

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Tłuszcz (obszar pozamiejski) dla części miejscowości Jasienica (droga Jasienica-Pieńki)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. 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 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XV.223.2016 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 25 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski) dla części miejscowości Jasienica (droga Jasienica-Pieńki), stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz uchwalonego Uchwałą Nr VII/72/03 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dnia 27 marca 2003 r., zmienianego 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, uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski) dla części miejscowości Jasienica (droga Jasienica-Pieńki), zwany dalej „planem”, obejmujący obszar określony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§ 2. Plan składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) wymiarowania w metrach;
- 4) przeznaczenia terenów, oznaczonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny

odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 5. 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;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy 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) 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;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

Rozdział 2

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz zasady ochrony środowiska

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 10. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska, w jego części centralnej nr 2151, w związku z tym mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, teren oznaczony symbolem MN wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 12. Ustala się powiązanie drogi KDD z układem zewnętrznym poprzez drogę gminną znajdującą się poza granicą obszaru objętego planem, bezpośrednio z nim sąsiadującą.

§ 13. Ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej na terenie drogi publicznej KDD w jej liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Dla sieci infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie sieci wodociągowej:
 - a) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) minimalną średnicę sieci na 110 mm,
 - c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm;

- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, odprowadzanie powierzchniowe lub do kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną zaopatrzenie z sieci;
- 5) w zakresie dostarczania ciepła zaopatrzenie z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa niskoemisyjne lub nie powodujących emisji.

Rozdział 4

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 15. Budowę:

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, (za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych),
- dojeżdż i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia,
- sieci gazowych,

traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi, w tym w szczególności dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz budowy budynków;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) zakaz budowy budynków.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 do 13,6 m.

§ 19. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN w wysokości 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem ZL, KDD w wysokości 0%.

§ 20. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym zagospodarowaniem terenów do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tłuszcza.

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