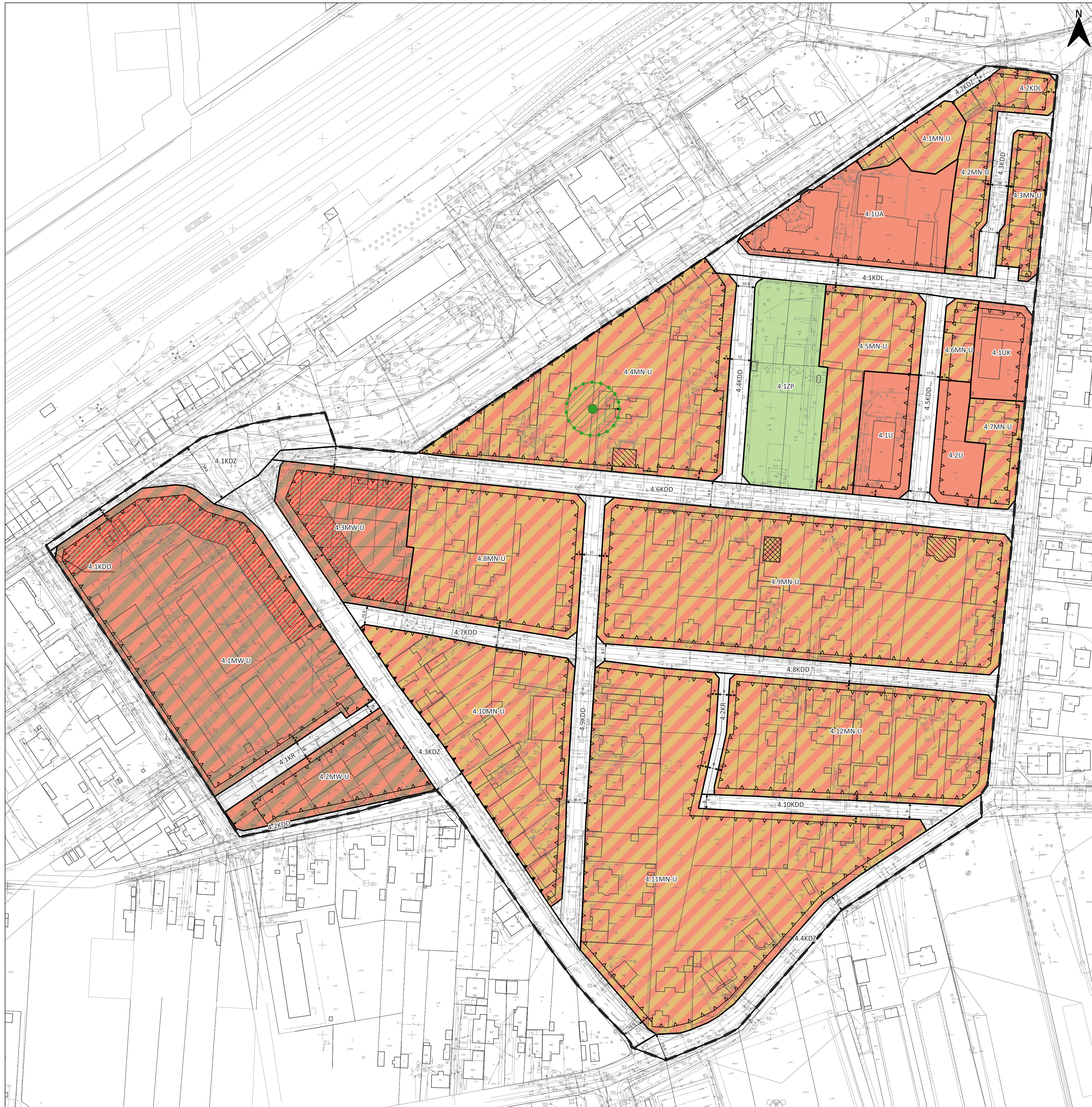
OZNACZENIA NA RYSUNKU:

USTALENIA PLANU:

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obowiązujące linie zabudowy
- Obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków - objęty ochroną w planie
- Strefa lokalizowania usług w parterach budynków
- Strefa ochrony 15,0 m od pomnika przyrody
- MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW-U Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U Teren usług
- UK Teren usług kultury i rozrywki
- UA Teren usług biurowych i administracji
- KDZ Teren drogi zbiorczej
- KDL Teren drogi lokalnej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- ZP Teren zieleni urządzonej
- Wymiarowanie (określone w metrach)

