



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 września 2017 r.

Poz. 7657

UCHWAŁA NR XXI.317.2017 RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU

z dnia 29 sierpnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XIV.212.2016 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 13 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza (obszary wskazane w załącznikach nr 1 i 2 uchwały) oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz*, przyjętego uchwałą Nr VII/72/03 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dnia 03 lipca 2003r., zmienionego uchwałą Nr XXIII/256/05 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 22 grudnia 2005 r., uchwałą Nr XV/185/08 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28 maja 2008 r. oraz uchwałą Nr V.85.2015 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 16 czerwca 2015 r., Rada Miejska w Tłuszczu uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu sporządzone w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu symbolem graficznym.

§ 3. 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) 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 z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 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 lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej lub podziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie do 1,5 m gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych oraz zgodnie z § 9 pkt 2 lit. b;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało określone w ustaleniach szczegółowych planu;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:

- a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
 - c) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - d) U – teren zabudowy usługowej,
 - e) ZL – teren lasu,
 - f) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - g) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - h) KPJ – teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) pas technologiczny napowietrznej linii 15kV;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) utrzymanie i kontynuację istniejącego charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej przy spełnieniu pozostałych wskaźników zabudowy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnym z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) MWU – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe lub terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 53-70/99) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) w obrębie strefy, o której mowa w pkt 1, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszczenie ich przebudowy, remontu i nadbudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - c) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla usług-minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa ruchu drogowego.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 80° do 120°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 11. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 6,0 m w obie strony od osi linii.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL, KDD oraz projektowany ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi gminne przylegające do obszaru objętego planem lub częściowo znajdujące się w jego granicach;
- 3) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie zasilania w wodę z istniejących indywidualnych ujęć wody,
 - c) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm zlokalizowanej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - c) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,
 - c) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm zlokalizowanej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg,
 - d) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych instalacji (zbiorników) gazowych,
 - c) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i rozporządzeń w sprawie sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
 - d) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych, za wyjątkiem mikroinstalacji w zakresie ogniw fotowoltaicznych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN;
- 2) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MWU, MNU, U;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZL, KDL, KDD, KPJ.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, KDL, KDD, KPJ.

§ 16. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, ciemnej czerwieni, szarości i grafitu, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-1MNU, 2-1MNU, 2-2MNU, 2-3MNU, 2-4MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych i mieszkalnych: 11 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków usługowych i mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej nakazuje się stosowanie ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 700 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §10 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1-1MNU z dróg oznaczonych symbolami: 1-1KDD, 1-2KDD oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem,

- b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2-1MNU z drogi oznaczonej symbolem 2-4KDD oraz z dróg położonych poza obszarem objętym planem,
- c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2-2MNU z dróg oznaczonych symbolami: 2-2KDD, 2-3KDD, 2-4KDD,
- d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2-3MNU z dróg oznaczonych symbolami: 2-2KDD, 2-1KDL, 2-5KDD, 2-3KDD oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem,
- e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2-4MNU z dróg oznaczonych symbolami: 2-4KDD, 2-3KDD, 2-5KDD,
- f) w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1-1MNU, 2-1MNU i 2-3MNU dopuszczenie wyznaczenia dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 6 m.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-1MWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy budynków usługowych i mieszkalnych: 12 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych budynków usługowych i mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §10 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami: 2-4KDD, 2-5KDD.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa – teren strażniczy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli sportowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych: 12 m z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - dopuszczenie zwiększenia maksymalnej wysokości budynków usługowych do 30 m dla maksymalnie 30% powierzchni zabudowy,
 - budynków gospodarczych: 6 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,
- budynków gospodarczych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 4000 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30 m, c_ kąt położenia granic działek zgodnie z §10 pkt 3;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 4000 m²;

6) obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami: 2-2KDD, 2-4KDD oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2-1MN, 2-2MN, 2-3MN** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych: 11 m,
- budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- budynków gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°,

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej nakazuje się stosowanie ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 700 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16 m,
- c) kąt położenia granic działek zgodnie z §10 pkt 3;

4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2-1MN z dróg oznaczonych symbolami: 2-4KDD, 2-5KDD oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 2-1KPJ,
- b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2-2MN z dróg oznaczonych symbolami: 2-4KDD, 2-5KDD oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 2-1KPJ,
- c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2-3MN z drogi oznaczonej symbolem 2-5KDD.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-1ZL** ustala się:

1) przeznaczenie – las;

2) zakaz lokalizacji zabudowy;

3) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 2-4KDD.

