



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 września 2024 r.

Poz. 8587

UCHWAŁA NR IV.34.2024 RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza (obszary od 1 do 29) – etap I (tereny placu zabaw "Grażynka" i strefy rekreacji przy ul. Jana Kielaka)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, w zw. z art. 28 ust. 2 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 Tłuszcza 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 I (tereny placu zabaw "Grażynka" i strefy rekreacji przy ul. Jana Kielaka), w dalszej części uchwały „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, z numeracją obszarów, stanowiącym odpowiednio załączniki o numerach 1.16' i 1.28' do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1.0, 1.16' i 1.28';
- 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 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;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) 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;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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) strefa ochronna 20,0 m od granicy obszaru kolejowego;
- 6) 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) **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;

6) **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 dotyczącego 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 turystyki lub usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem **UT-US**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem **US**.

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

- 1) numeru określającego kolejny obszar, oznaczony liczbą 16' lub 28';
- 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 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:
 - a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy – maksymalnie o 1,5 m,
 - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality – maksymalnie o 0,8 m,
 - c) podziemne części budynków – do granic działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie lokalizowania zabudowy w stosunku do dróg – zakaz realizacji elewacji budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z tymi terenami;
- 3) w zakresie lokalizowania zabudowy w stosunku do granic przyległych nieruchomości dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, przy zachowaniu dodatkowych wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie wysokości zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków – według szczegółowych ustaleń dla terenów,
 - b) maksymalna wysokość budowli:
 - dla słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych, wolnostojących masztów i wież antenowych oraz kolejowych urządzeń radioł łączności – 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) nakaz zapewnienia standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi – dla terenów UT-US oraz US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) na działkach budowlanych zlokalizowanych bezpośrednio od strony torów kolejowych (znajdujących się poza obszarem objętym planem) w obrębie terenu 16.1US – nakaz ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienie właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy, poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, zapewniających zminimalizowanie poziomu zewnętrznego hałasu, drgań i innych emisji, w szczególności zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych oraz przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizowania:
- a) obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia 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) mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 5) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów.

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

- 1) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 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 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 klubów i domów kultury – minimum 10 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,

- dla funkcji niewymienionych w tiret od jeden do pięć – 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.

§ 9. 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 – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 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 dojeżdża i dojazdy,
 - b) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10. W obszarze objętym planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w granicach – wskazanych na rysunku planu – strefy ochronnej 20,0 m od granicy obszaru kolejowego:

- 1) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązuje nakaz przestrzegania wszelkich nakazów, zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu transportu kolejowego,
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy, która zgodnie z przepisami odrębnymi, podlega zapewnieniu standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

§ 11. 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).

§ 12. 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 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) zakaz odprowadzania ścieków z terenów sąsiednich na obszary kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
 - d) 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 parkingów, 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 ciepłą**:
- 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.

§ 13. 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) dojeździe 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.

§ 14. 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 0%.

§ 15. 1. W obszarze objętym planem ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**, w liniach rozgraniczających terenów 16.1US, 28.1UT-US oraz 28.2UT-US.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

OBSZAR 16’.

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **16.1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,
 - b) parkingów,
 - c) dojeździe i dojazdów,
 - d) infrastruktury technicznej;
- 3) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - 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: 40%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 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 kolebkowe, lub dachy płaskie, lub dachy zielone.

OBSZAR 28'.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami **28.1UT-US** i **28.2UT-US** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług z zakresu gastronomii jako towarzyszących usługom turystyki, sportu i rekreacji,
 - b) zbiorników wodnych,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) urządzeń wodnych,
 - e) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - f) dojazdów i dojść,
 - g) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - h) infrastruktury technicznej;
- 3) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w ramach działki budowlanej: 20%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 4) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m, przy czym maksymalna wysokość budynków: 11 m,
 - b) dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45 stopni lub dachy kolebkowe, lub dachy płaskie, lub dachy zielone.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

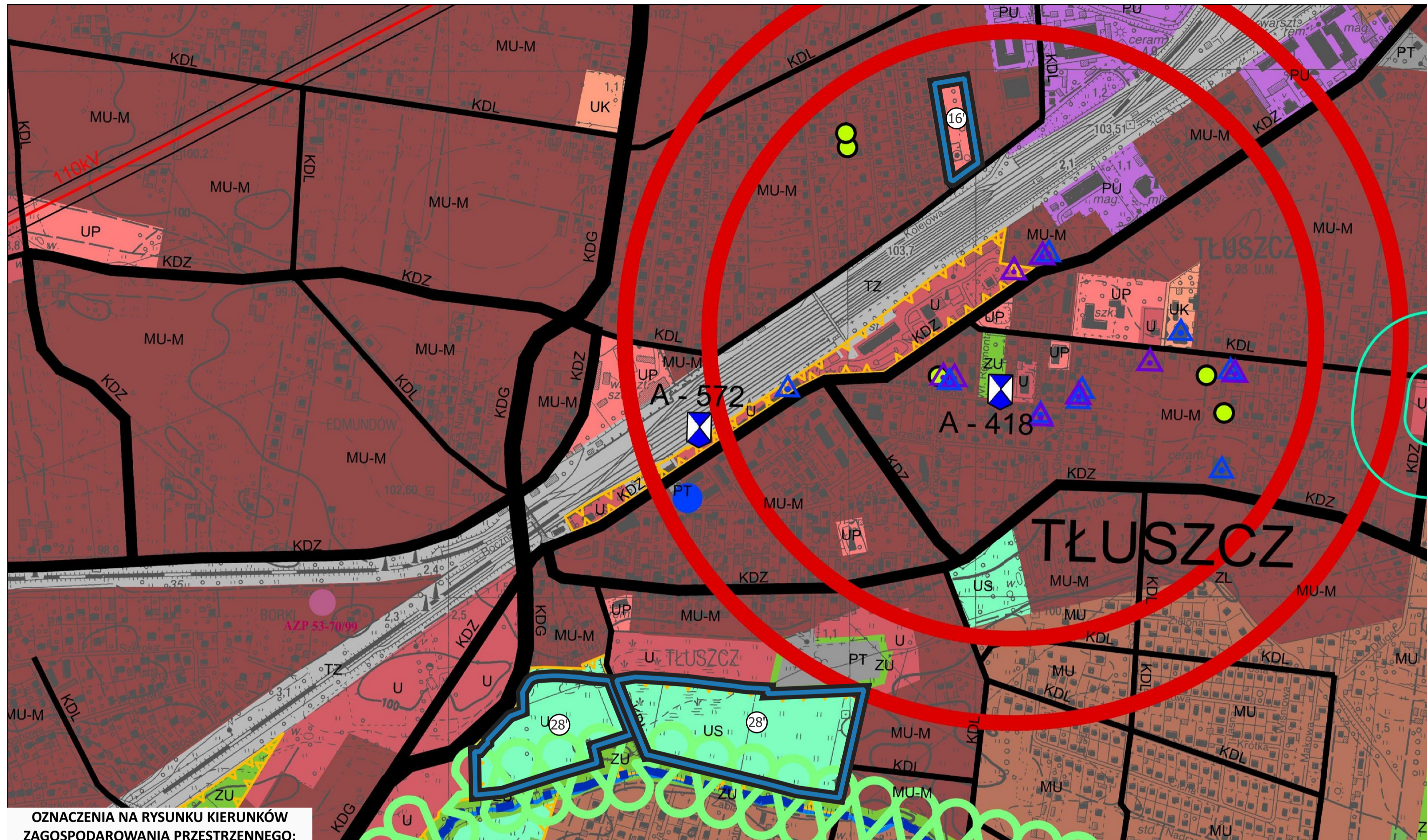
§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Tłuszcza.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tuszczu

Waldemar Sitek



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 usług sportu, rekreacji i turystyki |
| | tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze podmiejskim | | tereny zabudowy produkcyjno-usługowej |
| | tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze wiejskim | | tereny obsługi technicznej gminy |
| | tereny zabudowy usługowej nieuciągliwej | | tereny zamknięte: kolejowe |
| | tereny zabudowy usług kultu religijnego | | tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej |
| | tereny zabudowy usług publicznych | | 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

- ciekły wodny
- 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

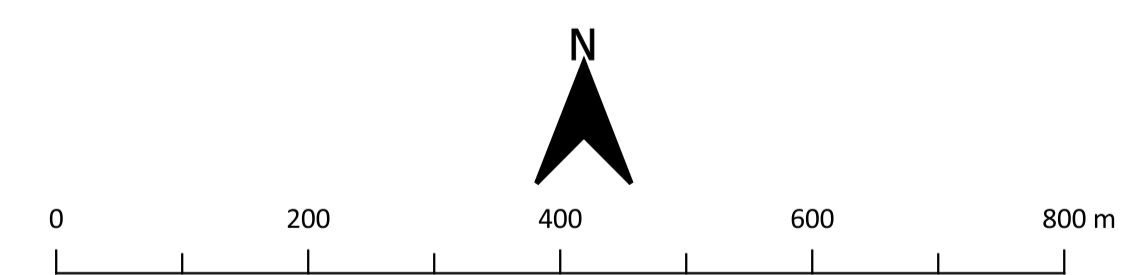
- drogi publiczne klasy drogi głównej
- drogi publiczne klasy drogi zbiorczej
- drogi publiczne klasy drogi lokalnej
- linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz ze strefą ochronną
- stacja elektroenergetyczna 110/15 kV

Załącznik Nr 1.0 do uchwały Nr IV.34.2024 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 29 sierpnia 2024 r.

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA (OBSZARY OD 1 DO 29) - ETAP I (TERENY PLACU ZABAW "GRAŻYŃKA" I STREFY REKREACJI PRZY UL. JANA KIELAKA)
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

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego



FOS54G'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		
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA (OBSZARY OD 1 DO 29) - ETAP I (TERENY PLACU ZABAW "GRAŻYŃKA" I STREFY REKREACJI PRZY UL. JANA KIELAKA)		
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TŁUSZCZ		
Autor opracowania:	mgr inż. arch. Anna Woźnicka mgr inż. Tomasz Mikołajczyk	Skala 1 : 6 000
Miejsce, data:	Łódź, czerwiec 2024 r.	Zał. nr 1.0






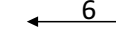
Załącznik Nr 1.16' do uchwały Nr IV.34.2024
 Rady Miejskiej w Tłuszczu
 z dnia 29 sierpnia 2024 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA (OBSZARY OD 1 DO 29) - ETAP I
 (TERENY PLACU ZABAW "GRAŻYNKA" I STREFY REKREACJI
 PRZY UL. JANA KIELAKA)**

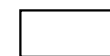
OBSZAR NR 16'

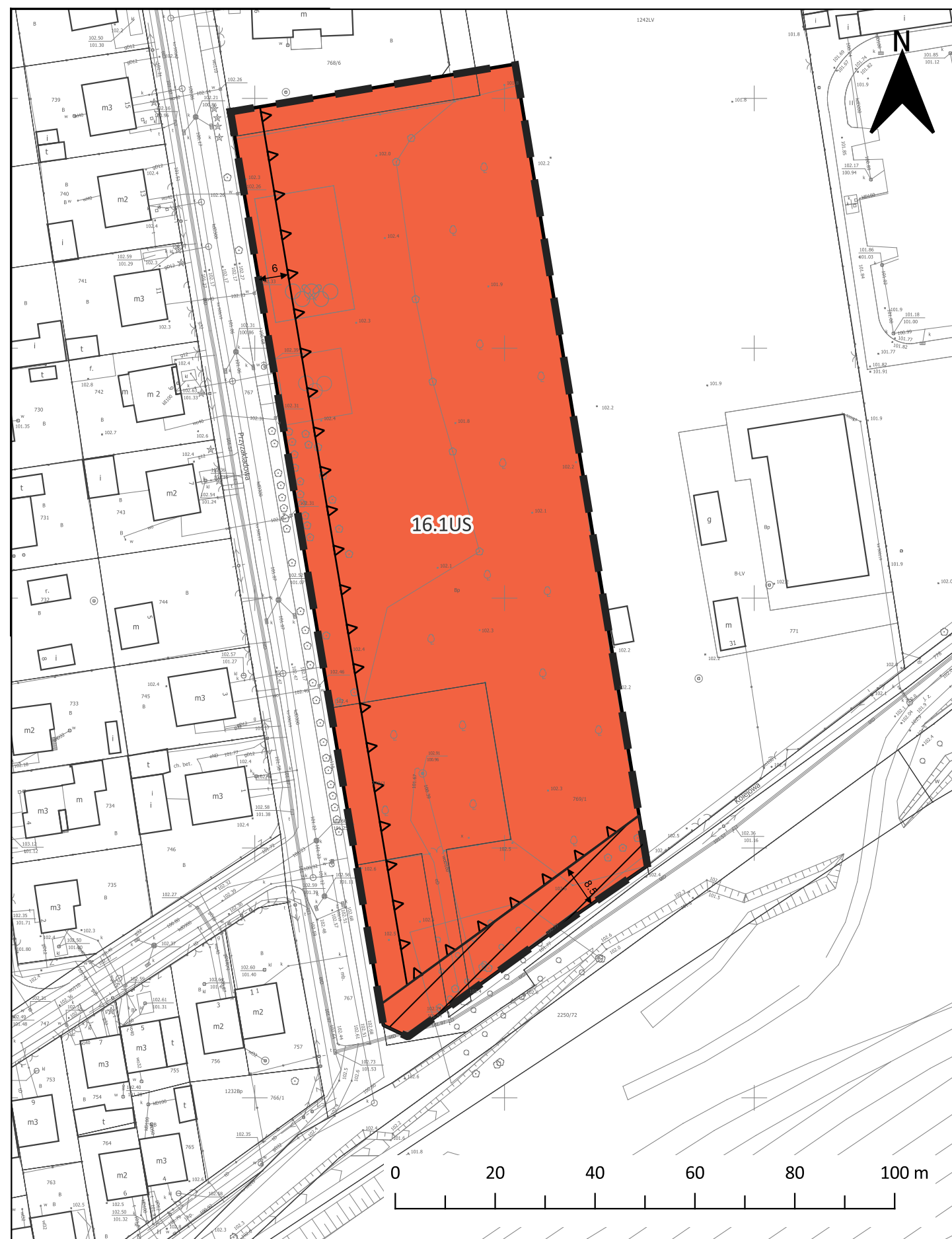
OZNACZENIA NA RYSUNKU:

USTALENIA PLANU:

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
-  Strefa ochronna 20,0 m od granicy obszaru kolejowego
-  teren usług sportu i rekreacji
-  Wymiarowanie (określone w metrach)

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

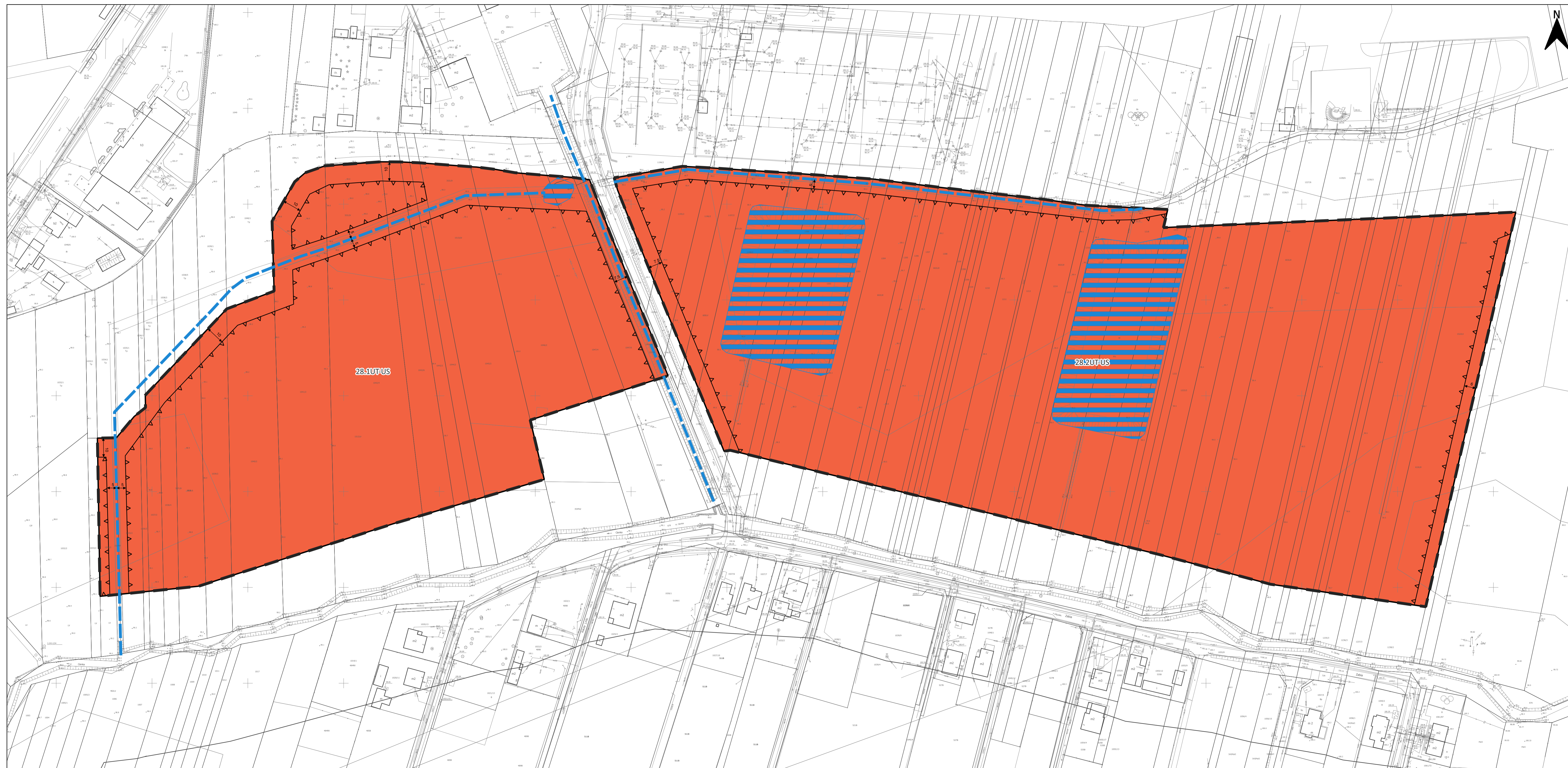
-  Cały obszar planu zlokalizowany jest w zasięgu występowania wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 215 „Subniecka Warszawska” oraz GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”



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

<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 I (TERENY PLACU ZABAW "GRAŻYNKA" I STREFY REKREACJI PRZY UL. JANA KIELAKA)</p>		
<p>OBSZAR NR 16'</p>		
Autor opracowania:	mgr inż. arch. Anna Woźnicka mgr inż. Tomasz Mikołajczyk	Skala 1 : 1 000
Miejsce, data:	Łódź, czerwiec 2024 r.	Zał. nr 1.16'



Załącznik Nr 1.28' do uchwały Nr IV.34.2024
Rady Miejskiej w Tuszczu
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIASTA TUSZCZA (OBSZARY OD 1 DO 29) - ETAP I
(TERENY PLACU ZABAW "GRAŻYŃKA" I STREFY REKREACJI
PRZY UL. JANA KIELAKA)**

OBSZAR NR 28'

OZNACZENIA NA RYSUNKU:

USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ Nieprzekraczalne linie zabudowy
- UT-US teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji
- ← 16 → Wymiarowanie (określone w metrach)

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Rów odwadniający
- Zasięg obszaru występowania wód powierzchniowych
- 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

0 40 80 120 160 m

FOSSAG'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 TUSZCZA (OBSZARY
OD 1 DO 29) - ETAP I (TERENY PLACU ZABAW "GRAŻYŃKA" I STREFY REKREACJI
PRZY UL. JANA KIELAKA)**

OBSZAR NR 28'

Autor opracowania:	mgr inż. arch. Anna Woźnicka mgr inż. Tomasz Mikołajczyk	Skala 1 : 1 000
--------------------	---	--------------------

Miejsce, data:	Łódź, czerwiec 2024 r.	Zał. nr 1.28'
----------------	------------------------	---------------

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV.34.2024
Rady Miejskiej w Tłuszczu
z dnia 29 sierpnia 2024 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 10 kwietnia 2024 r. do 2 maja 2024 r., a termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do 16 maja 2024 r.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tłuszczu

Waldemar Sitek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV.34.2024
Rady Miejskiej w Tłuszczu
z dnia 29 sierpnia 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

Waldemar Sitek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV.34.2024

Rady Miejskiej w Tłuszczu

z dnia 29 sierpnia 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