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Pomnik przyrody
- Obiekt wpisany do Rejestru Zabytków - objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych
- 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 odniesień: PL2000 strefa 7







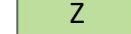


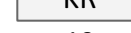

FOSS4G'S CLUSTER SP. Z O.O. z siedzibą: ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź, KRS 0000553941, NIP 947-198-51-70, REGON 361280385 adres do korespondencji: ul. Telefoniczna 46F, 92-016 Łódź, tel. +48 509 959 368, biurogard@gmail.com		
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA (OBSZARY OD 1 DO 29) - ETAP II		
OBSZAR NR 4		
Autor opracowania:	mgr inż. arch. Anna Woźnicka mgr inż. Tomasz Mikołajczyk	Skala 1 : 1 000
Miejsce, data:	Łódź, luty 2024 r.	Zał. nr 1.4

Załącznik Nr 1.18 do uchwały Nr XXV.518.2024
 Rady Miejskiej w Tłuszczu
 z dnia 19 marca 2024 r.

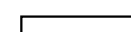
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA (OBSZARY OD 1 DO 29) - ETAP II
 OBSZAR NR 18**

OZNACZENIA NA RYSUNKU:

USTALENIA PLANU:

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
-  MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  Z Teren zieleni
-  KDL Teren drogi lokalnej
-  KDD Teren drogi dojazdowej
-  KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
-  10 Wymiarowanie (określone w metrach)

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  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 odniesień: PL2000 strefa 7

FOSS4G'S CLUSTER SP. Z O.O.
 z siedzibą: ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź, KRS 0000553941, NIP 947-198-51-70, REGON 361280385
 adres do korespondencji: ul. Telefoniczna 46F, 92-016 Łódź, tel. +48 509 959 368, biurogard@gmail.com

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA (OBSZARY OD 1 DO 29) - ETAP II**

OBSZAR NR 18

Autor opracowania:	mgr inż. arch. Anna Woźnicka mgr inż. Tomasz Mikołajczyk	Skala 1 : 1 000
Miejsce, data:	Łódź, luty 2024 r.	Zał. nr 1.18

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV.518.2024
Rady Miejskiej w Tuszczu
z dnia 19 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych części miasta Tuszcz (obszary od 1 do 29) wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 9 października 2023 r. do 30 października 2023 r. (uwagi w nieprzekraczalnym terminie do 13 listopada 2023 r.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Tuszczu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Tuszczu do uchwały Nr z dnia r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	26-10-2023	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia terenu 18.1KR na teren drogi dojazdowej.	Dz. o nr ewid. 248 w miejscowości Tuszcz	Teren 18.1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Z uwagi na realizację drogi na działce należącej do jednego właściciela, z punktu widzenia realizacji inwestycji celu publicznego, a także interesu społecznego, brak jest zasadności wyznaczenia w tym obszarze drogi publicznej, której realizacja stanowiłaby istotny koszt dla budżetu gminy.
2.	31-10-2023	Osoby fizyczne	Pozostawienie łącznika drogowego pomiędzy ul. Nowosadową i ul. Grzelaka.	Dz. o nr ewid. 1379/1, 1379/2, 1379/5, 1380, 1382/1 w miejscowości Tuszcz	Teren 4.10MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług Teren 4.10KDD – teren drogi dojazdowej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona. W projekcie planu zostanie wprowadzony łącznik pomiędzy ul. Nowosadową i ul. Grzelaka, przy czym jego przebieg zostanie skorygowany w stosunku do obecnie wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym.
3.	31-10-2023	Osoby fizyczne	3.1. Zmiana minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 20% na 7%.	Działki w obrębie terenu 4.2MN-U oraz działki wzdłuż ulicy Ratuszowej w obrębie terenu 4.1MN-U	Tereny 4.1MN-U oraz 4.2MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszcz (suikzp*) – zgodnie z którym dla strefy MU-M przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej o charakterze miejskim, w której znajdują się tereny, o których mowa w uwadze, należy dążyć do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej nie mniejszej niż 20%. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pizp **) projekt planu miejscowego winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ww. ustawy). Ponadto aktualnie obowiązujący plan dla terenów, o których