§ 22. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1-1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: od 6 m do 25,5 m	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
2.	1-2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: 5 m	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
3.	2-1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: od 1,8 m do 4 m	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
4.	2-1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	ścięcie narożne na skrzyżowaniu dróg	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
5.	2-2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: do 7,2 m	w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
6.	2-3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m	
7.	2-4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m	
8.	2-5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,5 m do 14,9 m	
10.	2-1KPJ	ciąg pieszo-jezdny	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m	

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tłuszcza.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

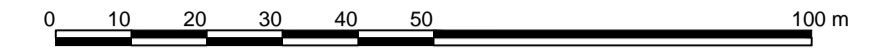
Krzysztof Gajcy



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA

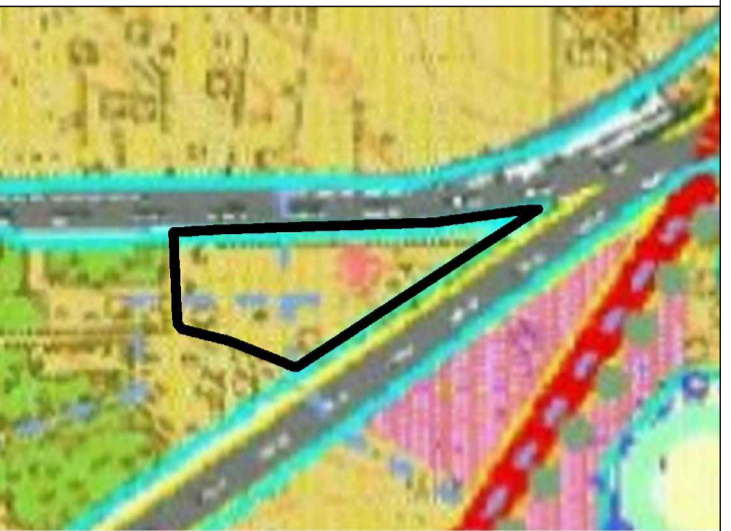
RYSunEK PLANU

SKALA 1:1000

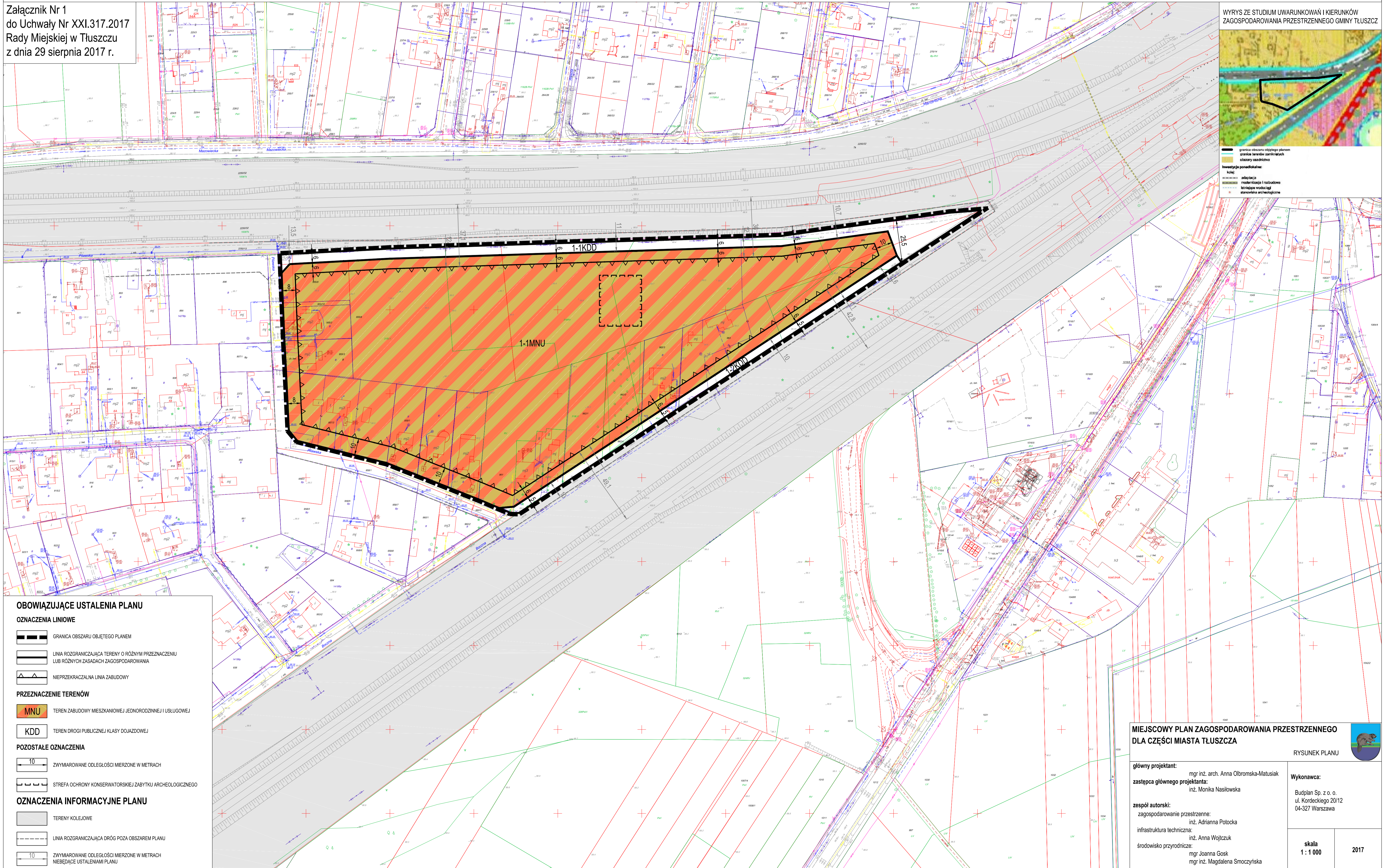


Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXI.317.2017
Rady Miejskiej w Tłuszczu
z dnia 29 sierpnia 2017 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TŁUSZCZ



- granicza obszaru objętego planem
 - granicza terenów zamieszkałych
 - obszary osiedlenia
- inwestycje ponadkalanic:
- adaptacja
 - modernizacja i rozbudowa
 - istniejące wzniesienia
 - stanowiska archeologiczne



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

- GRANICZA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- 10 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU

- TERENY KOLEJOWE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA DRÓG POZA OBSZAREM PLANU
- 10 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA

RYSunEK PLANU

główny projektant: mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
zastępca głównego projektanta: inż. Monika Nasilowska

zespół autorski:
zagospodarowanie przestrzenne: inż. Adrianna Polocka
infrastruktura techniczna: inż. Anna Wojtczuk
środowisko przyrodnicze: mgr Joanna Gosk
mgr inż. Magdalena Smoczyńska

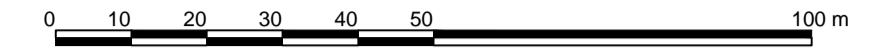
Wykonawca:
Budplan Sp. z o.o.
ul. Kordeckiego 20/12
04-327 Warszawa

skala
1 : 1 000
2017

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA

RYSunEK PLANU

SKALA 1:1000

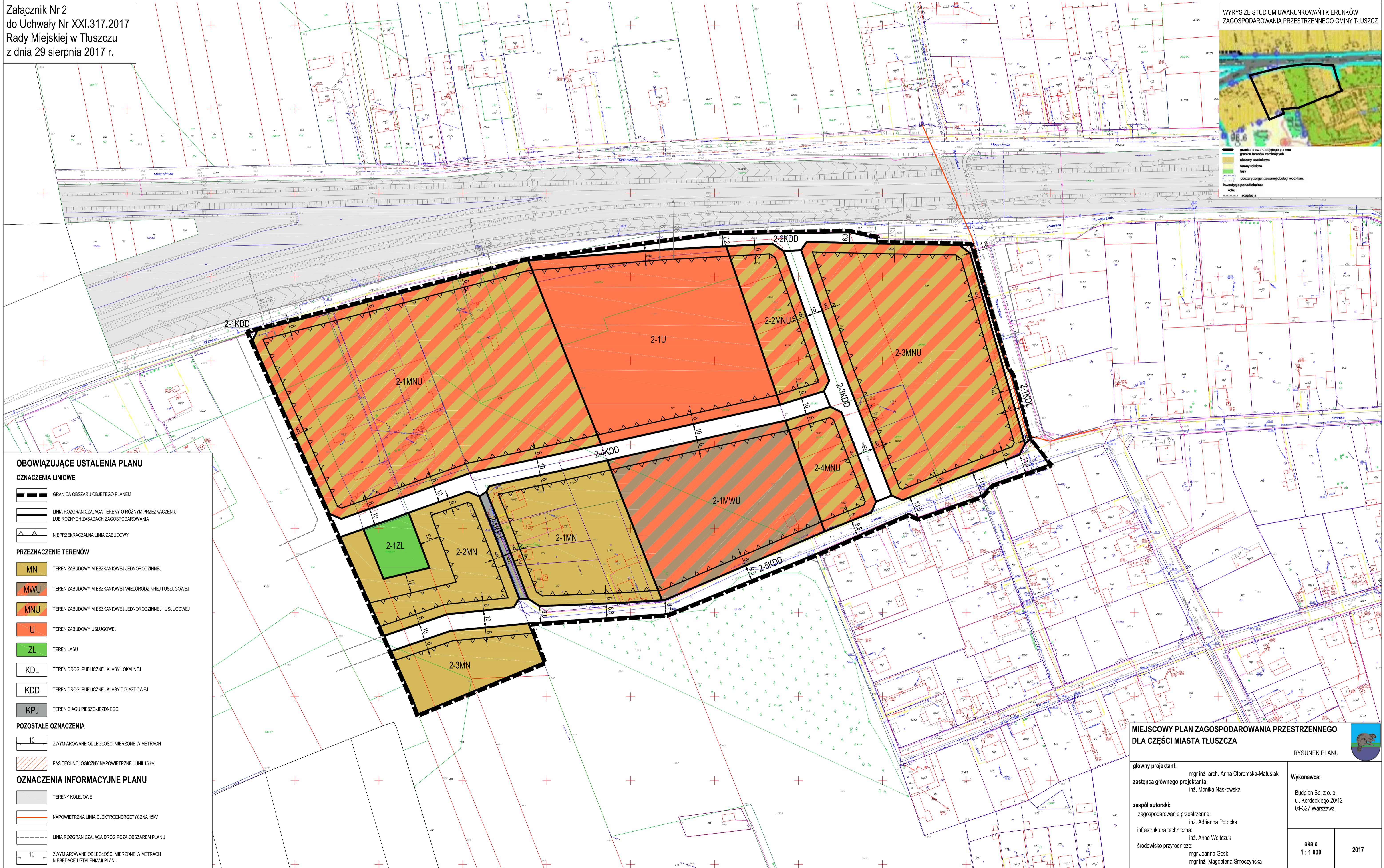


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TŁUSZCZ



- granica obszaru objętego planem
 - granica terenów czarnoleśnych
 - obszary osiedlenia
 - tereny rolnicze
 - lasy
 - obszary zorganizowanej obsługi wod.-kan.
 - linie kolejowe
 - linie energetyczne
 - adaptacja

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXI.317.2017
Rady Miejskiej w Tłuszczu
z dnia 29 sierpnia 2017 r.



- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- OZNACZENIA LINIOWE**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MWU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
 - MNU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
 - U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - ZL - TEREN LASU
 - KDL - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
 - KDD - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
 - KPJ - TEREN CIĄGU PIESZO-JEJZDNEGO
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
- 10 - ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH
 - PAS TECHNOLOGICZNY NAPONIETRZNEJ LINII 15 KV
- OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU**
- TERENY KOLEJOWE
 - NAPIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15KV
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA DRÓG POZA OBSZAREM PLANU
 - 10 - ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA

RYSunEK PLANU

główny projektant: mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
 zastępca głównego projektanta: inż. Monika Nasilowska
 zespół autorski: zagospodarowanie przestrzenne: inż. Adrianna Polocka
 infrastruktura techniczna: inż. Anna Wojtczuk
 środowisko przyrodnicze: mgr Joanna Gosk
 mgr inż. Magdalena Smoczyńska

Wykonawca:
 Budplan Sp. z o.o.
 ul. Kordeckiego 20/12
 04-327 Warszawa

skala
1 : 1 000

2017

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXI.317.2017
Rady Miejskiej w Tłuszczu
z dnia 29 sierpnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miasta Tłuszcza**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 maja 2017 r. do 16 czerwca 2017 r., uwagi można było wnosić do dnia 10 lipca 2017 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), do Burmistrza Miasta Tłuszcza uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXI.317.2017
Rady Miejskiej w Tłuszczu
z dnia 29 sierpnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza.

Część inwestycji z zakresu komunikacji oraz infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem miejscowym była już zaplanowana w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszc (obszar administracyjny granic miasta) przyjętym Uchwałą Nr VII/102/07 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 5 lipca 2007 r. W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania. Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w planie miejscowym, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i obejmują wykup gruntów pod poszerzenia dróg oraz budowę układu drogowego. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Miejską w Tłuszczu strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.