										mowa w uwadze, zakładał ww. wskaźnik na poziomie 40% - co oznacza, że możliwości inwestycyjne uległy poprawie.	
			3.2. Zmiana maksymalnej wysokości na 15 m (3 kondygnacje użytkowe).						Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Z uwagi na sąsiedztwo terenu oraz konieczność zachowania ładunku przestrzennego w gminie maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej nie powinna przekraczać 12 m. Z uwagi na brak istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przekraczającej ww. parametr nie ma zasadności zwiększania maksymalnej wysokości dla zabudowy we wskazanych w uwadze terenach.
			3.3. Zmniejszenie wymaganej ilości miejsc postojowych: 1 m.p. dla usług oraz 1 m.p. dla lokalu mieszkalnego.						Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami suikzp – zgodnie z którym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy ustalać wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania na poziomie 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny (dom), natomiast dla handlu na poziomie 2 miejsc do markowania na 100 m ² powierzchni użytkowej (sprzedaży). Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o pizp projekt planu miejscowego winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ww. ustawy).
4.	08-11-2023	Osoba fizyczna	Sprzeciw wobec projektowanej drogi 18.2KDD w granicach działki o nr ewid. 150/1.	Dz. o nr ewid. 150/1 w miejscowości Tłuszcz	Teren 18.2KDD – teren drogi dojazdowej				Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na konieczność wprowadzenia usprawnień w układzie drogowym w mieście Tłuszcz, a także zgłaszane wnioski sygnalizujące potrzebę obsługi komunikacyjnej sąsiednich nieruchomości, należy zaprojektować drogę publiczną obsługującą planowane pod inwestycje działki budowlane. Ponadto plany miejscowe, których ustalenia dotyczą sąsiadujących ze sobą terenów, powinny być ze sobą komplementarne – projektowana droga 18.2KDD stanowi przedłużenie i łącznik dróg publicznych klasy dojazdowej wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych. Jednakże przebieg drogi 18.2 KDD zostanie skorygowany w zakresie umożliwiającym zagospodarowanie działki na dotychczasowych zasadach.
5.	08-11-2023	Osoba fizyczna	Sprzeciw wobec projektowanej drogi 18.2KDD w granicach działki o nr ewid. 150/2.	Dz. o nr ewid. 150/2 w miejscowości Tłuszcz	Teren 18.2KDD – teren drogi dojazdowej				Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Ze względu na konieczność wprowadzenia usprawnień w układzie drogowym w mieście Tłuszcz, a także zgłaszane wnioski sygnalizujące potrzebę obsługi komunikacyjnej sąsiednich nieruchomości, należy zaprojektować drogę publiczną obsługującą planowane pod inwestycje działki budowlane. Ponadto plany miejscowe, których ustalenia dotyczą sąsiadujących ze sobą terenów, powinny być ze sobą komplementarne – projektowana droga 18.2KDD stanowi przedłużenie i łącznik dróg publicznych klasy dojazdowej wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych. Jednakże przebieg drogi 18.2 KDD zostanie skorygowany w zakresie umożliwiającym zagospodarowanie działki na dotychczasowych zasadach.
6.	08-11-2023	Osoba fizyczna	Zmiana minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w	Dz. o nr ewid. 1334/25 w miejscowości Tłuszcz	Teren 4.2MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług				Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezgodna z ustaleniami suikzp – zgodnie z którym dla strefy MU-M przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej o charakterze miejskim, w której znajdują się tereny, o których mowa w uwadze, należy dążyć do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej nie mniejszej niż 20%. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o pizp projekt planu miejscowego

			odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 20% na 10%.							winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ww. ustawy).
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

* Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tłuszcz przyjęte Uchwałą Nr XVI.279.2021 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 14 grudnia 2021 r.

** Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.)

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tłuszczu

Krzysztof Jan Gajcy

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV.518.2024
Rady Miejskiej w Tłuszczu
z dnia 19 marca 2024 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 Tłuszczu 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 Tłuszczu.

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.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tłuszczu

Krzysztof Jan Gajcy

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV.518.2024

Rady Miejskiej w Tłuszczu

z dnia 19 marca 2024 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę