



Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tłuszcz

Załącznik Nr 1
Do uchwały Nr
z dnia

Tłuszcz, 2021 r.

CZĘŚĆ I - WSTĘP	8
1.1 Wprowadzenie	8
1.2 Podstawa prawna opracowania.....	8
1.3 Cel opracowania	9
1.4 Materiały wyjściowe.....	9
1.5 Zakres i forma opracowania	9
1.6 Wyjaśnienie używanych pojęć.....	10
CZĘŚĆ II - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TŁUSZCZ 11	
2.1. Ogólna charakterystyka gminy. Powiązania zewnętrzne	11
2.2. Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju gminy.....	12
2.2.1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa	12
2.2.2. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej województwa.....	13
2.2.3. Zadania ponadlokalne realizujące cele publiczne	14
2.3. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu gminy.....	14
2.3.1. Stan zagospodarowania terenu gminy. Struktura funkcjonalno – przestrzenna	14
2.3.2. Przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	15
2.3.3. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony	17
2.4. Stan prawny gruntów	17
2.5. Charakterystyka stanu środowiska	17
2.5.1. Położenie terenu. Przyrodnicze związki z otoczeniem.....	17
2.5.2. Środowisko abiotyczne.....	18
2.5.2.1. Geomorfologia. Ukształtowanie powierzchni terenu	18
2.5.2.2. Hydrografia.....	18
2.5.2.3. Wody podziemne	18
2.5.2.4. Budowa geologiczna.....	18
2.5.2.5. Surowce mineralne.....	18
2.5.2.6. Warunki podłoża gruntowego	19
2.5.2.7. Gleby	19
2.5.2.8. Klimat	19
2.5.3. Środowisko biotyczne.....	19
2.5.3.1. Szata roślinna	19
2.5.3.2. Świat zwierzęcy	20

2.5.4. Zanieczyszczenia środowiska. Uciążliwości.....	20
2.5.4.1 Zanieczyszczenia powietrza	20
2.5.4.2. Zanieczyszczenie wód	20
2.5.4.3. Zanieczyszczenia powierzchni ziemi, Gospodarka odpadami.....	21
2.5.4.4. Hałas	21
2.5.4.5. Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące.....	21
2.5.5. Zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe gminy. Prawna ochrona przyrody	22
2.5.5.1. Europejska sieć obszarów chronionych Natura 2000	23
2.5.5.2. Zielone Płuca Polski	23
2.5.5.3. Leśny kompleks promocyjny „Lasy Warszawskie”	23
2.5.5.4. Pomniki przyrody.....	23
2.5.5.5. Przyrodnicze obiekty szczególne	26
2.5.5.6. Obiekty zieleni znajdujące się w rejestrze Konserwatora Zabytków	26
2.5.6. Diagnoza stanu i funkcjonowanie środowiska. Ocena i prognoza kierunków zmian w środowisku	26
2.5.7. Istniejące i potencjalne zagrożenia środowiska.....	26
2.6. Stan dziedzictwa kulturowego.....	27
2.6.1. Historia terenów.....	27
2.6.2. Dziedzictwo kulturowe chronione prawem.....	28
2.6.2.1 Gminna ewidencja zabytków.....	28
2.6.3. Diagnoza uwarunkowań wynikających z ochrony dóbr kultury.....	36
2.7. Uwarunkowania społeczno-demograficzne.....	37
2.7.1. Demografia	37
2.7.2. Rynek pracy	37
2.7.3. Warunki życia ludności	38
2.7.3.1. Oświata, sport i rekreacja	38
2.7.3.2 Kultura	38
2.7.3.3. Ochrona zdrowia i opieka społeczna	39
2.7.3.4. Mieszkalnictwo	39
2.7.3.5. Bezpieczeństwo publiczne.....	39
2.8. Uwarunkowania rozwoju przedsiębiorczości.....	40
2.9. Uwarunkowania rozwoju rolnictwa	40
2.10. Uwarunkowania rozwoju turystyki	40
2.11. Układ komunikacyjny.....	41
2.11.1. Powiązania komunikacyjne	41
2.11.2. Układ komunikacji zbiorowej	50
2.11.3. Uwarunkowania i przesądzenia wynikające z planów nadrzędnych.....	50

2.11.4. Ocena i identyfikacja podstawowych problemów	50
2.12. Infrastruktura techniczna	51
2.12.1. Gospodarka wodna	51
2.12.2. Gospodarka ściekowa	51
2.12.2.1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych	51
2.12.2.2. Odprowadzanie ścieków deszczowych	52
2.12.3. Zaopatrzenie w gaz	52
2.12.4. Zaopatrzenie w ciepło	53
2.12.5. Elektroenergetyka	53
2.12.6. Telekomunikacja i łączność	53
2.13. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy	53
2.13.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	53
2.13.2. Prognozy demograficzne	55
2.13.3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	62
2.13.3.1. Metodyka	62
2.13.3.2. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, w podziale na funkcje zabudowy	62
2.13.3.3. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej	66
2.13.3.4. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w punkcie 3.	73
2.13.3.5. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy	77
2.13.4. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy	79
2.13.5. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z realizacją nowej zabudowy	83
2.14. Wnioski do kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wynikające z analizy uwarunkowań	84
2.14.1. Ograniczenia rozwoju gminy	84
2.14.2. Szanse rozwoju gminy	84
2.14.3. Podsumowanie	84
CZĘŚĆ III - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TŁUSZCZ	86
3.1. Polityka przestrzenna gminy	86
3.1.1. Kierunki rozwoju funkcji gminy	86
3.1.2. Cele rozwoju przestrzennego gminy	87

3.2 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy	89
3.2.1. Obszary zagospodarowania przestrzennego	89
3.2.2. Kierunki, zasady zagospodarowania i użytkowania obszarów zabudowy gminy	90
3.2.3. Kierunki, zasady zagospodarowania i użytkowania obszarów otwartych gminy	98
3.3. Kierunki i zasady ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów	102
3.3.1. Predyspozycje przestrzenne wynikające z warunków środowiska	102
3.3.2. Podstawy prawnej ochrony przyrody	104
3.3.2.2. Tereny postulowane do objęcia ochroną przez organy administracji rządowej na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody:	104
3.3.2.3. Kierunki ochrony wynikające z położenia w obszarze Zielone Płuca Polski	105
3.3.3. Kształtowanie struktury przyrodniczej gminy, korytarze ekologiczne	105
3.3.4. Ochrona walorów krajobrazowych	106
3.3.5. Kierunki rozwoju zabudowy a warunki budowlane	107
3.3.6. Kierunki ochrony przed powodzią i suszą	108
3.3.7. Kierunki ochrony przed uciążliwościami	109
3.3.8. Kierunki w zakresie unieszkodliwiania odpadów	110
3.4. Kierunki i zasady ochrony dóbr kultury	110
3.4.1. Ochrona obiektów i obszarów zabytkowych	110
3.4.1.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków	111
3.4.1.2. Pozostałe obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków	111
3.4.1.3. Strefy ochrony konserwatorskiej	111
3.4.2. Ochrona wartości kulturowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	112
3.5. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego	113
3.5.1. Układ drogowy	113
3.5.2. Komunikacja zbiorowa	114
3.5.3. Parkowanie pojazdów	114
3.5.4. Ruch rowerowy	115
3.6. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	116
3.6.1. Kierunki rozwoju systemu elektroenergetycznego	116
3.6.1.1. Standardy obsługi	116
3.6.1.2. Źródła zasilania	116
3.6.1.3. Potrzeby terenowe, warunki lokalizacji, strefy ochronne	117
3.6.2. Kierunki rozwoju gazownictwa	117
3.6.2.1. Standardy obsługi	117
3.6.2.2. Koncepcja obsługi	117
3.6.2.3. Potrzeby terenowe, warunki lokalizacji, strefy ochronne	117

3.6.3. Zaopatrzenie w wodę	118
3.6.4. Kierunki rozwoju kanalizacji	118
3.6.5. Możliwości rozwoju systemu ciepłowniczego w mieście.....	119
3.6.6. Kierunki rozwoju telekomunikacji	119
3.6.7. Kierunki rozwoju urządzeń melioracji	120
3.7. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	120
3.8. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	121
3.9. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	121
3.9.1. Szczegółowa dokumentacja zadań inwestycji celu lokalnego (gminnego)	121
3.10. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....	122
3.11. Obszary obowiązkowego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	122
3.12. Obszary zamierzonego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	122
<i>CZĘŚĆ IV - UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM</i>	<i>123</i>
4.1. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania – uzasadnienie przyjętych rozwiązań.....	123
4.2. Synteza ustaleń Studium	125

Opracowanie:

Biuro Planowania Rozwoju Lokalnego

SZIKAGO Adam Wiliński

ul. Albatrosów 9/17, 05-500 Piaseczno

Zespół autorski:

mgr Adam Wiliński ZOIU Wrocław Z-466 - główny projektant

mgr inż. Aleksandra Kałka

CZĘŚĆ I - WSTĘP

1.1 Wprowadzenie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem sporządzanym w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 9 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), nie jest aktem prawa miejscowego. Jednakże ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

Powodem sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków gminy Tłuszcz jest potrzeba posiadania przez gminę aktualnego dokumentu określającego politykę przestrzenną gminy, wynikającą z uwarunkowań społecznych, gospodarczych, przyrodniczych, historycznych oraz kulturowych gminy Tłuszcz.

Podczas przystąpienia do sporządzenia niniejszego dokumentu obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tłuszcz przyjęte Uchwałą Nr VII/72/03 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 3 lipca 2003 r., zmienione Uchwałą Nr XXIII/256/05 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 22 grudnia 2005 r., zmienione uchwałą Nr XV/186/08 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28 maja 2008 r. oraz zmienione uchwałą Nr V.85.2015 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 16 czerwca 2015 r.

Zgodnie z Uchwałą Nr XIV.211.2016 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 13 września 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz, stwierdzono iż studium jest nieaktualne. Spowodowane jest to brakiem analizy szeregu uwarunkowań o których mowa w art.10 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dezaktualizacji części z tych, które są zamieszczone, a także braku ustaleń dla części terenu gminy. Część kierunkowa tego dokumentu nie odpowiada wymogom ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o których mowa w art.10 ust. 2. Rada Miejska gminy Tłuszcz zdecydowała za konieczne dostosować studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do aktualnych wymogów prawnych wynikających z przepisów zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w art. 10 ust. 1 i 2.

1.2 Podstawa prawna opracowania

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz opracowane zostało na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 nr 118 poz. 1233) oraz na podstawie Uchwały Nr III.46.2019 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 12 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz.

1.3 Cel opracowania

Głównym celem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, związanej z aktywizacją gospodarczą, poprawą jakości życia mieszkańców oraz podniesieniem atrakcyjności turystycznej gminy w oparciu o istniejące uwarunkowania.

Podstawowe zadania studium to:

- koordynacja planowania na szczeblu lokalnym z planowaniem regionalnym i krajowym,
- ustalenie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, stanowiących podstawę dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.4 Materiały wyjściowe

Przy sporządzeniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz uwzględniono:

- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Tłuszcz do roku 2023;
- Strategia Rozwoju Gminy Tłuszcz do 2020 roku;
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Tłuszcz;
- Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tłuszcz;
- Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030 przyjęta uchwałą nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r.;
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.;
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030 przyjęta Uchwałą nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.;
- Gminny Program Opieki Nad Zabytkami Gminy Tłuszcz Na Lata 2019-2022 przyjęty uchwałą Nr II.33.2018 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 18 grudnia 2018 r.;
- Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Tłuszcz opracowana na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz, opracowanie z 2018;
- Lokalny Program Rewitalizacji dla gminy Tłuszcz na lata 2018-2025;
- Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku;
- Strategia Rozwoju Powiatu Wołomińskiego do 2025 roku;
- Dane statystyczne pozyskane z Banku Danych Lokalnych GUS.

1.5 Zakres i forma opracowania

Zakres studium wynika z Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz wydanego w oparciu o nią Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 nr 118 poz. 1233).

Studium składa się z części tekstowej i graficznej.

Na tekst studium składają się trzy części:

- CZĘŚĆ PIERWSZA - Wstęp
- CZĘŚĆ DRUGA - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz
- CZĘŚĆ TRZECIA - Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz
- CZĘŚĆ CZWARTA - Uzasadnienie i synteza ustaleń studium

Część graficzna studium obejmuje:

- Rysunek nr 1 Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, wykonany na mapie topograficznej, w skali 1:10 000.
- Rysunek nr 2 Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, wykonany na mapie topograficznej, w skali 1:10 000, jako rysunek podstawowy studium.

1.6 Wyjaśnienie używanych pojęć

Używane w studium pojęcia, zdefiniowane są w obowiązujących aktach prawa, w szczególności w art. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zatem należy je rozumieć w znaczeniu przyjętym w tych aktach.

CZĘŚĆ II - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TŁUSZCZ

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz przedstawiono na Rysunku nr 1 Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego gminy Tłuszcz.

2.1. Ogólna charakterystyka gminy. Powiązania zewnętrzne

Gmina Tłuszcz jest gminą miejsko-wiejską, zlokalizowaną w północno – wschodniej części województwa mazowieckiego, w odległości ok. 50 km od centrum Warszawy. Na rozwój gminy ogromny wpływ ma niedalekie położenie od Warszawy - głównego ośrodka społeczno-gospodarczego województwa, a także położenie na trasach wielu połączeń kolejowych w relacjach:

- Warszawa – Białystok,
- Warszawa – Ostrołęka,
- Tłuszcz – Mińsk Mazowiecki (tabor towarowy),
- Tłuszcz – Radzymin.

Położenie będzie miało wpływ również na przyszłe zagospodarowanie i rozwój gminy. Natomiast połączenia kolejowe będą determinować rozwój konkretnych funkcji. Potencjalnym czynnikiem rozwojowym może być intensyfikacja powiązań komunikacyjnych Warszawy z państwami bałtyckimi (zwłaszcza tzw. Via Baltica). Jednak możliwość wykorzystania tej szansy zależeć będzie od zapewnienia połączeń układu komunikacyjnego Gminy z tymi trasami. Mając na uwadze niską konkurencyjność rolniczej przestrzeni produkcyjnej (ponad 86% gleb klas V i VI) i niską lesistość obszaru (ok. 15%), o przyszłości Gminy decydować będą warunki tworzone dla rozwoju mieszkalnictwa – nakierowanego na mieszkańców pracujących w Warszawie. Wymaga to dobrego rozpoznania oczekiwań tej grupy ludności, dotyczące preferowanych form i standardów zabudowy mieszkaniowej. Rozwojowi funkcji turystyczno – rekreacyjnych mogą sprzyjać walory krajobrazowe południowo – wschodniej części Gminy.



Rysunek 1 Gmina Tłuszcz na tle powiatu wołomińskiego. (źródło: Opracowanie własne)

Gmina Tłuszcz sąsiaduje z gminami Dąbrówka, Jadów, Klębów, Poświętne, Strachówka znajdujące się w powiecie wołomińskim i z gminą Zabrodzie (powiat wyszkowski). Gęstość zaludnienia w gminie Tłuszcz wynosi 254 os/km². Powierzchnia gminy wynosi 103 km². Siedziba gminy znajduje się w mieście Tłuszcz. W skład gminy wchodzi 28 sołectw: Białki, Brzezινόw, Chrzęsne, Dziecioły, Franciszków, Grabów, Jadwinin, Jarzębia Łąka, Jasienica, Jaźwie, Kozły, Kury, Łysobyki, Miąse, Mokra Wieś, Pawłów, Postoliska, Pólko, Rudniki, Rysie, Stasinów, Stryjki, Szczepanek, Szymanówek, Wagan, Waganka, Wólka Kozłowska i Zalesie. Gmina Tłuszcz wchodzi w skład powiatu wołomińskiego i stanowi około 10,76% jego powierzchni.

2.2. Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju gminy

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uwzględnia się (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustalenia Strategii rozwoju województwa zawarte w koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju oraz w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2.2.1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 przyjęta uchwałą nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r., stanowi podstawowy dokument o charakterze studialno-planistycznym, przedstawiający wykładnię poglądów na temat polityki przestrzennej państwa.

W w/w dokumencie znalazły się następujące elementy odnoszące się do badanego obszaru województwa mazowieckiego:

- aglomeracja warszawska należy do rejonów, w których następuje najszybszy rozwój gospodarczy i postęp cywilizacyjny,
- aglomeracja warszawska położona jest u zbiegu potencjalnych pasm przyspieszonego rozwoju, w tym tzw. korytarzy paneuropejskich Berlin – Poznań – Łódź – Warszawa – Mińsk – Moskwa – Niżny Nowogród oraz Helsinki – Tallin – Ryga – Kowno – Warszawa (via Baltica),
- na obszarach bezpośrednio otaczających Warszawę wymaga się ukierunkowania rozwoju działalności gospodarczej w celu zahamowania chaotycznych procesów żywiołowych, w szczególności ze względu na charakterystyczną cechę relacji między Warszawą a regionem, którą jest największy w kraju rażący kontrast między potencjałem społecznym i gospodarczym Warszawy oraz poziomem jej rozwoju, a depresją społeczno-gospodarczą otoczenia.

2.2.2. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej województwa

Regionalnym dokumentem strategicznym, który zawiera wykładnie niezbędnych prorozwojowych założeń jest "Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030" przyjęta Uchwałą nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r. Dokument ten zawiera koncepcję działania na rzecz długotrwałego rozwoju regionalnego. Przedstawia wytyczne dla innych aktów planowania wojewódzkiego np. planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Zwrócono w niej uwagę na aktywizację rozwoju lokalnych ośrodków usługowych, rozbudowę infrastruktury technicznej oraz przebudowę struktur sektora rolnego poprzez nastawienie na wąską specjalizację oraz poszukiwanie pozarolniczych miejsc pracy.

Innym dokumentem wyznaczającym kierunki rozwoju województwa jest „Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego” przyjęty Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r. Plan stanowi element systemu planowania przestrzennego i pełni w nim funkcję koordynacyjną między planowaniem krajowym a planowaniem lokalnym. Nie stanowi on aktu prawa miejscowego i nie narusza uprawnień władz gminnych dotyczących kształtowania i realizacji polityki przestrzennej na obszarze gminy. Integralną częścią Planu jest Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy, w którego granicach zawiera się gmina Tłuszcz. Dokument uwzględnia podział statystyczny województwa na dwie jednostki NUTS-2 – warszawski stołeczny i mazowiecki regionalny.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa określone zostały zasady organizacji struktury przestrzennej, w tym:

- podstawowe elementy sieci osadniczej,
- rozmieszczenie infrastruktury transportowej, społecznej, energetycznej i technicznej,
- wymagania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony dziedzictwa kulturowego.

W planie województwa wyszczególniono ponadlokalne inwestycje celu publicznego oraz miejsca ich realizacji. Stan i kierunki zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego związane są z przemianami zachodzącymi w przestrzeni europejskiej i krajowej, jak również wynikają z procesów rozwojowych zachodzących wewnątrz regionu, kształtowanych w ramach polityki rozwoju

województwa mazowieckiego, wyrażonej w Strategii Rozwoju Województwa.

Przyjęto, że:

Celem Planu jest określenie polityki przestrzennej dla województwa mazowieckiego, polegającej na:

- rozmieszczeniu w przestrzeni inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- ukierunkowaniu działań dotyczących rozwoju gospodarczego, postępu cywilizacyjnego, ochrony środowiska i kultury, poprzez uwzględnianie uwarunkowań, szans i zagrożeń wynikających ze zróżnicowanych cech przestrzeni województwa;
- wpływaniu na zachowania przestrzenne podmiotów gospodarujących w przestrzeni, tak aby były one zgodne z ogólnymi celami rozwoju województwa.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego jest dokumentem, którego wytyczne – pomimo jego regionalnej skali – są propozycjami konkretnych rozwiązań dla poszczególnych rejonów województwa. Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego Gmina Tłuszcz należy do miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy, który jest ciągłym przestrzennie układem osadniczym, złożonym z odrębnych administracyjnie jednostek. Obejmuje on zwarty obszar miejski oraz powiązaną z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną.

2.2.3. Zadania ponadlokalne realizujące cele publiczne

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętym Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dn. 19 grudnia 2018 r. określono szereg ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, które powinny być uwzględnione na terenie gminy Tłuszcz. Należą do nich:

- przebudowa/rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 634 Warszawa – Zielonka – Wołomin – Tłuszcz – Wólka Kozłowska i budowa nowego odcinka tej drogi Miąse – Zawiszyn;
- modernizacja linii kolejowej E 75 Rail Baltica Warszawa – Białystok – granica z Litwą, etap I, odcinek Warszawa Rembertów – Zielonka – Tłuszcz (Sadowne), etap II, modernizacja linii kolejowej Ostrołęka – Tłuszcz;
- rozmieszczenie punktu przesiadkowego w Tłuszczu;
- budowa przechodzącej przez gminę Tłuszcz linii 400 kV Ostrołęka-Stanisławów;
- trasa rowerowa o zasięgu międzynarodowym (EuroVelo): EV2 (Szlak Stolic) – wzdłuż Wisły i linii kolejowej Warszawa-Tłuszcz.

2.3. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu gminy

2.3.1. Stan zagospodarowania terenu gminy. Struktura funkcjonalno – przestrzenna

Analizując obszar gminy Tłuszcz dostrzec można zupełnie różne sposoby zagospodarowania zachodniej części gminy oraz wschodniej części gminy. W zachodniej części gminy zlokalizowane jest miasto Tłuszcz oraz większe miejscowości takie jak: Jasienica, Wólka Kozłowska, Miąse. Teren miasta Tłuszcz to zabudowa bardziej intensywna niż w pozostałej części gminy. Można zauważyć tereny zabudowy wielorodzinnej, a także zabudowę jednorodziną intensywną, zabudowę bliźniaczą i

szeregową. Zabudowa ma tu bardziej zwartą strukturę niż na pozostałym terenie gminy. Miasto jest też największym skupiskiem usług dla całego obszaru gminy. Pozostałe wcześniej wymienione miejscowości są miejscowościami rolnymi z zabudową siedliskową, która stopniowo jest wypierana przez zwykłą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zabudowa jest tam zróżnicowana. W centralnych częściach jest zwarta i systematycznie uzupełniana nowymi zabudowaniami, natomiast na obrzeżach znajdują się nowe budynki w znacznych oddaleniach od pozostałej zabudowy.

We wschodniej części dominuje zabudowa rozproszona, jedynie w centrach miejscowości istnieje zabudowa zwarta dawnych gospodarstw z przewagą zabudowy siedliskowej. We wschodniej części gminy znajduje się więcej terenów leśnych oraz łąk i pastwisk niż w jej zachodniej części.

Można zauważyć, że zróżnicowanie i przekształcanie zabudowy maleje wraz z jej oddalaniem się od miasta. Kolejnym czynnikiem, który charakteryzuje daną gminę są usługi, które skupiają się przede wszystkim w większych miejscowościach. W większej części miejscowości znajdują się małe sklepy z artykułami spożywczymi. Ponadto w większości miejscowości znajdują się tereny rekreacyjne dla mieszkańców takie jak place zabaw, boiska, czy sprzęty siłowni plenerowej.

2.3.2. Przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Obszar gminy Tłuszcz częściowo (około 13,3 % w 2019 r.) objęty jest ustaleniami uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Są to opracowania dotyczące zagospodarowania całego obszaru miasta Tłuszcz, częściowo Jasienicy oraz niektórych obszarów pozostałej części gminy, które są aktami prawa miejscowego na tych terenach.

Przeznaczenie terenów w obowiązujących planach miejscowych przyjęto jako jedno z podstawowych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy.

Obowiązujące plany miejscowe to:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz uchwalony uchwałą nr III.45.2019 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 12 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica - Obszar IV. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2019 r. poz. 4005 z dnia 27 marca 2019 r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uchwała nr XXX.416.2018 Rady Uchwała nr Miejskiej w Tłuszczu z dnia 6 listopada 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski) dla części miejscowości Jasienica (droga Jasienica - Pieńki) (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2018 r. poz. 11585 z dnia 29 listopada 2018 r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr XXX.415.2018 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 6 listopada 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski) dla części miejscowości Postoliska. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2018 r. poz. 11584 z dnia 29 listopad 2018 r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr XXVIII.393.2018 w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica - Obszar III. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2018 r. poz. 7142 z dnia 13 lipca 2018 r.)

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uchwała nr XXV.362.2018 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza (obszar 3-12) (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2018 r. poz. 2922 z dnia 22 marca 2018 r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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 (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2017 r. poz. 7657 z dnia 13 września 2017 r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica - Obszar I. Uchwała Nr XV.222.2016 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 25 października 2016 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2016 poz. 9687 z dnia 14 listopada 2016r.)
- Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta). Uchwała nr VI/52/2011 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28 czerwca 2011 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 152 poz. 4816 z dnia 22 sierpnia 2011 r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski) dla części miejscowości Jasienica – oczyszczalnia ścieków. Uchwała Nr IV/29/2011 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 25 lutego 2011 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 67 poz. 2143 z dnia 30 kwietnia 2011r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski). Zbiornik retencyjny na rzece Cienkiej w Jasienicy. Uchwała Nr XIII/163/08 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 27 marca 2008 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 136 poz. 4781 z dnia 10 sierpnia 2008r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tłuszcz. Uchwała Nr VII/102/07 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 05 lipca 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 205 poz. 5848 z dnia 11 października 2007r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski) dla części miejscowości Franciszków. Uchwała nr XV/186/08 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28 maja 2008 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 162 poz. 5719 z dnia 24 września 2008 r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski) w granicach gruntów wsi Jasienica i Miąse. Droga Jasienica - Tuł. Uchwała Nr III/20/06 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 21 grudnia 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 40 poz. 836 z dnia 12 lutego 2007r.)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski) w granicach wsi Chrząsne - Kury. Droga Chrząsne - Kury. Uchwała Nr XXVI/288/06 Rady

Miejskiej w Tłuszczu z dnia 24 maja 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 159 poz. 6243 z dnia 14 sierpnia 2006r.)

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz. RUROCIĄG PERN "PRZYJAŹŃ". Uchwała Nr XIV/148/04 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dnia 14 lipca 2004 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 215 poz. 5745 z dnia 26 sierpnia 2004r.)
- Zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski). Uchwała Nr VI/48/03 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dnia 10 kwietnia 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 187 poz. 4722 z dnia 12 lipca 2003 r.)
- Zmiany w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (w obszarze pozamiejskim). Uchwała Nr 34/V/99 Rady Gminy Tłuszcz z dnia 12 marca 1999 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 51 poz. 1985 z dnia 28 czerwca 1999r.)

2.3.3. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Obowiązujące plany miejscowe, zawierają przepisy regulujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, a tym samym stanowią formalną podstawę ochrony ładu przestrzennego. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują mniejszą część gminy Tłuszcz, co powoduje brak wymogów dotyczących ochrony ładu przestrzennego na większej części gminy Tłuszcz.

2.4. Stan prawny gruntów

W gminie Tłuszcz większość gruntów stanowi własność prywatną. Największe tereny należące do Skarbu Państwa (około 17% gruntów gminnych) to przede wszystkim tereny Lasów Państwowych oraz tereny kolejowe. Gmina posiada bardzo niewielki zasób gruntów komunalnych (pojedyncze działki w mieście Tłuszczu, tereny drogowe), w związku z czym realizacja inwestycji celu publicznego prawie każdorazowo będzie się wiązać z wykupem gruntów od właścicieli prywatnych.

2.5. Charakterystyka stanu środowiska

2.5.1. Położenie terenu. Przyrodnicze związki z otoczeniem

Teren gminy to część Równiny Wołomińskiej, która jest płaskim obszarem nizinnym. Na terenie gminy występują duże obszary terenów leśnych (około 15,6 % gminy) . Bogata szata roślinna i urozmaicony teren stwarzają korzystne warunki bytowania dla wielu gatunków ssaków i ptaków. Przez znaczną część gminy przepływa rzeka Cienka z dopływami w II klasie czystości, a z jej wód korzysta głównie rolnictwo. Ze względu na małe uprzemysłowienie gmina nie należy do obszarów ekologicznego zagrożenia.

Na obszarze gminy nie występują parki narodowe, parki krajobrazowe, ani obszary chronionego krajobrazu. Najbliższe tereny chronione to obszar rezerwatu Dębina położony w bliskiej odległości zachodniej granicy gminy. Na północnym-wschodzie w odległości ok. 2,7 km od granicy gminy znajduje się otulina Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego oraz rezerwat przyrody Śliże. Na

południowym-wschodzie około 2 km od granicy gminy znajdują się rezerwat Torfowisko Zawady oraz obszar specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 Torfowiska Czernik.

2.5.2. Środowisko abiotyczne

2.5.2.1. Geomorfologia. Ukształtowanie powierzchni terenu

Gmina Tłuszcz położona jest w całości na terenie Równiny Wołomińskiej. Region graniczy od północy z Doliną Dolnego Bugu, od zachodu z Kotliną Warszawską i Doliną Środkowej Wisły, od południa z Równiną Garwolińską, a od wschodu z Wysoczyzną Kałuszyńską, Obniżeniem Węgrowskim i Wysoczyzną Siedlecką. Równina Wołomińska stanowi rozległą, płaską powierzchnię, wyniesioną 90 - 95 m n.p.m. Cechą charakterystyczną rzeźby całej Równiny Wołomińskiej jest powszechna obecność form eolicznych. Na całej powierzchni występują wielkopowierzchniowe równiny piasków przewianych (pokrywy eoliczne) z licznymi wydhami różnych kształtów oraz płytkimi nieckami deflacyjnymi.

2.5.2.2. Hydrografia

Teren w przeważającej części odwadniany jest przez rzekę Cienką, która przecina tereny gminy ze wschodu na zachód. Jest dopływem rzeki Rządzy, która z kolei uchodzi do Zalewu Zegrzyńskiego. W części wschodniej gminy, rzeka Cienka przyjmuje niewielkie dopływy: Rynię i Boruczę. Tereny źródłiskowe w/w rzek znajdują się w rejonie siedleckim. W górnym biegu rzeki Cienka i Borucza płyną równolegle do siebie, ich doliny są zabagnione, zlewnie zalesione w 40%. Poniżej ujścia Rynii dolina rzeki jest płaska szeroka, zalesiona w 30%. W części północnej Gminy przebiega dział wodny między zlewniami Zalewu Zegrzyńskiego (rzeki Rządzy) i zlewnią Bugu. Fragmenty północno – wschodnie Gminy to tereny źródłiskowe rzeki Fiszor (dopływ Bugu), powstaje ona z połączenia rowów melioracyjnych i małych cieków naturalnych.

2.5.2.3. Wody podziemne

Wody gruntowe gminy charakteryzują się zwierciadłem swobodnym, przeważają tereny z płytko występującym pierwszym poziomem wód, przeważnie na głębokości 0,5 – 1,5 m p.p.t., w części północnej głębiej, w rozległych dolinach, oraz w części południowo-wschodniej w przedziale 0,0 – 0,5 m p.p.t. Zasoby wód podziemnych są skromne od 50 do 100 m³/dkm².

2.5.2.4. Budowa geologiczna

Obszar gminy Tłuszcz zbudowany jest z utworów czwartorzędowych o miąższości średnio 50 m. Są to osady plejstoceńskie naniesione i uformowane przez lodowce skandynawskie. W omawianym rejonie mamy do czynienia z osadami dwóch zlodowaceń, najstarszego – tzw. południowopolskiego oraz środkowopolskiego.

2.5.2.5. Surowce mineralne

Na terenie gminy Tłuszcz nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

2.5.2.6. Warunki podłoża gruntowego

Są to głównie piaski akumulacji lodowcowej i wodnolodowcowej z głazami. Stanowią dostateczne lub dobre warunki budowlane w zależności od głębokości występowania zwierciadła wody gruntowej.

W części północnej, w rejonie wsi Kozły i Jarzębia Łąka występują gliny zwałowe lub piaski akumulacji lodowcowej na glinach zwałowych. Również w części północnej wyspowo występują zwirowo-kamieniste ostańce moreny czołowej. Południowo wschodni skraj gminy to obszary gruntów piaszczysto – zwirowych stożków napływowych. O niekorzystnych warunkach budowlanych decyduje wysoki poziom wód gruntowych. W podmokłych obniżeniach wykształciły się holocenijskie utwory aluwialne (piaski rzeczne, piaski humusowe, mady, namuły i torfy) o miąższości do 1,5 m.

2.5.2.7. Gleby

W obszarze gminy dominują gleby słabe klas V i VI (86,3% gruntów rolnych). Są to kompleksy gleb bielcowych i brunatnych wytworzonych z piasków słabogliniastych na piaskach luźnych. Większy kompleks lepszych gleb (klas IVa i IVb) występuje jedynie w północnej części gminy (rejon Postoliska) – 13,4%, gleb klasy IIIb jest jedynie 0,3%. Użytki zielone stanowią około 22%. W dnach dolin występują płytkie mady oraz gleby murszowo–mineralne i murszowate, nielicznie torfy.

2.5.2.8. Klimat

Wg R. Gumińskiego rejon należy do wschodniej, chłodniejszej (mazowieckiej) części dzielnicy środkowej, która obejmuje dorzecza środkowej Warty i środkowej Wisły. Jest to obszar o najmniejszych w Polsce opadach rocznych (poniżej 550mm). Liczba dni mroźnych wynosi 30 do 50 w roku, a dni z przymrozkami od 100 – 110, czas trwania pokrywy śnieżnej od 38 – 60 dni w roku. Okres wegetacyjny trwa od 200 do 220 dni.

Liczbą charakterystykę parametrów klimatu wg pomiarów na najbliższej zlokalizowanej stacji klimatycznej Wyszaków za okres 1955–64 zestawiono poniżej:

- średnia roczna temperatura powietrza - 7,2°C
- średnia temperatura miesiąca najcieplejszego (lipiec) - 18,5°C
- średnia temperatura miesiąca najchłodniejszego (luty) - 4,0°C
- średnia wilgotność powietrza - 81,5%
- średnie zachmurzenie - 59,6 %
- średnia suma opadu rocznego - 541 mm
- średnia długość okresu bezprzymrozkowego - 168 dni
- średnia liczba dni gorących, z temp. > 25° - 36 dni
- średnia liczba dni mroźnych, z temp. min. poniżej –10°C - 28 dni
- liczba dni z opadem >0,1 mm - 42,6 dni

2.5.3. Środowisko biotyczne

2.5.3.1. Szata roślinna

W pokryciu terenu dominują pola uprawne, w przewadze uprawy zbóż, oraz ekosystemy łąkowe.

Lasy zajmują 15,6% powierzchni gminy. Są to w przewadze lasy sosnowe na siedliskach boru świeżego, występujące w postaci stosunkowo niewielkich kompleksów wśród pól uprawnych. Większą lesistością charakteryzuje się wschodnia i południowo-wschodnia część gminy. Występujące tu lasy stanowią fragment wieloprzestrzennego kompleksu leśnego, pasma leśnego ciągnącego się od Rządzy po Bug (dawna Puszcza Sulejowska i Jadowska), łącząc się z Puszczą Kamieniecką na północy i dalej z Puszczą Białą. W tej części gminy mamy do czynienia ze znaczącymi obszarami dolesień z ostatnich lat, które „wyrównują” dotychczas postrzępioną granicę kompleksów leśnych. Krajobraz gminy kształtują również liczne kępy zadrzewień śródpolnych i śródłukowych. Ponad 100 drzew objętych jest ochroną prawną, uzyskały one status pomników przyrody, bądź stanowią relikty zabytkowych parków podworskich (wykaz w punkcie 2.5.5.3.).

2.5.3.2. Świat zwierzęcy

Różnorodność gatunkowa zwierząt związana jest z występującymi na terenie gminy terenami leśnymi, polami uprawnymi oraz terenami łąk i pastwisk w dolinach cieków wodnych. Obszarami skupiającymi największą liczbę zwierząt są większe kompleksy leśne we wschodniej i południowej części gminy. Występują tam liczne gatunki ptaków, drobnych ssaków, t.j. wiewiórka, czy jeż oraz nieco większych ssaków np. lisów. Występują również ssaki większe, do których można zaliczyć sarny, dziki i łosie. Na terenie gminy znajduje się 19 siedlisk bociana białego oraz siedliska bobrów w dolinie rzeki Cienkiej i Boruczanki.

2.5.4. Zanieczyszczenia środowiska. Uciążliwości

2.5.4.1 Zanieczyszczenia powietrza

Stan czystości powietrza w obszarze gminy Tłuszcz ocenia się jako dobry. W obszarze miasta i gminy, ani w bezpośrednim otoczeniu nie występują obiekty o znaczącej emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego.

Zestawienie obszarów przekroczeń normatywnych stężeń zanieczyszczeń w "Rocznej Ocenie Jakości Powietrza w województwie mazowieckim. Raport za rok 2019" wykazuje przekroczenia w strefie mazowieckiej benzoalfapirenu w pyłe PM₁₀, pyłów PM₁₀, pyłów PM_{2,5} i ozonu O₃.

2.5.4.2. Zanieczyszczenie wód

Miasto Tłuszcz posiada oczyszczalnię biologiczną zlokalizowaną przy ul. Wiejskiej, o projektowanej przepustowości 800 m³/dobę. W chwili obecnej obsługuje 1690 mieszkańców. Ilość oczyszczanych ścieków, łącznie z dowożonymi do oczyszczenia taborem asenizacyjnym – 131 (145) dm³/rok, 358 (399) m³/d. Stopień redukcji ścieków: BZT₅ 98,5%, CHZT 95%, zawiesiny 98,1%, azot ogólny 63,9%, fosfor ogólny 85,8%. Obiekt posiada aktualne pozwolenie wodno – prawne. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych poprzez rów D-14 jest rzeka Cienka. Ponadto miasto posiada jeszcze niewielką biologiczną oczyszczalnię komunalną przy ul. Parkowej o przepustowości 50,0 m³/dobę, oczyszczająca 15,0 m³/dobę oraz niewielką, kontenerową oczyszczalnię na terenach kolejowych.

W górnym biegu rzeka Cienka nie posiada znaczących zrzutów ścieków. Rzeka była badana w 2000 roku na odcinku 6,4 km w swym dolnym biegu, poniżej zrzutów z Tłuszcza, uzyskała klasyfikację non

zarówno wg wskaźników fizyczno - chemicznych jak i bakteriologicznych. Wody podziemne są natomiast czyste. Monitoring wód podziemnych czwartorzędowych prowadzony w Kątach Czernickich – otwór nr 23 PIG (na wschód od gminy) z roku 2000 zakwalifikował te wody do klasy Ia, tj. wód najwyższej jakości.

2.5.4.3. Zanieczyszczenia powierzchni ziemi, Gospodarka odpadami

Miasto i gmina Tłuszcz posiada, zamknięte w 2006 r., rekultywowane w latach 2008-2011 składowisko odpadów w Wólce Kozłowskiej. Obiekt ma zabezpieczone podłoże folią z tworzyw sztucznych. Ilość nagromadzonych odpadów ocenia się na 25,4 tys. Mg, pojemność 54 000 m³.

Na terenie miasta i gminy została wprowadzona w maju 2007 roku selektywna zbiórka odpadów, do której zobowiązani są mieszkańcy, polega na gromadzeniu przez właścicieli nieruchomości odpadów w określonych frakcjach, co ułatwia dalsze przetwarzanie odpadów. Do frakcji tych należą:

- metale,
- papier i tektura,
- tworzywa sztuczne,
- opakowania wielomateriałowe,
- szkło,
- odpady zielone,
- odpady wielkogabarytowe,
- elektrośmieci,
- opony,
- odpady budowlano-remontowe.

W gminie Tłuszcz utworzony został również Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) prowadzony przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Z danych Urzędu Miejskiego w Tłuszczu wynika, że spośród mieszkańców gminy, którzy złożyli deklarację, 83,61% zobowiązało się do segregowania odpadów.

Prawidłowa gospodarka odpadami skutkuje czystością powierzchni terenów gminy, brak „dzikich” wysypisk i widocznego zaśmiecenia lasów.

Nie przewiduje się lokalizacji na terenie gminy ponadlokalnych obiektów gospodarki odpadami.

2.5.4.4. Hałas

Znaczącym źródłem hałasu jest linia kolejowa i stacja postojowa. Hałas komunikacyjny jest najbardziej uciążliwy na odcinkach dróg wojewódzkich, biegnących w terenach zabudowanych oraz w obszarach powiązań komunikacyjnych między częściami miejscowości i powiatu, wzdłuż linii kolejowych biegnących w terenach zabudowanych.

2.5.4.5. Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące

W północno-zachodniej części gminy mamy do czynienia ze źródłami promieniowania o częstotliwości 50 Hz – stacją i liniami energetycznymi. Przez obszar gminy przebiega elektroenergetyczna linia napowietrzna wysokiego napięcia, o napięciu znamionowym 110 kV. Ponadto występują źródła emisji

pól elektromagnetycznych takie jak: wieża telekomunikacyjna, urządzenia radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne oraz stacje bazowe telefonii komórkowej¹.

Na terenie gminy znajduje się jedna stacja transformatorowa 110/15kV (położona w mieście Tłuszcz), która za pomocą kablowo-napowietrznej sieci zasilająco-rozdzielczej o napięciu 15kV doprowadza energię elektryczną do budynków. Sieć jest obsługiwana przez Zakład Energetyczny Warszawa-Teren S.A.

Brak danych dotyczących pomiarów określających poziom promieniowania elektromagnetycznego w obszarze miasta i gminy Tłuszcz.

2.5.5. Zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe gminy. Prawna ochrona przyrody

Dużą wartość przyrodniczą stanowią kompleksy leśne położone w części wschodniej i południowo wschodniej gminy. Ich wartość przyrodnicza wynika z położenia w obrębie, wprawdzie rozczłonkowanego, ale wieloprzestrzennego pasma leśnego ciągnącego się od Rządzy po Bug (dawna Puszcza Sulejowska i Jadowska), które łączy się z Puszcza Kamieniecką na północy i dalej z Puszcza Białą. Jest to naturalny korytarz ekologiczny. Charakter siedlisk i ograniczana od lat ingerencja człowieka na tych obszarach, skutkuje samoistnym procesem ich naturalizacji, czego dowodem są np. obserwowane nowe stanowiska bociana i żurawia na południowym wschodzie gminy. Lasy te nie są chronione odrębnym statusem prawnym, nie mają statusu lasów ochronnych, stąd szczególną rolę w ich ochronie należy przypisać ustaleniom prawa miejscowego. Kontynuacja zalesień enklaw śródleśnych o nieefektywnych uprawach na słabych glebach, oraz objęcie śródleśnych bagienek i oczek wodnych - ostoi zwierzyny, statusem co najmniej użytków ekologicznych, to istotne działania na rzecz zachowania różnorodności biologicznej.

Drugim naturalnym ciągiem ekologicznym oraz nośnikiem bioróżnorodności jest dolina rzeki Cienkiej. Naturalne doliny rzeczne, do jakich zaliczyć należy dolinę rzeki Cienkiej (która zachowuje od lat swój niezmienny charakter), tj. cały związany z nią kompleks ekosystemów, stanowi o niekwestionowanym dziedzictwie przyrodniczym omawianego obszaru. Są to tereny o naturalnej roślinności o dużej wartości przyrodniczej, będące siedliskami ptactwa i zwierzyny, w tym gatunków chronionych. Świadczą o tym istniejące od lat, i pojawiające się nowe, stanowiska bobrów, oraz miejsca gniazdowania żurawi. Utrzymanie naturalnego charakteru doliny, szczególnie w jej części wschodniej (powyżej miasta) to kolejne istotne działania na rzecz zachowania różnorodności biologicznej obszaru. Szczególnego zwrócenia uwagi na proekologiczny charakter rozwiązań wymagają inwestycje lokowane na odcinku jej przebiegu przez miasto, tj. na odcinku zawężenia doliny i powstałych barier na przebiegu omawianego ciągu przyrodniczego.

Kolejnym walorem przyrody gminy Tłuszcz jest charakter jej krajobrazu, z mozaiką pól uprawnych, kęp leśnych, dolin i łąk, rozproszonej zabudowy wiejskiej. Takich półnaturalnych krajobrazów rolniczych, gdzie zachowały się elementy polskiego rolnictwa i kształtowanych przez nie ekosystemów nie spotyka się już w innych częściach Europy. Mogą one być uważane za jeden z cenniejszych walorów przyrodniczych Polski. Waleń ten w nałożeniu na stosunkową bliskość Warszawy predysponuje do wykorzystania rekreacyjnego w formach indywidualnych np. agroturystyki. Jednocześnie taki charakter

¹ Źródło: Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku.

środowiska wymaga szczególnej troski w kierunku zachowania jego bioróżnorodności i estetyki krajobrazu.

Gmina Tłuszcz znajduje się poza systemem przyrodniczych obszarów chronionych. W obszarze Gminy nie występują parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu. W obszarze gminy nie wyznaczono obszarów Natura 2000. Gmina wchodzi w skład Leśnego Kompleksu Promocyjnego (LKP) „Lasy Warszawskie” oraz w skład Zielonych Płuc Polski.

2.5.5.1. Europejska sieć obszarów chronionych Natura 2000

Gmina Tłuszcz leży poza terenami objętymi ochroną w ramach sieci obszarów Natura 2000. Na terenie gminy nie występują obszary chronione Natura 2000. Obszary Natura 2000 znajdują się w znacznej odległości od analizowanego terenu. Najbliższymi obszarami Natura 2000 jest Dolina Dolnego Bugu oraz Ostoja Nadbużańska leżące w odległości około 7 km na północ od miasta. Na południowym-wschodzie około 2 km od granicy gminy znajduje się obszar specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 Torfowiska Czernik. Nie występują powiązania funkcjonalno-przestrzenne pomiędzy gminą, a obszarami Natura 2000.

2.5.5.2. Zielone Płuca Polski

Gmina wchodzi w skład „Zielonych Płuc Polski”. Ideą obszaru ZPP jest integracja ochrony środowiska z rozwojem gospodarczym. W 1994 r. uchwalono Deklarację Sejmu RP uznającą Zielone Płuca Polski jako teren najważniejszy do realizacji zadań ekorozwoju w Polsce.

Zielone Płuca Polski to północno – wschodni obszar Polski, w skład którego wchodzi: województwo podlaskie, warmińsko-mazurskie (bez jednej gminy), część gmin województw pomorskiego i kujawsko-pomorskiego oraz północna część województwa mazowieckiego. ZPP obejmują obszar 63 229 km², co stanowi 20% kraju.

2.5.5.3. Leśny kompleks promocyjny „Lasy Warszawskie”

Zarządzeniem Nr 22/2005 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 1 kwietnia 2005 r. lasy przynależne do nadleśnictwa Drewnica, weszły w skład Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Warszawskie”. Ustanowiony ww. Zarządzeniem LKP Lasy Warszawskie obejmuje Nadleśnictwo Drewnica, Nadleśnictwo Jabłonna, Nadleśnictwo Celestynów, Nadleśnictwo Chojnów. LKP Lasy Warszawskie jest obszarem funkcjonalnym o znaczeniu ekologicznym, edukacyjnym i społecznym. Został ustanowiony w celu promocji trwale zrównoważonej gospodarki leśnej, ochrony zasobów przyrody w lasach oraz edukacji leśnej społeczeństwa.

2.5.5.4. Pomniki przyrody

W obszarze gminy występuje znaczna ilość drzew - pomników przyrody.

Tabela 1 Wykaz drzew - pomników przyrody

L.p.	Nr rej. woj.	Akt prawny	Opis obiektu	Położenie, nr ewidencyjny działki
1	0	Zarz. Nr PM 27/85 Wojewody Ostrołęckiego z 29.10.85r.	dąb szypułkowy o obwodzie 280 cm	Tłuszcz, 1643/1
2	122	Orzeczenie PWRN w Warszawie Nr 122/5/17/1315/58 z 29.11.1959r.	dąb szypułkowy o obwodzie 630 cm	Ołdaki, 173, 174
3	121	Orzeczenie PWRN w Warszawie Nr 121/5/16/1314/58 z 29.11.1958r.	lipa drobnolistna o obwodzie 480 cm	Ołdaki. pas drogi powiatowej 566
4	20/80	Orzeczenie Wojewody Ostrołęckiego Nr 20/80 RLS.X7140/20/80 z 15.08.80r.	dąb szypułkowy o obwodzie 310 cm	Miąse, 1033/5, 1033/4
5	21/80	Orzeczenie Wojewody Ostrołęckiego Nr 21/80 RLS.X7140/21/80 z 15.08.80r.	lipa drobnolistna o obwodzie 300 cm	Miąse, 1033/6, 1033/7, 1034/1, 1034/2
6	22/80	Orzeczenie Wojewody Ostrołęckiego Nr 22/80 RLS.X7140/22/80 z 15.08.80r.	lipa drobnolistna o obwodzie 460 cm	Miąse
7	23/80	Orzeczenie Wojewody Ostrołęckiego Nr 23/80 RLS.X7140/23/80 z 15.08.80r.	jesion wyniosły o obwodzie 330 cm	Miąse, 1034/3
8	24/80	Orzeczenie Wojewody Ostrołęckiego Nr 24/80 RLS.X7140/24/80 z 15.08.80r.	jesion wyniosły o obwodzie 400 cm, 569 dąb szypułkowy o obwodzie 350 cm	Chrzęsne, 940/1
9	214	Orzeczenie PWRN w Warszawie 214/831/73/72 z 29.09.72r.	4 dęby szypułkowe o obwodach pnia: 380, 300, 250 i 280 cm	Ołdaki, 212
10	0	Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z 12.12.01.nr 275	jałowiec pospolity, 6 szt. o wysokości 3-3,5 m i obwodach 20-45cm	Łysobyki 50 m od ulicy, na tyłach działek Nr 278 i 280 na skraju lasu
11	0	Uchwała nr XIV/156/04 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dn.14.07.04	Dąb szypułkowy 7 szt. obw.: 215, 210, 200, 190, 180, 155, 120 cm	Tłuszcz, ul. Słowackiego nr działki: 685/2 i 685/3
12	0	j. w.	Dąb szypułkowy 3 szt. obw. 150, 120, 180 cm	Tłuszcz, ul. Kościelna, nr działki: 1561/4
13	0	j. w.	Dąb szypułkowy obw. 180 cm	Tłuszcz, ul. Kościelna, nr działki: 1572

14		j. w.	Dąb szypułkowy 2 szt. obw. 180, 200 cm	Postoliska ul. Zacisz- na nr działki: 543
15	0	j. w.	Lipa obw. 240 cm	Balcery nr działki: 66/2 przy granicy z pasem drogi gm.
16	0	j. w.	Dąb szypułkowy 2 szt. obw. 380, 380 cm	Balcery nr działki: 64
17	0	j. w.	Dąb szypułkowy 2 szt. obw. 300, 250 cm	Balcery nr działki 174 i 175
18	0	j. w.	Dąb szypułkowy obw. 400 cm	Jasienica nr działki: 494/14
19	0	j. w.	Lipa 1 szt. obw. 340 cm	Rudniki nr działki: 698
20	0	j. w.	Dąb szypułkowy 6 szt. obw. 380, 330, 260, 260, 210, 180 cm	Chrzęsne ,pas drogi powiat. nr 28565 ul. W. Karskiej
21	0	j. w.	Lipa - grupa drzew 123 szt.	Jasienica ul. Lipowa - pas drogi gminnej nr działki: 563/2
22	0	j. w.	Lipa - grupa drzew 19 szt.	pas drogi gm. nr dz. 697 Rudniki

Tabela 2 Wykaz reliktów zabytkowych parków i cmentarzy. (Źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnego programu opieki nad zabytkami gminy Tłuszcz na lata 2019-2022)

L.p.	Nr rej. Woj.	Akt prawny	Obiekt	Położenie
1	4/98	Decyzja Głównego Konserwatora Zabytków w Warszawie KL.IV/92/59/16 z 16.08.59 z 20.01.76r.	park zabytkowy	Chrzęsne
2	5/99	Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ostrołęce KKL. VI/15/76 z 18.02.76r.	park zabytkowy	Miąse
3	170	Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ostrołęce KL. 5340/9/84 z 27.01.84r.	park zabytkowy	Jasienica
4	3/100	Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KW w Ostrołęce KL VI/16/76 z 18.02.76r.	park zabytkowy	Mokra Wieś
5	232	Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KW w Ostrołęce z dnia 30.01.86r.	stara część cmentarza parafialnego	Postoliska
6	270	Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KW w Ostrołęce z dnia 8.07.86r.	park zabytkowy	Tłuszcz, osiedle Borki
7	264	Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KW w Ostrołęce z dn. 18.01.1986	cmentarz wojenny z 1920 r.	Tłuszcz

Ponadto, w mieście Tłuszcz oraz wsiach Konary, Kury i Postoliska znajdują się Miejsca Pamięci Narodowej. Zagospodarowanie ich otoczenia powinno uwzględniać szczególną rolę tych miejsc.

2.5.5.5. Przyrodnicze obiekty szczególne

W obszarze miasta i gminy Tłuszcz obiekty i obszary objęte ochroną rezerwatową nie występują.

2.5.5.6. Obiekty zieleni znajdujące się w rejestrze Konserwatora Zabytków

W rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znalazły się następujące obiekty zieleni:

- zespół pałacowy z obiektami gospodarczymi i parkiem we wsi Chrząsne z XIX w.
- parki dworskie w Jasienicy, Miąsem i Mokrej Wsi
- zabytkowe cmentarze w Tłuszczu i Postoliskach

2.5.6. Diagnoza stanu i funkcjonowanie środowiska. Ocena i prognoza kierunków zmian w środowisku

Z przedstawionej wyżej charakterystyki gminy Tłuszcz pod względem przyrodniczym wynika, że gmina ma dobre uwarunkowania przyrodnicze. W szczególności ze względu na znaczną ilość śródpolnych oczek wodnych, dobry stan klimatu akustycznego (poza terenami przy głównych ciągach komunikacyjnych), zachowane kompleksy leśne z drzewostanem o wysokich walorach przyrodniczych, dużą naturalność szaty roślinnej, w przypadku pól uprawnych – duży udział zadrzewień śródpolnych, a także bardzo dużą ilość pomników przyrody, w szczególności w miejscowości Jasienica. W rejonach rzeki Cienkiej, terenów nadrzecznych oraz lasów tereny są zróżnicowane pod względem środowiskowym oraz krajobrazowym. Są to obszary o najwyższym stopniu aktywności przyrodniczej. W centralnej części oraz na wschodniej granicy gminy zlokalizowane są ciągi ekologiczne, przeważnie wzdłuż lasów, zapewniające migracje zwierząt.

2.5.7. Istniejące i potencjalne zagrożenia środowiska.

W gminie Tłuszcz brak jest dużych przedsiębiorstw produkcyjnych oraz nie ma zlokalizowanych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych (stan na 2019 rok). W przyszłości nie planuje się również lokalizacji tego typu zakładów na terenie gminy Tłuszcz.

W południowej części Gminy przebiega rurociąg naftowy PERN „Przyjaźń”. Rurociąg przebiega przez sołectwa od wschodu: Rudniki, Grabów, Pawłów, Łysobyki, Miąse oraz Jasienica. Dwie stacje zasuw zlokalizowane są na terenie sołectwa Jasienica. W przypadku niekontrolowanych wycieków lub nielegalnych odwiertów może zaistnieć potencjalne zagrożenie dla środowiska między innymi poprzez skażenie gleby.

Przez gminę Tłuszcz odbywa się transport materiałów niebezpiecznych takich jak paliwa płynne poprzez istniejącą linię kolejową w kierunku miejscowości Kruszew. Transport materiałów niebezpiecznych, w przypadku katastrofy kolejowej, może stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska.

2.6. Stan dziedzictwa kulturowego

2.6.1. Historia terenów

Powstanie Tłuszcza wiąże się z akcją kolonizacyjną książąt mazowieckich w XV wieku. Rok 1477 przyjmuje się za datę jego lokacji. Pierwotna nazwa miejscowości to Tłuściec, był on własnością książąt mazowieckich, a po ich śmierci, na początku XVI wieku, stał się królewską przysługą.

W 1795 roku, w wyniku III rozbioru Polski, Tłuszcz znalazł się w zaborze austriackim. W latach 1809-1815 wchodził w skład Księstwa Warszawskiego, a od 1815 roku należał do Królestwa Polskiego. W tym czasie miał około 100 mieszkańców. Budowa linii kolejowych przyczyniła się do szybkiego rozwoju miejscowości. Z tego względu Tłuszcz stał się ważnym węzłem komunikacyjnym. Budowa stacji i linii kolejowych (warszawsko-petersburskiej w 1862 roku i pilawsko-ostrołęckiej w 1897) podzieliła teren ówczesnego folwarku. Wkrótce na tych terenach wyrosła osada. Do której zaczęła napływać ludność żydowska, co wywarło pozytywny wpływ na handel i rzemiosło. Ludność polską przyciągały warsztaty kolejowe i huta szkła, uruchomiona w 1906 roku. W tym samym roku w Tłuszczu rozpoczęto wydawanie pierwszego pisma chłopskiego pt. "Siewba" na terenach Królestwa Polskiego. Redaktorem naczelnym był Jan Kielak z Chrzęsnego. Publikowali w nim m. in.: Jan Lipiński-Adamowicz, Tadeusz Gałęcki i ks. Kajetan Wysłouch. Działacze skupieni wokół „Siewby” powołali Towarzystwo Kółek Rolniczych im. Staszica. Tłuszcz i okolice stały się centrum ruchu ludowego. Podczas pierwszej wojny światowej, w 1917 roku, została utworzona gmina z siedzibą w Tłuszczu. Pierwszym wójtem był Stanisław Kielak z Chrzęsnego. W listopadzie 1918 r. miejscowi żołnierze Polskiej Organizacji Wojskowej, po strzelaninie rozbroili posterunek niemieckiej żandarmerii.

W sierpniu 1920 roku stoczono tutaj walki opóźniające pochód wojsk bolszewickich na Warszawę. Polskie oddziały wspomagał pociąg pancerny „Mściciel”. W okolicy Tłuszcza awaryjnie lądował samolot pilotowany przez zranionego dowódcę 16 eskadry wywiadowczej ppor. pil. Franciszka Rudnickiego, podczas lotu zabity został obserwator ppor. Władysław Ciechoński.

W 1921 roku Tłuszcz miał 1548 mieszkańców, w tym 454 mieszkańców pochodzenia Żydowskiego. W 1933 roku liczba mieszkańców wzrosła do 3115. W latach międzywojennych rozkwitło życie gospodarcze i kulturalne, powstała huta szkła „Przyszłość”, Spółdzielnia Rolniczo-Handlowa „Rolnik”. 1 stycznia 1936 roku została założona parafia w Tłuszczu. 3 września 1939 roku na Tłuszcz spadają pierwsze bomby. Wojska niemieckie zajmują te tereny 11 dnia wojny. W czasie okupacji istniało getto, gdzie spędzeni zostali wszyscy mieszkający w okolicy Żydzi. Getto zostało zlikwidowane w 1942r., a jego mieszkańcy przeniesieni do Radzymina. W Tłuszczu powstał Ośrodek III Obwodu Armii Krajowej „Rajski Ptak” - „Burak”, którego komendantami byli: ppor. Stanisław Cybulski „Brzeszczot”, następnie ppor. Wacław Wierzbka „Odrowąż”. 30 lipca 1944r podczas akcji „Burza” oddziały AK weszły do Tłuszcza. Swoją sztab ulokował tutaj komendant Obwodu „Rajski Ptak” mjr Edward Nowak „Jog”. Przez dwa dni toczono walkę z niemieckim pociągiem pancernym, jednak AK-owcy musieli się wycofać ze względu na nieprzyjacielskie czołgi otaczające osadę. Ostatecznie Tłuszcz został wyzwolony z rąk niemieckich przez wojska radzieckie w połowie sierpnia. Po wojnie nastąpił czas odbudowy osady, która stopniowo podnosiła się ze zniszczeń wojennych. W 1967 roku Tłuszcz uzyskał prawa miejskie.

2.6.2. Dziedzictwo kulturowe chronione prawem

2.6.2.1 Gminna ewidencja zabytków

Na terenie gminy Tłuszcz znajduje się 9 zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków oraz obiekty niewpisane do rejestru, które z uwagi na wysokie walory kulturowe również należy objąć ochroną konserwatorską.

Stan utrzymania zabytków nieruchomych jest bardzo różny. Ogólny stan zachowania obiektów jest dobry, jednak wiele z nich wymaga podjęcia prac remontowych i rewaloryzacyjnych. Niektóre z nich stopniowo poddawane są pracom remontowo-konserwatorskim i odzyskują dawną świetność.

Tabela 3 Obiekty i budynki wpisane do rejestru zabytków (stan na październik 2018 r.) (Źródło: Gminny program opieki nad zabytkami gminy Tłuszcz na lata 2019-2022)

L.p.	Miejscowość	Obiekt/zespół	Adres	Informacje o wpisie do rejestru zabytków
	Chrzęsne	założenie pałacowo-parkowe:		
1		a) pałac	Chrzęsne 05-240 Tłuszcz	A-389, 06.08.1959
2		b) park	Chrzęsne 05-240 Tłuszcz	A-389, 20.01.1976
3	Jasienica	park dworski	Jasienica 05-240 Tłuszcz	A-498, 27.01.1984
4	Miąse	park dworski	Miąse 05-240 Tłuszcz	A-436, 18.02.1976
5	Mokra Wieś	park dworski	Mokra Wieś 05-240 Tłuszcz	A-437, 18.02.1976
6	Postoliska	stara część cmentarza parafialnego	Postoliska 05-240 Tłuszcz	A-554, 30.01.1986
7	Postoliska	kościół parafialny rzymsko-katolicki p. w. Św. Stanisława bpa	Postoliska, 05-240 Tłuszcz	A-1049, 20.12.2011
8	Tłuszcz	Spichlerz	ul. Powstańców 22 05-240 Tłuszcz	A-418, 05.04.1962
9	Tłuszcz	cmentarz wojenny z 1920 r.	ul. Warszawska 05-240 Tłuszcz	A-572, 18.01.1986

Tabela 4 Obiekty i budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków (stan na październik 2018 r.) (Źródło: Gminny program opieki nad zabytkami gminy Tłuszcz na lata 2019-2022)

L.p.	Miejscowość	Obiekt/zespół	Adres
1	Tłuszcz	kościół parafialny rzymsko-katolicki p.w. Przemienienia Pańskiego	ul. Kościelna 7 05-240 Tłuszcz
2	Tłuszcz	cmentarz parafialny rzymsko-katolicki	ul. Kościelna 05-240 Tłuszcz
3	Tłuszcz	dom mieszkalny	ul. Głowackiego 13 05-240 Tłuszcz
4	Tłuszcz	dom mieszkalny	ul. Głowackiego 13a 05-240 Tłuszcz
5	Tłuszcz	dom mieszkalny	ul. Kościelna 12 05-240 Tłuszcz
6	Tłuszcz	dom mieszkalny	ul. Powstańców 13 05-240 Tłuszcz
7	Tłuszcz	dom mieszkalny	ul. Powstańców 28 05-240 Tłuszcz
8	Tłuszcz	budynek usługowo - magazynowy (dawny Urząd Gminy)	ul. Szklana 3 05-240 Tłuszcz
9	Tłuszcz	wieża ciśnień	ul. Warszawska 05-240 Tłuszcz
10	Tłuszcz	kaflarnia, ob. sala weselna	ul. Raclawicka 11 05-240 Tłuszcz
11	Chrzęsne	spichlerz w zespole pałacowo-parkowym	Chrzęsne 05-240 Tłuszcz

Tabela 5 Obiekty i budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków (Źródło: Wojewódzki Konserwator Zabytków)

L.p.	Miejscowość	Obiekt/zespół	Adres
1	Tłuszcz	dom mieszkalny	ul. Głowackiego 13/13a 05-240 Tłuszcz
2	Tłuszcz	dom mieszkalny	ul. Kościelna 8 05-240 Tłuszcz
3	Tłuszcz	dom mieszkalny	ul. Kościelna 12 05-240 Tłuszcz
4	Tłuszcz	dom mieszkalny	ul. Powstańców 13 05-240 Tłuszcz
5	Tłuszcz	dom mieszkalny	ul. Powstańców 13a 05-240 Tłuszcz
6	Tłuszcz	dom mieszkalny	ul. Powstańców 28 05-240 Tłuszcz
7	Tłuszcz	Kamienica pracowników huty szkła (urząd gminy)	ul. Szklana 3 05-240 Tłuszcz
8	Tłuszcz	portiernia	ul. Szklana 4 05-240 Tłuszcz
9	Tłuszcz	dwór	ul. Parkowa 3 05-240 Tłuszcz

Zabytki nieruchome archeologiczne, czyli stanowiska archeologiczne to powierzchniowe, podziemne lub podwodne pozostałości egzystencji i działalności człowieka, złożone z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworach, bądź ich ślady. Przykładami nieruchomych stanowisk archeologicznych mogą być pozostałości terenowe pradziejowego i historycznego osadnictwa, cmentarzyska czy kurhany.

Na terenie gminy Tłuszcz zinwentaryzowano 135 stanowisk archeologicznych. Większość z nich to ślady osadnicze, obejmujące okresy począwszy od paleolitu, poprzez epokę brązu, okres halszacki, lateński, wpływów rzymskich, wędrówek ludów, wczesnośredniowieczny, średniowieczny na okresie nowożytnym skończywszy.

Tabela 6 Gminna ewidencja zabytków - stanowiska archeologiczne (stan na październik 2018 r.) (Źródło: Gmina Tłuszcz)

II. Zabytki nieruchome - stanowiska archeologiczne.							
Nr ew.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stanowiska w miejscowości/Nr stanowiska na obszarze	Funkcja, chronologia			
				1	2	3	4
4520	Dzięcioły	53-70	1/109	ślad osadn., starożytność			
4389	Fiukały	52-70	2/22	ślad osadn., nieokreślona			
4388	Fiukały	52-70	1/21	osada, wczesne średniow./średniow.			
4562	Franciszków	54-70	2/36	ślad osadn., XIII/XIV w.			
4561	Franciszków	54-70	1/35	ślad osadn., starożytność			
4526	Grabów	53-71	1/6	ślad osadn., nowożytność			
4390	Jarzębia Łąka	52-70	2/23	osada, epoka brązu	osada, wczesne średniowiecze		
4387	Jarzębia Łąka	52-70	1/20	ślad osadn., wczesne średniow.	osada, nowożytność		
4394	Jarzębia Łąka	52-70	3/27	ślad osadn., wcz.średniow.			
4399	Jarzębia Łąka	52-70	6/32	ślad osadn., nieokreślony	cmentarzysko, OWR	ślad osadn., nowożytność	
4396	Jarzębia Łąka	52-70	5/29	ślad osadn., ep.brązu	osada, okr.hal./okr.lat		
4395	Jarzębia Łąka	52-70	4/28	osada, XII, XIII wiek	osada, XIV, XV, XVI w.		
4516	Jasienica	53-70	5/105	ślad osadnictwa, starożytność			
4517	Jasienica	53-70	6/106	ślad osadnictwa, XVII w.			
4518	Jasienica	53-70	7/107	ślad osadn., starożytność			
4504	Jasienica	53-70	1/93	ślad osadn., średniow./nowożytn.			
4509	Jasienica	53-70	8/98	ślad osadnictwa, neolit			
4514	Jasienica	53-70	3/103	ślad osadn., póź.EB/WEŻ			

4515	Jasienica	53-70	4/104	ślad osadnictwa, starożytność			
4512	Jasienica /Górki/	53-70	2/101	ślad osadnictwa, neolit			
4508	Jasienica/Krusze	53-70	9/97	ślad osadnictwa, neolit	ślad osadnictwa, wcz.ep.brązu	punkt osadniczy, XIV w.	osada XV/XVI-XVII w.
4391	Kazimierzówka	52-70	1/24	osada, k.trzcinińska, WEB	ślad osadnictwa, wczesneśredniow.		
4400	Kolonia Kozły	52-70	1/33	ślad osadnictwa, starożytn.-neolit			
4383	Kozły	52-70	3/16	ślad osadnictwa, KAK, neolit	ślad osadnictwa, nieokreślony		
4382	Kozły	52-70	1/15	ślad osadnictwa, nieokreślona			
4386	Kozły	52-70	4/19	ślad osadnictwa, średniowiecze	osada, nowożytność		
4385	Kozły	52-70	3/18	ślad osadnictwa, mezolit			
4377	Kurówka	52-70	1/10	osada, nowożytność			
4524	Łysobyki	53-70	8/113	osada, nowożytność			
4523	Łysobyki	53-70	7/112	ślad osadnictwa, epoka brązu	osada, nowożytność		
4522	Łysobyki	53-70	6/111	ślad osadnictwa, nowożytność			
4519	Łysobyki	53-70	5/108	ślad osadnictwa, k.niemieńska, neolit			
4499	Łysobyki	53-70	2/88	ślad osadnictwa, starożytność			
4501	Łysobyki	53-70	4/90	ślad osadnictwa, starożytność			
4500	Łysobyki	53-70	3/89	ślad osadnictwa, średniow./nowożytn.			
4482	Łysobyki	53-70	1/71	ślad osadnictwa, neolit	punkt osadniczy, późna EB/WEŻ	ślad osadnictwa, późny LT/OWR	punkt osadniczy, starożytność
4477	Miąse	53-70	38/66	ślad osadnictwa, późna EB/WEŻ			
4478	Miąse	53-70	39/67	ślad osadnictwa, starożytność			
4476	Miąse	53-70	37/65	punkt osadniczy, późna EB/WEŻ			
4470	Miąse	53-70	31/59	śl. osad., póź.ep.brązu/wcz.ep.żelaza	ślad osadnictwa, wczesneśredniow.		
4475	Miąse	53-70	36/64	punkt osadniczy, późny LT/OWR	punkt osadniczy, późna EB/WEŻ	osada, starożytność	
4468	Miąse	53-70	29/57	punkt osadniczy, neolit	osada, ep.żelaza, późny LT/OWR	osada, starożytność	
4474	Miąse	53-70	35/63	ślad osadnictwa, starożytność			
4469	Miąse	53-70	30/58	osada, póź.ep.brązu/wcz.ep.żelaza	osada, późny laten/okr.wpł.rzym.	osada, starożytność	
4473	Miąse	53-70	34/62	osada, starożytność			
4472	Miąse	53-70	33/61	ślad osadnictwa, starożytność			

4471	Miąse	53-70	32/60	śl. osad., k.trzciniecka, łużycka, EB			
4455	Miąse	53-70	22/44	śląd osadnictwa, starożytność			
4454	Miąse	53-70	21/43	śląd osadnictwa, starożytność			
4453	Miąse	53-70	20/42	śląd osadnictwa, starożytność			
4452	Miąse	53-70	19/41	śląd osadnictwa, starożytność			
4451	Miąse	53-70	18/40	punkt osadniczy, epoka brązu	punkt osadniczy, późny LT/OWR	punkt osadniczy, XIV-XV w.	
4450	Miąse	53-70	17/39	śląd osadnictwa, późna EB/WEŻ			
4457	Miąse	53-70	24/46	śląd osadnictwa, starożytność			
4448	Miąse	53-70	15/37	śladosadn., późna EB/WEŻ			
4458	Miąse	53-70	25/47	śląd osadnictwa, starożytność			
4449	Miąse	53-70	16/38	zabudowa dworska, XV-XVI w.			
4525	Miąse	53-70	58/114	osada, nowożytność			
4456	Miąse	53-70	23/45	śląd osadnictwa, starożytność			
4461	Miąse	53-70	28/50	osada, póź.ep.brązu/wcz.ep.żelaza	osada, późny laten/okr.wpł.rzym.	osada, starożytność	
4460	Miąse	53-70	27/49	punkt osadniczy, starożytność			
4459	Miąse	53-70	26/48	śladosadn., k.trzciniecka, WEB			
4427	Miąse	53-70	7/16	śląd osad., starożytn., ep.brązu, OWR			
4426	Miąse	53-70	6/15	śladosadn., starożytność			
4425	Miąse	53-70	5/14	wieś, XV-XVI wiek			
4429	Miąse	53-70	9/18	śląd osadnictwa, neolit	punkt osadn., starożyt., p.LT-OWR		
4430	Miąse	53-70	10/19	śladosadn., k.trzciniecka, WEB			
4502	Miąse	53-70	56/91	śląd osadnictwa, XV w.			
4416	Miąse	53-70	4/5 (stanowisko archiwalne)	śl.osad., k.przeworska, łużycka, OWR			
4415	Miąse	53-70	3/4 (stanowisko archiwalne)	ślady osadn., nieokreślona	ślady osadn., epoka brązu		
4414	Miąse	53-70	2/3 (stanowisko archiwalne)	ślady osadn., nieokreślona			
4413	Miąse	53-70	1/2	ślady osadnictwa, mezolit			

			(stanowisko archiwalne)				
4490	Miąse	53-70	50/79	śląd osadnictwa, starożytność			
4483	Miąse	53-70	43/72	śladosadn., starożytn, średniow.			
4484	Miąse	53-70	44/73	śląd osadnictwa, starożytność			
4485	Miąse	53-70	45/74	śląd osadnictwa, późny LT/OWR			
4486	Miąse	53-70	46/75	punkt osadniczy, późna EB/WEŻ	punkt osadniczy, późny LT/OWR	punkt osadniczy, starożytność	
4487	Miąse	53-70	47/76	osada, póź. ep. brązu/wcz. ep. żelaza	osada, późny laten/okr. wpl. rzym.	punkt osadniczy, XV-XVI w.	
4428	Miąse	53-70	8/17	śladosadn., późna EB/WEŻ			
4489	Miąse	53-70	49/78	punkt osadniczy, starożytność			
4491	Miąse	53-70	51/80	śląd osadnictwa, starożytność			
4492	Miąse	53-70	52/81	śląd osadnictwa, XV w.			
4493	Miąse	53-70	53/82	śląd osadnictwa, epoka brązu			
4494	Miąse	53-70	54/83	punkt osadniczy, starożytność			
4495	Miąse	53-70	55/84	śląd osadnictwa, epoka brązu			
4488	Miąse	53-70	48/77	śladosadn., średniow./nowożytn.			
4480	Miąse	53-70	41/69	śladosadn., późna EB/WEŻ			
4479	Miąse	53-70	40/68	punkt osadniczy, późna EB/WEŻ	punkt osadniczy, starożytność		
4513	Miąse	53-70	57/102	śląd osadnictwa, ep. brązu			
4481	Miąse	53-70	42/70	śląd osadnictwa, starożytność			
4447	Miąse /Jadwinin/	53-70	14/36	śląd osadnictwa, KAK, neolit			
4446	Miąse /Jadwinin/	53-70	13/35	śląd osadnictwa, starożytność			
4445	Miąse Jadwinin/	/- 53-70	12/34	Ślad osadn., neolit strefy leśnej	Ślad osadn., późna EB/WEŻ	ślady osadnictwa, starożytność	
4444	Miąse Jadwinin/	/- 53-70	11/33	śląd osadnictwa, ep. brązu/novożytn.			
4467	Pawłów	53-70	2/56	osada, póź. ep. brązu/ wcz. ep. żelaza			
4466	Pawłów	53-70	1/55	śląd osadniczy, starożytność			
4379	Postoliska	52-70	1/12	Ślad osadn., starożytność	osada, średniowiecze	osada, okres nowożytny	

4378	Rysie	52-70	1/11	osada, nowożytność			
4397	Rysie	52-70	2/30	cmentarzysko, OWR			
4465	Stasinów	53-70	4/54	śląd osadnictwa, starożytność			
4464	Stasinów	53-70	3/53	punkt osadniczy, starożytność			
4463	Stasinów	53-70	2/52	śląd osadnictwa, starożytność			
4462	Stasinów	53-70	1/51	śląd osadnictwa, starożytność			
4498	Stasinów	53-70	7/87	śląd osadnictwa, późna EB/WEŻ			
4496	Stasinów	53-70	5/85	osada, póź. ep. brązu/ wcz. ep. żelaza			
4497	Stasinów	53-70	6/86	Ślad osadn., wcz. średniowiecze			
4560	Szczepanek	54-70	13/34	śląd osadnictwa, neolit			
4555	Szczepanek	54-70	8/29	ślad osadn., starożytność			
4552	Szczepanek	54-70	5/26	śląd osadnictwa, XI-XII w.			
4551	Szczepanek	54-70	4/25	Ślad osadn., starożytność			
4550	Szczepanek	54-70	3/24	Ślad osadn., k. trzciniecka, EB	śląd osadnictwa, XII w.		
4549	Szczepanek	54-70	2/23	śląd osadnictwa, epoka brązu			
4553	Szczepanek	54-70	6/27	Ślad osadn., starożytność			
4548	Szczepanek	54-70	1/22	śląd osadnictwa, neolit			
4559	Szczepanek	54-70	12/33	obozowisko, neolit (późny)			
4558	Szczepanek	54-70	11/32	osada, k. przeworska, póź. LT/OWR			
4554	Szczepanek	54-70	7/28	ślad osadn., starożytność, (WŚ)			
4369	Tłuszcz	52-70	2/2 (stanowisko archiwalne)	st. wydmy-osada, trzciniecka, WEB			
4368	Tłuszcz	52-70	1/1 (stanowisko archiwalne)	osada, neolit			
4412	Tłuszcz /Borki/	53-70	3/1 (stanowisko archiwalne)	Ślady osadn., KAK, neolit			
4510	Tłuszcz /Borki/	53-70	4/99	śląd osadnictwa, neolit			
4511	Tłuszcz /Borki/	53-70	5/100	śląd osadnictwa, ep. brązu			
4376	Tłuszcz Edmundów	52-70	1/9	osada, k. gr. klosz., okr. hal./lat.			
4370	Tłuszcz Kozły	52-70	1/3 (stanowisko archiwalne)	st. wydmy-osada, KCGD, neolit			
4392	Wagan	52-70	4/25	osada, nowożytność			
4393	Wagan	52-70	5/26	osada, nowożytność			
4373	Wagan	52-70	1/6	osada, k. trzciniecka, wcz.			

			(stanowisko archiwalne)	ep. brązu			
4374	Wagan	52-70	2/7 (stanowisko archiwalne)	osada, paleolit			
4375	Wagan	52-70	3/8 (stanowisko archiwalne)	osada, KCS, neolit			
4381	Wólka Kozłowska	52-70	4/14	śląd osadnictwa, KAK, neolit	Śląd osadn., wczesne średn.		
4380	Wólka Kozłowska	52-70	3/13	osada, okres nowożytny			
4371	Wólka Kozłowska	52-70	1/4 (stanowisko archiwalne)	osada, paleolit	osada, neolit	osada, okres lateński	Śląd osadn., średniow.
4372	Wólka Kozłowska	52-70	2/5 (stanowisko archiwalne)	osada, wczesna epoka brązu			
-	Waganka	51-70	53	śląd osadnictwa, wczesna epoka żelaza			
-	Rudniki	53-71	1	osada?, nowożytność			
-	Rudniki	53-71	2	osada, nowożytność			
-	Rudniki	53-71	3	ślady osadnictwa, epoka brązu	osada?, nowożytność		
-	Rudniki	53-71	4	ślady osadnictwa, nowożytność			
-	Rudniki	53-71	5	ślady osadnictwa, nowożytność			

Stanowiska archeologiczne na rysunkach studium zostały przedstawione w sposób przybliżony. Stanowiska archiwalne nie posiadają dokładnej lokalizacji i nie są uwzględnione na rysunkach studium.

Ochronie podlegają również relikty archeologiczne związane z funkcjonowaniem historycznych wsi, zespołów dworsko (pałacowo) - parkowych oraz parafii Postoliska.

Ilość stanowisk archeologicznych oraz zasięgi ich stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełniania ewidencji, mogą w następnych latach po uchwaleniu studium ulec zmianie.

Wśród obiektów wpisanych do rejestru zabytków ruchomych, figurują miejsca pamięci narodowej – zbiorowe mogiły żołnierskie, w tym na cmentarzach wojennych i parafialnych oraz kościelne i prywatne zbiory historyczne. Istotnym elementem krajobrazu kulturowego każdej gminy są pomniki i tablice pamiątkowe, które stawiane były dla upamiętnienia ważnych postaci wydarzeń historycznych. Licznie reprezentowane na terenie gminy Tłuszcz są również obiekty lokalnego kultu takie jak, kapliczki, krzyże i figury przydrożne głęboko związane z tradycją chrześcijańską.

Pomniki, tablice pamiątkowe oraz miejsca pamięci na terenie gminy:

1. Cmentarz wojenny żołnierzy poległych w 1920 roku, Tłuszcz przy ul. Warszawskiej.
2. Pomnik pamiątkowy „Siewby” w Tłuszczu przy ul. Tadeusza Kościuszki.
3. Pomnik Żołnierzy 32 Pułku Armii Krajowej (akcja „Burza”) w Tłuszczu przy ul. Warszawskiej.

4. Trzy mogiły zbiorowe na cmentarzu parafialnym w Tłuszczu przy ul. Długiej.
5. Mogiła indywidualna na cmentarzu parafialnym w Tłuszczu przy ul. Długiej.
6. Tablica pamiątkowa w Kościele parafialnym Przemienienia Pańskiego p.w. Matki Boskiej Fatimskiej w Tłuszczu przy ul. Kościelnej 7.
7. Tablica pamiątkowa w Szkole Podstawowej im. Jana Pawła II w Tłuszczu.
8. Pomnik pamiątkowy na placu przy kościele parafialnym p.w. Narodzenia Pańskiego w Jasienicy przy ul. Kościelnej 2.
9. Tablica pamiątkowa w Kościele parafialnym p.w. Św. Stanisława Biskupa i Męczennika w Postoliskach przy Placu 3 Maja 17.
10. Mogiły zbiorowe na cmentarzu parafialnym w Postoliskach przy ul. 11 Listopada.
11. Pomnik Cichociemnych upamiętniający operację „Bełt” w Postoliskach.
12. Pomnik w miejscu straceń Polaków w czasie okupacji hitlerowskiej w latach 1939-1944 w Konarach.
13. Pomnik upamiętniający Annę Walentynowicz w Rudnikach.
14. Pomnik w Rudnikach.

Ważniejsze kapliczki i krzyże na terenie gminy:

1. Krzyż przy ul. Szklanej - upamiętnienie Powstania Styczniowego z 1863 roku.
2. Kaplica murowana w kształcie małej świątyni z nawą i mensą w Tłuszczu przy ul. Powstańców.
3. Figura Matki Bożej na postumencie murowanym z głazów na placu Kościoła parafialnego Przemienienia Pańskiego p.w. Matki Boskiej Fatimskiej w Tłuszczu przy ul. Kościelnej 7.
4. Kapliczka barokowa z I poł. XVIII wieku murowana, owalna na kwadratowym postumencie z 4 wnękami na obrazy w Miąsem.
5. Kapliczka przydrożna w Mokrej Wsi;
6. Kapliczka murowana w miejscowości Franciszków.

Na terenie gminy znajdują się również:

1. Parowóz Ty2-220 w Tłuszczu przy stacji kolejowej.
2. Lokomotywa Hutnik 4010 w Tłuszczu przy ul. Radzywińskiej.

2.6.3. Diagnoza uwarunkowań wynikających z ochrony dóbr kultury

Gmina Tłuszcz jest różnorodna pod względem przyrodniczym i kulturowym. Obszar posiada bogatą historię. Jedną z jej zalet jest zachowanie ważnych elementów krajobrazu kulturowego oraz zespołów dworskich. Gminę charakteryzuje również dobry stan obiektów użyteczności publicznej i większości obiektów sakralnych. Do słabych stron można zaliczyć niedostateczne oznakowanie i słabą ekspozycję obiektów zabytkowych, brak wystarczającej ilości stref ruchu spowolnionego, ścieżek rowerowych i tras pieszych. Poprawa istniejących warunków otaczających zabytki uatrakcyjniłaby je oraz umożliwiła lepszy dostęp do nich.

Dla terenu gminy został opracowany *"Gminny program opieki nad zabytkami gminy Tłuszcz na lata 2019-2022"*, który wyznacza główne priorytety rozwojowe gminy, które mają na celu uatrakcyjnienie

gminy pod względem turystycznym i kulturowym:

- PRIORYTET I: Zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania
- PRIORYTET II: Podniesienie atrakcyjności zabytków dla potrzeb społeczno-kulturalnych i turystycznych
- PRIORYTET III: Powszechna edukacja w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego
- PRIORYTET IV: Wspieranie aktywności lokalnej mieszkańców mającej na celu poszanowanie dziedzictwa kulturowego
- PRIORYTET V: Wspieranie inicjatyw sprzyjających wzrostowi środków finansowych na opiekę nad zabytkami

2.7. Uwarunkowania społeczno-demograficzne

2.7.1. Demografia

Liczba ludności gm. Tłuszcz 31 grudnia 2019 r. wynosiła 20 109 osób, w tym na terenie miasta 8 196 osób. Przy powierzchni Gminy ok. 103 km², gęstość zaludnienia stanowiła 195 osób/km² (przy średniej dla powiatu wołomińskiego 261 osób/km²). Gmina charakteryzuje się względnie korzystnymi procesami demograficznymi. Wyznaczają je m.in. dodatni przyrost naturalny (3,89/1000 os.) i saldo migracji (12 osób).

Tabela 7 Wybrane dane demograficzne dla gminy i powiatu (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

	2015	2016	2017	2018	2019	Powiat 2019
Ludność	19 782	19 861	19 990	20 026	20 109	249 299
Ludność na 1 km²	192	193	194	194	195	261
Kobiety na 100 mężczyzn	104	104	104	104	104	108

2.7.2. Rynek pracy

Analiza rynku pracy w gminie Tłuszcz prowadzić ma do określenia potrzeb związanych z tworzeniem nowych miejsc pracy.

Przewaga liczby mieszkańców w wieku produkcyjnym (61,5 % w roku 2019) oznacza duże zasoby siły roboczej. W wieku przedprodukcyjnym jest 21 % mieszkańców, a w wieku poprodukcyjnym 17,5%.

Szacunkowa stopa bezrobocia rejestrowanego wynosiła 9,1 % na dzień 31.XII.2019 r. W roku 2013 wynosiła 21,5 %, można więc zaobserwować spadek bezrobocia.

W przypadku gminy Tłuszcz bliskość Warszawy ma istotny wpływ na rynek pracy. Wobec braku nowych miejsc pracy na terenie gminy, rozwiązaniem dla wielu mieszkańców jest aktywność na rynku pracy w Warszawie. Działania gminy ukierunkowane są na tworzenie nowych miejsc, m.in. poprzez udostępnienie terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą oraz wyposażenie ich w infrastrukturę techniczną.

Można przewidywać, że w związku z ogólną sytuacją na rynku pracy, tj. jego nasyceniem w większych skupiskach miejskich, wyjazdy te zmaleją, a wzrośnie zainteresowanie prowadzeniem własnych

przedsiębiorstw na terenie gminy. Wystąpi zatem zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone na działalność gospodarczą.

2.7.3. Warunki życia ludności

2.7.3.1. Oświata, sport i rekreacja

W Tłuszczu funkcjonują placówki oświatowe publiczne i niepubliczne. Gmina jest organem prowadzącym dla: przedszkoli oraz szkół podstawowych. Starostwo powiatowe jest organem prowadzącym dla szkół ponadpodstawowych, w tym szkół specjalnych.

Tabela 8 Dane dotyczące edukacji w gminie Tłuszcz w latach 2016-2019 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Żłobki	2016	2017	2018
Żłobki i kluby dziecięce	2	3	3
Dzieci przebywające w żłobkach i klubach dziecięcych w ciągu roku	34	39	49
Edukacja	2016/17	2017/18	2018/2019
Placówki wychowania przedszkolnego w tym przedszkola	16 8	16 9	17 9
Miejsca w przedszkolach	515	636	674
Dzieci w placówkach wychowania przedszkolnego w tym w przedszkolach	792 490	834 606	892 630
Szkoły podstawowe	7	8	8
Uczniowie szkół podstawowych	1536	1776	2023
Liczba uczniów przypadająca na 1 oddział w szkołach podstawowych	20	20	20
Szkoły średnie ogólnokształcące	1	1	1
Szkoły średnie zawodowe	1	1	1

2.7.3.2 Kultura

Na terenie gminy znajduje się Centrum Kultury, Sportu i Rekreacji zlokalizowane w Tłuszczu, Biblioteka Publiczna w Tłuszczu i 7 filii (we wsiach: Jarzębia Łąka, Kozły, Jasienica, Chrzęsne, Kury, Miąse i Mokra Wieś), Społeczne Muzeum Ziemi Tłuszczańskiej wraz z siedzibą Towarzystwa Ziemi Tłuszczańskiej w mieście Tłuszcz.

Tabela 9 Dane dotyczące bibliotek i czytelnictwa w gminie w latach 2017-2019. (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

	2017	2018	2019
Biblioteki i filie	9	9	9
Czytelnicy w bibliotekach publicznych	3 388	3 282	3328
Wypożyczenia księgozbioru na 1 czytelnika w wol.	19	19,2	19,2

2.7.3.3. Ochrona zdrowia i opieka społeczna

W gminie Tłuszcz znajduje się pięć przychodni oraz Ośrodek Pomocy Społecznej w m. Tłuszcz. W 2017 r. 3,9 % ludności w gminie korzystało ze środowiskowej pomocy społecznej.

Tabela 10 Dane dotyczące przychodni w gminie w latach 2017 -2019 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

	2017	2018	2019
Liczba osób przypadających na 1 przychodnię	3 998	4005	4022
Przychodnie	5	5	5
Porady podstawowej opieki zdrowotnej udzielone na 1 mieszkańca	4,0	4,4	4,25

2.7.3.4. Mieszkalnictwo

W gminie Tłuszcz występują różne rodzaje zabudowy mieszkaniowej: dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, występuje też zabudowa wielorodzinna, skoncentrowana w mieście. Poniższa tabela przedstawia zasoby mieszkaniowe w gminie w ostatnich latach:

Tabela 11 Zasoby mieszkaniowe w gminie w latach 2017-2019 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

	2017	2018	2019
Mieszkania oddane do użytkowania w tym indywidualne przeznaczone na wynajem lub sprzedaż	70 59 11	29 17 12	59 53 6
Zasoby mieszkaniowe			
Mieszkania	5536	5558	5 612
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²	85,1	85,2	85,8
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych	375	330	397
Zaległości w opłatach za mieszkanie w zasobach gminnych w tys. zł	-	158,0	-
Liczba lokali socjalnych	15	15	15

2.7.3.5. Bezpieczeństwo publiczne

Na terenie gminy znajduje się komisariat policji w mieście Tłuszcz, który obsługuje gminę Tłuszcz i gminę Klembów. Na terenie gminy nie ma zlokalizowanego szpitala. Najbliższy szpital znajduje się, w Wołominie, około 20 km od centrum gminy. Na terenie Gminy działa sześć jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej: w Chrzęsnem, Dzieciołach, Jasienicy, Kozłach, Miąsem i Tłuszczu.

W 2019 roku w gminie Tłuszcz stwierdzono szacunkowo 426 przestępstw. Oznacza to, że na każdych 1000 mieszkańców odnotowano 21,4 przestępstw. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców gminy najwięcej stwierdzono przestępstw o charakterze kryminalnym – 15 oraz przeciwko mieniu – 11,8, w dalszej kolejności odnotowano przestępstwa o charakterze gospodarczym – 4,1, drogowe - 1,7 oraz przeciwko życiu i zdrowiu - 0,3.

2.8. Uwarunkowania rozwoju przedsiębiorczości

Bezrobocie rejestrowane w gminie Tłuszcz wynosiło w 2019 roku 9,1%. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Tłuszcz 2 870 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 327 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi - 2 543.

Struktura zatrudnienia wśród aktywnie zawodowych mieszkańców gminy Tłuszcz:

- 13,6% w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo),
- 28% w przemyśle i budownictwie,
- 26,4% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja)
- 2,7% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

W 2019 r. w gminie Tłuszcz zarejestrowanych było 1576 podmiotów gospodarczych, w tym 1 319 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Wskaźnik liczby podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON na 10 000 mieszkańców w gminie Tłuszcz ukształtował się w 2014 roku na poziomie 713.

Główne działalności gospodarcze na terenie gminy Tłuszcz według PKD to:

- budownictwo – 273 podmiotów,
- handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów – 269 podmioty,
- transport i gospodarka magazynowa – 114 podmiotów,
- przetwórstwo przemysłowe – 87 podmiotów,
- działalność profesjonalna, naukowa i techniczna - 79 osób

2.9. Uwarunkowania rozwoju rolnictwa

Ponad 80% gleb na terenie gminy zaliczane jest do klas V i VI. Przeważają gleby bielcowe i brunatne, wytworzone na piaskach słabogliniastych. W okolicach miejscowości Postoliska występują nieco lepsze gleby klasy IVa i IVb. Na terenie całej gminy znajduje się około 0,3% gleb klasy IIIb. Spora część gruntów to użytki zielone, stanowią one 22% użytkowanych gruntów. W dnach dolin występują płytkie mady oraz nieliczne torfy np. we wsi Rudniki.

Produkcja rolna stale zmniejsza się, w związku z malejącą liczbą osób pracujących w sektorze rolniczym.

2.10. Uwarunkowania rozwoju turystyki

Gmina Tłuszcz pełni rolę tranzytu pomiędzy centralną a północno-wschodnią Polską. Gdzie tereny są atrakcyjniejsze pod względem turystycznym i przyrodniczym. Sama gmina posiada wiele atutów, które umożliwiają rozwój turystyki na tym obszarze. Należą do nich przede wszystkim położenie w bliskiej odległości od Warszawy, połączenia drogowe i kolejowe z okolicznymi miastami, bogata historia, obecność zabytków. Tereny gminy należą do ekologicznie czystych co umożliwia rozwój agroturystyki. Obszar gminy położony jest na równinach kotliny mazowieckiej. W południowo-wschodniej części

gminy teren jest atrakcyjny pod względem przyrodniczym ze względu na urozmaicone tereny lasów, łąki, a także przepływającą tam rzekę Cienką i jej dopływy. W niektórych obszarach gminy zachowały się stare zadrzewienia o szczególnych walorach krajobrazowych. W dolinie rzecznej znajdują się siedliska wielu gatunków ssaków i ptaków. Walory tych obszarów można podziwiać korzystając ze ścieżek rowerowych.

Pomimo korzystnych warunków oraz występowania obiektów mogących pełnić funkcje rekreacyjne, liczba ośrodków turystyki i rekreacji kwalifikowanej, zarówno dla potrzeb gminy jak i potrzeb ponadlokalnych jest niewystarczająca.

Walory turystyczne, a także dogodna lokalizacja, umożliwiają gminie Tłuszcz rozwój w kierunku atrakcyjnego miejsca wypoczynkowego dla mieszkańców, czy turystów. Gmina może rozwijać się poprzez rozszerzanie oferty imprez kulturalnych, budowę odpowiedniej infrastruktury, lokalizację nowych ścieżek rowerowych, zachęty do tworzenia kwater agroturystycznych oraz powiększenie bazy gastronomicznej.

2.11. Układ komunikacyjny

2.11.1. Powiązania komunikacyjne

Podstawowy układ drogowo-uliczny miasta i gminy Tłuszcz umożliwiający powiązania zewnętrzne z innymi rejonami tworzą:

- drogi wojewódzkie

nr 636 - (Wola Rasztowska - Wólka Kozłowska - Jadów - Zawiszyń) - droga publiczna klasy drogi głównej

nr 634 - (Warszawa - Zielonka - Wołomin - Miąse - Tłuszcz - Wólka Kozłowska) - klasa drogi główna
droga publiczna klasy drogi głównej

- drogi powiatowe

nr 4320W - (Kozły - Dręszew)

nr 4325W - (przejazd kolejowy w Tłuszczu - Przykory (powiat wyszkowski) - Adelin (powiat wyszkowski))

nr 4326W - (Mokra Wieś - Obręb (powiat wyszkowski))

nr 4328W - (Postoliska - Chrzęsne - Sulejów - Wujówka - Piaski - (Strachówka – Osęka, granica powiatu)

nr 4329W - (Tłuszcz - Białki - Równe)

nr 4330W - (Miąse - Sulejów- Jadów do drogi wojewódzkiej nr 636)

nr 4331W - (Dzięcioły - Łysobyki - Jaźwie)

nr 4332W - (Miąse - Międzyłęś)

nr 4333W - (Szczepanek - Międzyłęś – Papiernia, granica powiatu)

- drogi gminne

Tabela 12 Zestawienie numerów i lokalizacji dróg gminnych. (Źródło: opracowanie własne)

Lp.	Numer drogi	Nazwa drogi	Długość [m]
1	430901W	bez nazwy 1 (Wólka Kozłowska-Rysie), bez nazwy 2 (Waganka), bez nazwy 3 (Wagan), ul. Kolejowa (Jarzębia Łąka-Wagan), ul. Zjazdowa (Rysie-Jarzębia Łąka)	3 743
2	430902W	bez nazwy 1 (Kury-Rudniki)	2 885
3	430903W	bez nazwy 1 (Grabów), bez nazwy 1 (Grabów-Rudniki)	3 118
4	430904W	bez nazwy 1 (Franciszków), bez nazwy 1 (Franciszków-Jaźwie), bez nazwy 1 (Jaźwie), bez nazwy 1 (Jaźwie-Grabów), bez nazwy 2 (Grabów)	4 367
5	430905W	ul. Centralna (Jasienica), ul. Przejazdowa (Jasienica)	1 614
6	430906W	bez nazwy 1 (Brzezinów), bez nazwy 1 (Waganka-Postoliska-Wagan), bez nazwy 2 (Wagan), ul. Chabrowa (Mokra Wieś)	4 373
7	430907W	bez nazwy 1 (Kury), bez nazwy 2 (Kury), ul. Kasztelańska (Chrzęsne), ul. Zamkowa (Chrzęsne)	4 150
8	430908W	bez nazwy 5 (Białki)	866
9	430909W	ul. Błotna (Jarzębia Łąka)	709
10	430910W	ul. Długa (Jarzębia Łąka), ul. Spacerowa (Postoliska)	3 022
11	430911W	bez nazwy 3 (Kury), bez nazwy 4 (Kury)	2 332
12	430912W	ul. Wołomińska (Jasienica)	2 107
13	430913W	ul. Lipowa (Jasienica), ul. Szkolna (Jasienica)	2 177
14	430914W	ul. Borówkowa (Chrzęsne), ul. Borówkowa (Chrzęsne) - ul. Zawilcowa (Dzięcioły), ul. Zawilcowa (Dzięcioły)	2 806
15	430915W	bez nazwy 1 (Wagan), ul. Rusałki (Fiukały), ul. Zjazdowa (Jarzębia Łąka)	1 602
16	430916W	bez nazwy 3 (Kozły)	867
17	430917W	bez nazwy 2 (Franciszków)	1 927
18	430918W	bez nazwy 1 (Miąse)	3 707
19	430919W	ul. Mazowiecka	358
20	430920W	bez nazwy 1 (Łysobyki)	1 649
21	430921W	bez nazwy 1 (Wólka Kozłowska)	1 226
22	430922W	ul. Kazimierzów (Postoliska), ul. Kazimierzów (Postoliska-Wagan)	1 320
23	430923W	ul. Wesołowskiego (Mokra Wieś)	1 153
24	430924W	bez nazwy 3 (Mokra Wieś)	1 206
25	430925W	bez nazwy 4 (Mokra Wieś)	1 378
26	430926W	ul. Myśliwiecka (Chrzęsne)	288
27	430927W	ul. Złota (Chrzęsne)	646
28	430928W	ul. Platynowa (Chrzęsne)	609
29	430929W	ul. Widok (Chrzęsne)	947

30	430930W	ul. Zasobna (Chrzęsne)	900
31	430931W	ul. Zygmuntowska (Chrzęsne-Kury)	2 400
32	430932W	bez nazwy 2 (Rysie)	2 041
33	430933W	bez nazwy 1 (Wagan-Waganka)	1 294
34	430934W	ul. Tłuszczańska (Chrzęsne)	1 131
35	430935W	ul. Starowiejska (Postoliska)	1 272
36	430936W	ul. Sportowa (Postoliska)	485
37	430937W	ul. Godlewskiego (Fiukały)	1 062
38	430938W	ul. Zajazdowa (Jarzębia Łąka)	315
39	430939W	ul. Zaciszna (Postoliska)	765
40	430940W	ul. Aksamitna (Postoliska)	849
41	430941W	ul. Wygodna (Postoliska)	374
42	430942W	bez nazwy 1 (Chrzęsne), ul. Zakrzewie	1 156
43	430943W	bez nazwy 2 (Stryjki), ul. Gruszkowa (Dzięcioły-Stryjki)	1 715
44	430944W	bez nazwy 1 (Miąse-Stasinów-Pawłów-Jaźwie)	2 593
45	430945W	bez nazwy 2 (Jaźwie)	1 902
46	430946W	bez nazwy 4 (Franciszków)	4 074
47	430947W	ul. Parkowa (Jasienica)	2 145
48	430948W	ul. Słoneczna (Jasienica)	636
49	430949W	ul. Łąkowa (Jasienica)	936
50	430950W	ul. Kolejowa (Jasienica)	362
51	430951W	ul. Wiśniowa (Jasienica)	368
52	430952W	bez nazwy 1 (Szczepanek)	1 527
53	430953W	ul. Solarzowej (Miąse-Stasinów)	1 671
54	430954W	bez nazwy 2 (Wólka Kozłowska)	690
55	430955W	ul. Klonowa	1 205
56	430956W	ul. Norwida Cypriana Kamila	949
57	430957W	ul. Młodzieńcza	451
58	430958W	ul. Dzielna	191
60	430960W	ul. Słowicza	436
61	430961W	ul. Szeroka	724
62	430962W	ul. Przejazdowa	482
63	430963W	ul. Zjazdowa	403
65	430965W	ul. Lipowa	255
66	430966W	ul. Nowa	1 206

67	430967W	ul. Kolejowa	1 019
68	430968W	ul. Fabryczna	400
69	430969W	ul. Poniatowskiego Józefa	447
70	430970W	ul. Piastowska	472
71	430971W	ul. Prusa Bolesława	429
72	430972W	ul. Słowackiego Juliusza	411
73	430973W	ul. Kwiatowa	255
74	430974W	ul. Przykładowa	374
75	430975W	ul. Zaściankowa	1 053
76	430976W	ul. Graniczna	616
77	430977W	ul. Armii Krajowej	641
78	430978W	ul. Wrzosowa	635
79	430979W	ul. Bobrowa	326
80	430980W	ul. Leśna	324
81	430981W	ul. Spokojna	320
82	430982W	ul. Żytnia	186
83	430983W	ul. Długa	1 200
84	430984W	ul. Przelotowa	552
85	430985W	ul. Miodowa	239
86	430986W	ul. Wiosenna	257
87	430987W	ul. Kościelna	687
88	430988W	ul. Głowackiego	420
89	430989W	ul. Powstańców	449
90	430990W	ul. Grzelaka	383
91	430991W	ul. Rodziewiczówny	265
92	430992W	ul. Adamowicza	161
93	430993W	ul. Kościuszki	416
94	430994W	ul. Mickiewicza	367
96	430996W	ul. Kraszewskiego	205
97	430997W	ul. Wąska	507
98	430998W	ul. Strażacka	159
99	430999W	ul. Sienkiewicza	106
100	431601W	ul. Łąkowa, ul. Słoneczna	345
101	431602W	ul. Słoneczna	725
102	431603W	ul. Lazurkowa	222

103	431604W	ul. Prosta	392
104	431605W	ul. Willowa	287
105	431606W	ul. Cicha	479
106	431607W	ul. Wierzby-Odrowęża	614
107	431608W	ul. Zielona	195
108	431609W	ul. Wierzbowa	300
109	431610W	ul. Wiśniowa	286
110	431611W	ul. Makowa	371
111	431612W	ul. Jasna	268
112	431613W	ul. Kielaka	398
113	431614W	ul. Wodospadowa	142
296	G100	bez nazwy 1 (Kozły)	814
297	G101	bez nazwy 2 (Kozły)	1 367
298	G102	ul. Kusa (Jarzębia Łąka)	102
299	G103	ul. Górkowa (Jarzębia Łąka)	69
300	G104	ul. Dąbrowskiego (Jarzębia Łąka)	202
301	G105	ul. Zaściankowa (Jarzębia Łąka)	126
307	G111	ul. Wysockiego (Jarzębia Łąka)	320
308	G112	ul. Partyzantów (Jarzębia Łąka)	373
309	G114	bez nazwy 2 (Brzeziny)	610
310	G115	ul. Konopnickiej (Mokra Wieś)	355
311	G116	ul. Kameralna (Mokra Wieś)	869
312	G117	bez nazwy 1 (Mokra Wieś)	200
313	G118	bez nazwy 2 (Mokra Wieś)	423
314	G119	ul. Srebrna (Chrzęsne)	772
315	G120	ul. Przybyszowa (Chrzęsne)	173
316	G121	ul. Pod Lipą (Chrzęsne)	276
317	G122	ul. Witosa (Postoliska)	803
318	G123	bez nazwy 1 (Postoliska)	117
319	G124	bez nazwy 2 (Postoliska)	98
320	G125	bez nazwy 3 (Postoliska)	109
321	G126	ul. Ogrodnicza (Chrzęsne)	149
322	G127	ul. Darniowa (Chrzęsne)	237
324	G129	bez nazwy 1 (Rysie)	413
325	G130	ul. Zapolska (Chrzęsne)	589

326	G131	ul. Olszowa (Chrzęsne)	1 014
327	G132	ul. Pałacowa (Chrzęsne)	302
328	G133	ul. Gajowa (Chrzęsne)	956
329	G134	ul. Wołodyjowskiego (Dzięcioły)	111
330	G135	ul. Sasina, Jodłowa (Dzięcioły)	666
331	G136	ul. Bartnicza (Wilczeniec)	217
332	G137	ul. Szarych Szeregów (Wilczeniec)	636
333	G138	ul. Irysowa (Dzięcioły)	510
334	G139	bez nazwy 1 (Stryjki)	493
335	G140	bez nazwy 5 (Kury)	653
336	G141	bez nazwy 1 (Białki)	742
337	G142	bez nazwy 2 (Białki)	657
338	G143	bez nazwy 3 (Białki)	247
339	G144	bez nazwy 4 (Białki)	350
340	G145	bez nazwy 6 (Białki)	509
341	G146	bez nazwy 7 (Białki)	1 096
342	G147	bez nazwy 2 (Łysobyki)	614
343	G148	bez nazwy 3 (Łysobyki)	734
344	G149	bez nazwy 1 (Jasienica)	699
346	G151	ul. Żytnia (Jasienica)	619
347	G152	ul. Błotna (Jasienica)	396
348	G153	ul. Letniskowa (Jasienica)	141
354	G159	ul. Kacza (Jasienica)	259
355	G160	ul. Dzika (Jasienica)	245
356	G161	ul. Łączna (Jasienica)	68
358	G163	bez nazwy 2 (Jasienica)	246
359	G164	ul. Leśniewskiego (Jasienica)	788
361	G166	ul. Długosza (Jasienica)	129
362	G167	ul. Akacjowa (Jasienica)	70
363	G168	ul. Kościelna (Jasienica)	92
364	G169	ul. Wąska (Jasienica)	168
365	G170	ul. Pożarowa (Jasienica)	164
366	G171	ul. Rzeczna (Jasienica)	522
367	G172	ul. Mickiewicza (Jasienica)	584
368	G173	ul. Okopowa (Jasienica)	352

369	G174	ul. Piaskowa (Jasienica)	346
370	G175	ul. Brzozowa (Jasienica)	306
371	G176	ul. Leśna (Jasienica)	673
372	G177	ul. Nowa (Jasienica)	276
373	G178	ul. Osiedlowa (Jasienica)	454
375	G180	ul. Wiejska (Jasienica)	171
376	G181	ul. Klembowska (Jasienica)	81
377	G182	ul. Wierzbowa (Jasienica)	188
378	G183	ul. Daleka (Jasienica)	78
380	G185	ul. Długa (Jasienica)	55
381	G186	ul. Wesola (Jasienica)	185
384	G189	ul. Poziomkowa (Jasienica)	297
385	G190	ul. Zjazdowa (Jasienica)	148
386	G191	ul. Sadowa (Jasienica)	112
387	G192	ul. Środkowa (Jasienica)	84
388	G193	ul. Orna (Jasienica)	130
389	G194	bez nazwy 3 (Franciszków)	2 154
390	G195	bez nazwy 2 (Szczepanek)	1 291
391	G196	ul. Zgodna (Miąse)	496
392	G197	ul. Parafialna (Miąse)	412
393	G198	ul. Malownicza (Miąse)	427
394	G199	ul. Popieluszki (Miąse)	101
395	G200	ul. Kurkowa (Miąse)	78
396	G201	bez nazwy 3 (Szczepanek)	565
397	G202	bez nazwy 4 (Szczepanek)	338
398	G203	bez nazwy 5 (Szczepanek)	247
399	G204	bez nazwy 6 (Szczepanek)	388
400	G205	ul. Północna	447
401	G206	ul. Piaskowa	297
402	G207	ul. Jarzębinowa	378
403	G208	bez nazwy 1	184
404	G209	bez nazwy 2	187
405	G210	ul. Zachodnia	351
406	G211	ul. Kalinowa	145
407	G212	ul. Modrzewiowa	183

408	G213	ul. Leszczynowa	344
409	G214	ul. Orzechowa	224
410	G215	ul. Pogodna	177
411	G216	ul. Tarczyńskiego	296
412	G217	ul. Relaksowa	307
413	G218	ul. Wesola	360
414	G219	ul. Dzielna	92
415	G220	ul. Krótka	140
416	G221	ul. Truskawkowa	115
417	G222	ul. Jarzynowa	110
418	G223	ul. Pilawska	1 352
419	G224	ul. Parkowa	367
420	G225	ul. Sosnowa	193
421	G226	ul. Świerkowa	138
422	G227	ul. Zagłoby	243
423	G228	ul. Kasprowicza	573
424	G229	ul. Poprzeczna	142
425	G230	ul. Różana	48
426	G231	ul. Majowa	54
427	G232	ul. Bajkowa	157
428	G233	ul. Julianny	141
429	G234	ul. Nadrzeczna	537
430	G235	Bez nazwy 8	90
431	G236	ul. Działkowa	276
432	G237	ul. Diamentowa	209
433	G238	ul. Ptasia	98
434	G239	ul. Tęczowa	217
435	G240	ul. Błękitna	222
436	G241	ul. Rzemieśnicza	566
437	G242	ul. Sasanki	330
438	G243	ul. Nowosadowa	95
439	G244	ul. Sobieskiego	130
440	G245	ul. Reymonta	129
442	G247	ul. Radosna	239
443	G248	ul. Miła	132

444	G249	ul. Zgoda	305
445	G250	ul. Żurawia	228
446	G251	ul. Piekarska	242
447	G252	ul. Folwarczna	183
448	G253	bez nazwy 3	135
449	G254	ul. Dolna	137
450	G255	ul. Orla	357
451	G256	ul. Zielna	52
452	G257	ul. Pszczela	112
453	G258	ul. Mokra	168
454	G259	ul. Łączna	579
455	G260	bez nazwy 4	70
456	G261	bez nazwy 5	72
457	G262	bez nazwy 6	69
458	G263	bez nazwy 7	72
459	G264	ul. Brzozowa	124
460	G265	ul. Stokrotki	272
461	G266	ul. Letnia	153
462	G267	ul. Wspólna	220
463	G268	ul. Szmaragdowa	250
464	G269	ul. Wyspiańskiego	67
465	G270	ul. Słowikowa (Mokra Wieś)	501
466	G271	ul. Baśniowa (Mokra Wieś)	201
467	G272	bez nazwy 2 (Miąse)	1 014
468	G273	bez nazwy 7 (Szczepanek)	647
469	G274	bez nazwy 8 (Szczepanek)	416
470	G275	bez nazwy 9 (Szczepanek)	865
471	G276	bez nazwy 10 (Szczepanek)	331
472	G277	bez nazwy 11 (Szczepanek)	572
473	G278	bez nazwy 12 (Szczepanek)	973
474	G279	bez nazwy 13 (Szczepanek)	258
475	G280	bez nazwy 14 (Szczepanek)	422
476	G281	bez nazwy 15 (Szczepanek)	741
477	G282	bez nazwy 16 (Szczepanek)	1 174

Sieć dróg gminnych to ok. 260 km tras, w tym ponad 200 km przebiega poza granicami administracyjnymi miasta.

Do poprawy komunikacji drogowej ze stolicą przyczynia się przebiegająca poza obszarem gminy droga ekspresowa S8 z Warszawy w kierunku Białegostoku. Dzięki niej dojazd z Tłuszcza do Warszawy możliwy jest w około 40-50 minut, co podnosi atrakcyjność gminy jako miejsca zamieszkania dla osób pracujących w stolicy.

2.11.2. Układ komunikacji zbiorowej

Największe znaczenie w komunikacji zbiorowej na terenie gminy Tłuszcz posiada komunikacja kolejowa. Przystanki PKP zlokalizowane są w następujących miejscowościach: Jarzębia Łąka, Jasienica, Chrzęsne, Mokra Wieś i Tłuszcz. Duża częstotliwość kursowania pociągów stwarza możliwość dogodnych dojazdów do pracy oraz do szkół dla młodzieży i studentów. Komunikacja kolejowa pozwala na dogodne połączenie zarówno z Warszawą oraz innymi ważniejszymi miejscowościami w regionie.

Komunikacja autobusowa odgrywa mniejszą rolę, ale umożliwia połączenia w obrębie gminy i powiatu oraz dalej do Warszawy i innych miejscowości. Świadczona jest głównie przez prywatnych przewoźników.

2.11.3. Uwarunkowania i przesądzenia wynikające z planów nadrzędnych

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa obowiązują ustalenia dotyczące:

- rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 634
- inwestycji w zakresie budowy baz utrzymaniowych taboru kolejowego
- budowy skrzyżowań bezkolizyjnych z liniami kolejowymi na drodze wojewódzkiej DW634
- rozmieszczenia punktu przesiadkowego w Tłuszczu
- trasy rowerowej o zasięgu międzynarodowym (EuroVelo): EV2 (Szlak Stolic) – wzdłuż Wisły i linii kolejowej Warszawa-Tłuszcz
- modernizacji linii kolejowej E 75 Rail Baltica Warszawa – Białystok – granica z Litwą, etap I, odcinek Warszawa Rembertów – Zielonka – Tłuszcz (Sadowne)
- prac na liniach kolejowych nr 13, 513 na odcinku Krusze / Tłuszcz – Pilawa

2.11.4. Ocena i identyfikacja podstawowych problemów

Układ komunikacyjny w gminie Tłuszcz można uznać za dobry. Do głównych zalet należą połączenia komunikacji zbiorowej, przede wszystkim kolejowej oraz drogi wojewódzkiej, które łączą Tłuszcz z okolicznymi miastami.

Do podstawowych problemów można zaliczyć słabo rozwiniętą sieć dróg pomiędzy mniejszymi miejscowościami, a w głównej mierze: zbyt wąską szerokość dróg, małą ilość chodników oraz oświetlenia ulicznego. W niektórych częściach gminy drogi są nieutwardzone co może utrudniać komunikację przy dalszym rozwoju gminy.

2.12. Infrastruktura techniczna

2.12.1. Gospodarka wodna

Podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę miasta Tłuszcz i niektórych wsi gminy jest wodociąg miejski. Na nieobjętym wodociągami obszarze w dużej mierze woda do spożycia pobierana jest z indywidualnych ujęć wody. Na terenie gminy znajdują się 4 stacje uzdatniania wody - w Tłuszczu przy ul. Wąskiej, oraz w miejscowościach: Łysobyki, Kozły i Postoliska. Ujęcia wody zlokalizowane są przy stacjach uzdatniania wody. W Tłuszczu przy ul. Wąskiej zlokalizowane są dwie studnie głębinowe o wydajności Q_{max} 61 m³/h; w miejscowości Łysobyki zlokalizowane są trzy studnie głębinowe o wydajności Q_{max} 80 m³/h; w miejscowości Kozły zlokalizowane są dwie studnie głębinowe o wydajności Q_{max} 60 m³/h; w miejscowości Postoliska zlokalizowane są dwie studnie głębinowe o wydajności Q_{max} 35,5 m³/h.

W 2019 roku w gminie Tłuszcz było 112,7 km magistralnej sieci wodociągowej, która posiadała 2944 przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania. W 2019 roku korzystało z niej 10 440 mieszkańców, co stanowi około 52% ogółu ludności całej gminy Tłuszcz.

Tabela 13 Wskaźniki dla infrastruktury wodociągowej w gminie Tłuszcz w latach 2015-2019 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Wskaźnik	2015	2016	2017	2018	2019
Długość czynnej sieci rozdzielczej (km)	87,1	90,7	94,3	106	112,7
Ludność korzystająca z sieci wodociągowej	8 544	8 915	9 210	9806	10 440
Procentowy udział ludności korzystającej z sieci wodociągowej w ogólnej liczbie ludności	43,2	44,9	46,1	49,0	51,9

Sieć wodociągową w gminie Tłuszcz należy uznać za niedostatecznie rozwiniętą. Konieczna jest rozbudowa infrastruktury wodociągowej.

2.12.2. Gospodarka ściekowa

2.12.2.1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych

W 2019 roku funkcjonowało 30,8 km sieci kanalizacyjnej. Długość sieci kanalizacyjnej stale rośnie. Sieć posiadała 743 przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania, a korzystało z niej w 2019 r. ponad 7 379 mieszkańców.

Tabela 14 Wskaźniki dla infrastruktury kanalizacyjnej w gminie Tłuszcz w latach 2015-2019 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Wskaźnik	2015	2016	2017	2018	2019
Długość czynnej sieci rozdzielczej (km)	14,5	14,7	16,6	21,8	30,8
Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej	7027	7060	7316	7221	7379
Procentowy udział ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej w ogólnej liczbie ludności	35,5	35,5	35,7	36,1	36,7

Sieć kanalizacyjną w gminie Tłuszcz należy uznać za niedostatecznie rozwiniętą. Udział ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej w ogólnej liczbie ludności w gminie pomimo rozbudowy sieci jest na podobnym poziomie. Infrastruktura kanalizacyjna jest więc na jeszcze niższym poziomie rozwoju niż sieć wodociągowa. Pozbawione są jej wszystkie wsie i duża część obszaru miasta. Konieczna jest rozbudowa infrastruktury kanalizacyjnej. Wraz z rozwojem sieci kanalizacyjnej wzrośnie poziom życia mieszkańców oraz wzrośnie atrakcyjność gminy dla nowych mieszkańców oraz inwestorów.

Na południe od miasta Tłuszcz zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków.

2.12.2.2. Odprowadzanie ścieków deszczowych

W gminie Tłuszcz znajduje się również kanalizacja deszczowa. Jej przebieg zlokalizowany jest jedynie w mieście Tłuszcz.

2.12.3. Zaopatrzenie w gaz

Na terenie gminy, na północny-zachód od miasta Tłuszcz zlokalizowano gazociąg średniego ciśnienia. Długość sieci gazowej w gminie Tłuszcz to ponad 103,7 km (2019 r.). W 2019 roku posiadała ona 2 420 przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Liczba ta rośnie systematycznie na przestrzeni ostatnich lat. Z sieci gazowej korzystają odbiorcy w mieście Tłuszcz oraz w niektórych wsiach, między innymi w Jasienicy i Jadwininie.

Tabela 15 Wskaźniki dotyczące sieci gazowej w gminie Tłuszcz w latach 2015-2019 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Wskaźnik	2015	2016	2017	2018	2019
Długość czynnej sieci gazowej (m)	97 395	97 979	99 341	100 301	103 702
Czynne przyłącza sieci gazowej do budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	2 157	2 182	2 221	2 290	2 420
Ludność korzystająca z sieci gazowej	4 400	4 637	4 837	5 717	6 550
Procentowy udział ludności korzystającej z sieci gazowej w ogólnej liczbie ludności	22,2	23,3	24,2	28,5	32,6

Udział ludności korzystającej z sieci gazowej rośnie. Sieć gazową w gminie Tłuszcz należy uznać za niedostatecznie rozwiniętą. Powinna być systematycznie rozbudowywana.

2.12.4. Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy Tłuszcz działa jeden mały system ciepłowniczy obsługujący 5 bloków wielorodzinnych przy ul. Kopernika, Charzewskiego i Kraszewskiego w Tłuszczu. System ciepłowniczy obsługuje Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedność”. Poza tym nie istnieje inny centralny system ciepłowniczy. Na obszarze gminy dominuje zabudowa rozproszona. Budowa większej lokalnej ciepłowni byłaby ekonomicznie nieopłacalna. Ogrzewanie budynków odbywa się za pomocą indywidualnych kotłowni spalających najczęściej węgiel (miał i koks), w mniejszym stopniu olej opałowy i sporadycznie ekogroszek.

Źródłem ciepła dla zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy Tłuszcz są najczęściej kotłownie gazowe lub węglowe. Wynika to z niższych cen węgla w stosunku do paliw bardziej ekologicznych.

Zgodnie z danymi GUS, w 2016 roku 79,26 % mieszkańców na terenie gminy Tłuszcz było wyposażonych w centralne ogrzewanie.

W północnej części przez gminę przebiega gazociąg średniego ciśnienia.

2.12.5. Elektroenergetyka

Energia elektryczna dla gminy dostarczana jest przez PGE Dystrybucja S.A.. Na terenie gminy znajduje się jedna stacja transformatorowa 110/15kV (położona w mieście Tłuszcz), która za pomocą kablowo-napowietrznej sieci zasilająco-rozdzielczej o napięciu 15kV doprowadza energię elektryczną do poszczególnych budynków. Sieć jest obsługiwana przez Zakład Energetyczny Warszawa-Teren S.A. RE Wyszków.

2.12.6. Telekomunikacja i łączność

Na terenie gminy znajdują się instalacje radiokomunikacyjne telefonii komórkowej oraz stacje nadawcze radiowe i telewizyjne.

2.13. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

2.13.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Na kierunki rozwoju gminy wpływają zróżnicowane czynniki zewnętrzne (stanowiące powiązania krajowe, regionalne i ponadregionalne), jak i wewnętrzne (aspekty ekonomiczne, społeczne oraz środowiskowe). Szczegółowe ich przeanalizowanie stanowi zatem niezbędną podstawę kształtowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy, związanych z poziomem jej rozwoju społeczno-gospodarczego oraz uwarunkowaniami środowiskowymi.

Gmina Tłuszcz jest gminą typowo rolniczą, której powierzchnię ponad 70% zajmują użytki rolne. Wg danych na 2019 r. wskaźnik lesistości w gminie był równy ok. 16,7%. W znacznym stopniu wpływa to na krajobraz gminy, jak również sposób użytkowania i strukturę terenów zabudowanych. Obszar zurbanizowany zajmuje około 9% powierzchni gminy. W poszczególnych miejscowościach dominuje zabudowa jednorodzinna, a także zabudowa zagrodowa, która tworzy zwarte pierzeje wzdłuż głównych tras komunikacyjnych.

Gmina Tłuszcz położona jest w województwie mazowieckim, w centralnej części powiatu

wołomińskiego. Gmina Tłuszcz leży w pobliżu ważnego ośrodka miejskiego, którym jest Warszawa. Ważniejsze drogi zlokalizowane są w północno - zachodniej części gminy: droga wojewódzka nr 634 relacji Warszawa – Wólka Kozłowska w Wólce Kozłowskiej łączy się z drogą wojewódzką nr 636, przebiega przez miejscowości Wólka Kozłowska, Tłuszcz, Jasienica i Miąse, droga wojewódzka nr 636 relacji Wola Łochowska – Wójtę przebiega przez miejscowości Kozły, Wólka Kozłowska, Postoliska i Mokra Wieś. Przez obszar gminy przebiegają linie kolejowe o znaczeniu krajowym, relacji: Zielonka – Kuźnica Białostocka, Jasienica – Tłuszcz, Legionowo – Tłuszcz, Krusze – Pilawa, także pozostała linia relacji Tłuszcz – Ostrołęka. Stacje kolejowe znajdują się w Jasienicy, Tłuszczu, Chrzęsnem, Mokrej Wsi i Jastrzębiej Łące.

Na terenie gminy obecnie funkcjonuje 17 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które znajdują się głównie w mieście Tłuszcz. W planach określono szczegółowo zasady w zakresie kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenów o poszczególnych funkcjach. Przeprowadzona analiza przeznaczeń terenów wykazuje, że polityka przestrzenna gminy w dużej mierze jest zgodna z potencjałem rozwojowym wynikającym z uwarunkowań oraz zapotrzebowaniem mieszkańców.

Gmina posiada niezbyt dobrze rozwiniętą sieć wodociągową o łącznej długości 112,7 km (2019 r.). Według danych GUS na koniec 2019 r. ok. 52% mieszkańców gminy miało dostęp do bieżącej wody z sieci wodociągowej. Słabiej kształtuje się zaopatrzenie ludności w dostęp do sieci kanalizacyjnej, której długość wynosi 30,8km (2019 r.). Podłączenie w swoich domach do sieci kanalizacyjnej ma 36,7% mieszkańców. Na terenie gminy występuje sieć gazowa o łącznej długości 103,7 km, z której korzysta ok. 32,6% mieszkańców gminy. Ze względów środowiskowych, jak i ekonomicznych, uzasadnione jest uzupełnienie istniejącej zabudowy o nowe tereny budowlane, wykorzystujące istniejącą infrastrukturę drogową i techniczną. W przypadku, gdy tereny budowlane nie posiadają niezbędnej infrastruktury, zdecydowanie łatwiej wyposażyć dane tereny, w przypadku zwartych kompleksów zabudowy niż w przypadku terenów rozproszonych.

Na obszarze gminy w 2019 r. zarejestrowanych było 1576 podmiotów gospodarczych, wśród których przeważającą większość stanowiły mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób (1528 podmiotów). Ponadto zanotowano działalność 42 firm, które zatrudniały od 10 do 49 osób i 6 zatrudniających 50 - 249 osoby. Bodźcem dla wzmożonego ruchu inwestycyjnego może być istniejąca dobra dostępność komunikacyjna, rozwijający się rynek mieszkaniowy i niedalekie sąsiedztwo Warszawy.

Możliwości finansowe gminy określane są corocznie i przyjmowane uchwałą ustanawiającą budżet gminy na bieżący rok. W budżecie określa się dochód gminy, jego źródła, a także planowane wydatki. Dochód budżetu gminy Tłuszcz, według danych GUS, w 2009 r. był równy 41 011 109,34 zł, z czego 13 502 057,42 zł stanowiło dochód własny. Biorąc pod uwagę sumę dochodu budżetu gminy w roku 2019, która wynosiła 105 876 033,93 zł, w tym dochód własny – 35 033 112,47 zł, widoczny jest znaczny wzrost dochodów gminy. Analiza źródeł dochodu budżetu gminy Tłuszcz wykazała m. in. wzrost dochodów z podatku od nieruchomości. W 2009 r. suma dochodów z tytułu tego podatku kształtowała się na poziomie 3 003 828,13 zł, zaś w 2019 r. suma ta wynosiła 5 181 461,60 zł. Widoczny prawie dwukrotny wzrost wartości odzwierciedla przyrost zainwestowanych terenów na obszarze gminy, a także warunkuje dalsze możliwości rozwoju dając większe możliwości finansowania

inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, wspomagających przyszłe procesy inwestycyjne.

Tabela 16 Dochód budżetu gminy Tłuszcz w latach 2009-2019 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
dochód budżetu gminy [zł]	41 011 109,34	42 897 799,62	45 476 489,27	48 145 553,30	55 231 700,34	53 139 599,95	54 559 657,39	69 032 131,70	82 134 998,00	89 681 389,32	105 876 033,93

Uwarunkowania środowiskowe są istotnym czynnikiem, wpływającym na kształt oraz przyszłe możliwości rozwoju przestrzennego gminy. Na podstawie analizy uwarunkowań przyrodniczych gminy można stwierdzić, które tereny należy wykluczyć z obszaru predysponowanego do sytuowania nowej zabudowy. Należy ograniczyć rozpraszanie zabudowy, a grunty gleb bardzo dobrych i dobrych powinny podlegać ochronie. Zwarte kompleksy leśne stanowią naturalną barierę dla rozwoju przestrzennego gminy. Wyróżnić je można w północnej i wschodniej części gminy. W granicach gminy Tłuszcz nie występują żadne powierzchniowe formy ochrony przyrody ustanowione na mocy ustawy o ochronie przyrody. Na terenie gminy Tłuszcz nie występują złoża kruszyw naturalnych. Na terenie gminy również brak zlokalizowanych obszarów i terenów górniczych. Na obszarze gminy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani osuwiska. Poza wymienionymi aspektami, wynikającymi ze względów środowiskowych, nie wskazuje się większych ograniczeń wpływających na możliwość realizacji zabudowy.

Niezbędną infrastrukturę społeczną na terenie gminy Tłuszcz stanowią usługi oświaty i ochrony zdrowia. Gmina posiada 25 placówek oświatowych, na które składa się 17 placówek wychowania przedszkolnego oraz 8 szkół podstawowych. W roku szkolnym 2018/2019 w punktach przedszkolnych przebywało 892 dzieci, a do szkół podstawowych uczęszczało 2023 uczniów klas. W porównaniu z latami ubiegłymi liczba uczniów w szkołach podstawowych wzrosła. Należy stwierdzić, że obecna oferta edukacyjna gminy spełnia zapotrzebowanie mieszkańców, niemniej jednak w miarę postępujących zmian struktury demograficznej ludności konieczne będzie dostosowanie liczby miejsc dla uczniów w ww. placówkach.

Sytuację społeczną w gminie określa również stan bezrobocia. Według danych GUS w 2019 r. udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wyniósł 9,1% i był nieznacznie wyższy od wskaźnika dla powiatu wołomińskiego, który wynosił 6,5%. Tendencje z okresu ostatnich 10 lat wykazują, że stopa bezrobocia w gminie Tłuszcz charakteryzuje się stosunkowo dużą zmiennością w stosunku rocznym, jednak ogólne trendy utrzymują się na względnie stałym poziomie.

2.13.2. Prognozy demograficzne

Prognozowanie demograficzne jest jednym z elementów planowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy w kontekście realizacji zadań publicznych dotyczących zaspokajania potrzeb lokalnej społeczności. Ocena aktualnej sytuacji demograficznej oraz prognoza przyszłego stanu i struktury

ludności w granicach Tłuszcz daje podstawę do określania potrzeb mieszkaniowych, a co za tym idzie potrzeb rozwoju nowej infrastruktury technicznej i społecznej w gminie.

Na potrzeby projektu zmiany Studium prognoza obejmuje zmiany liczby ludności w gminie na okres do 30 lat. Analizę sytuacji demograficznej oparto na wskaźnikach dotyczących gminy Tłuszcz, zgodnie z danymi GUS wg stanu na koniec 2019 r.

Stan i dynamika zmian ludności gminy

Liczba ludności gminy według faktycznego miejsca zamieszkania w końcu 2019 r. wynosiła 20 109 osoby. Od 1999 r. liczba ludności zwiększyła się o 1 976 osób. Do roku 2019 odnotowywano wzrost ogólnej liczby mieszkańców. Największy przyrost liczby ludności zarejestrowano w latach 2006-2011.

Szczegółowa analiza sytuacji demograficznej pozwala na określenie rocznego tempa zmian liczby ludności w gminie. Zgodnie z danymi GUS na koniec 2019 r. gmina Tłuszcz charakteryzuje się dodatnim przyrostem bezwzględnym. Podobnie wskaźnik ten kształtuje się od 2003 roku. Średnie roczne tempo wzrostu wynosi ok. 0,52%. Największy przyrost bezwzględny, a tym samym największe tempo wzrostu, odnotowano w 2010 r.

Tabela 17 Zmiany liczby ludności w gminie Tłuszcz w latach 1999-2019 według faktycznego miejsca zamieszkania (źródło: dane z GUS).

Rok	Liczba ludności	Przyrost bezwzględny	Tempo zmian [%]	Tempo zmian w stosunku do roku bazowego (1999) [%]	Roczne tempo zmian [%]
1999	18 133	x	x	x	x
2000	18 204	71	0,39	100,39	100,39
2001	18 271	67	0,37	100,76	100,37
2002	18 210	-61	-0,33	100,42	99,67
2003	18 282	72	0,39	100,82	100,40
2004	18 371	89	0,48	101,31	100,49
2005	18 451	80	0,43	101,75	100,44
2006	18 536	85	0,46	102,22	100,46
2007	18 623	87	0,47	102,70	100,47
2008	18 759	136	0,72	103,45	100,73
2009	18 838	79	0,42	103,89	100,42
2010	19 187	349	1,82	105,81	101,85
2011	19 350	163	0,84	106,71	100,85
2012	19 431	81	0,42	107,16	100,42
2013	19 551	120	0,61	107,82	100,62
2014	19 667	116	0,59	108,46	100,59
2015	19 782	115	0,58	109,09	100,58
2016	19 861	79	0,40	109,53	100,40
2017	19 990	129	0,65	110,24	100,65
2018	20 026	36	0,18	110,44	100,18
2019	20 109	83	0,41	110,90	100,41

Ruch naturalny ludności

Ruch naturalny obejmuje szereg zjawisk, które powodują zmiany w stanie liczebnym oraz strukturze ludności. Liczba urodzeń i zgonów wpływa bezpośrednio na zmiany liczby ludności. Stosunek tych dwóch wskaźników, wyrażany przez przyrost naturalny, daje ogólny pogląd na sytuację demograficzną w gminie.

Zmiany liczby urodzeń żywych cechuje znaczna zmienność w czasie. W roku 2009 r. w gminie urodziło się 228 dzieci. Największą liczbę urodzeń zarejestrowano w 2017 r. i wynosiła ona 245. W latach 2009-2019 wskaźnik urodzeń charakteryzował się licznymi wahaniami, jednak ogólna tendencja utrzymuje się na względnie stałym poziomie. W 2019 r. liczba urodzeń wzrosła o 26 w porównaniu z rokiem 2009.

W odniesieniu do liczby zgonów w badanym okresie największą ich liczbę odnotowano w 2018 r. – 200, najmniejszą z kolei w roku 2015, gdzie wynosiła ona 158. W 2019 r. w porównaniu z rokiem 2009 liczba zgonów spadła o 13.

Przyrost naturalny ludności, stanowiący różnicę pomiędzy liczbą urodzeń i zgonów w gminie w latach 2009-2019 był dodatni i cechował się licznymi wahaniami. Największy przyrost naturalny odnotowano w 2019 roku i wynosił on 78, a najmniejszy w 2012, który wynosił 19. Na przestrzeni lat nie odnotowano ujemnego przyrostu naturalnego.

Tabela 18 Zmiany przyrostu naturalnego w gminie Tłuszcz w latach 2009-2019 (źródło: dane z GUS).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
urodzenia żywe	228	241	223	206	223	220	235	235	245	239	242
zgony ogółem	177	177	159	187	160	165	158	193	186	200	164
przyrost naturalny	51	64	64	19	63	55	77	42	59	39	78

Migracje

Istotnym czynnikiem kształtującym strukturę demograficzną ludności w gminie Tłuszcz są ruchy migracyjne. Biorąc pod uwagę przepływy ludności w ciągu badanego okresu należy stwierdzić, że czynnik migracji ma znaczący wpływ na stan populacji w gminie, a jego znaczenie w miarę upływu czasu będzie rosnąć.

W latach 2009-2019 do gminy napłynęło 2 160 osób, przy jednoczesnym odpływie ludności na poziomie 1 710 osób. Największą liczbę zameldowań zanotowano w 2013 r. W roku 2019 odnotowano największy wskaźnik wymeldowań. W 2018 r. saldo migracji było ujemne, w pozostałych latach było dodatnie.

Tabela 19 Migracje wewnętrzne wg płci w gminie Tłuszcz w latach 2009-2019 (źródło: dane z GUS).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
zameldowania ogółem	199	228	228	207	240	208	X	218	235	171	226
wymeldowania ogółem	172	166	129	142	189	152	X	190	176	180	214
saldo migracji	27	62	99	65	51	56	X	28	59	-9	12

x – brak danych

Analiza migracji na pobyt stały w zależności od kierunku ruchu ludności wykazuje, że wśród ludności napływowej przeważają mieszkańcy wsi. Największa liczba ludności napływającej ze wsi wystąpiła w 2010 roku, natomiast najmniejsza w 2018 roku. Odwrotna tendencja charakteryzuje ruch odpływowy – przeważa liczba wymeldowań do miast. Największa liczba ludności odpływającej do miast wystąpiła w 2019 roku, natomiast najmniejsza w 2009 roku. W gminie w czasie badanego okresu zarejestrowany ruch napływowy z zagranicy był bardzo niewielki – na terenie gminy zamieszkało 10 osób z innych krajów, podczas gdy za granicę wymeldowało się 8 osób.

Tabela 20 Migracje na pobyt stały w gminie Tłuszcz w ruchu wewnętrznym i zagranicznym wg kierunku w latach 2009-2019 (źródło: dane z GUS).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
zameldowania z miast	76	88	103	90	139	114	93	98	139	89	107
zameldowania ze wsi	121	139	124	117	101	94	115	118	95	80	119
zameldowania z zagranicy	2	1	1	0	0	0	x	2	1	2	1
wymeldowania do miast	91	100	89	75	104	94	95	124	115	110	150
wymeldowania na wieś	78	65	39	67	84	58	74	65	61	70	64
wymeldowania za granicę	3	1	1	0	1	0	X	1	0	0	1

x – brak danych

Do badania tendencji zmian demograficznych wykorzystuje się typologię przyrostu rzeczywistego według Webba. W metodzie badany jest wzajemny związek pomiędzy dwoma komponentami przyrostu, jakimi są przyrostu naturalny oraz saldo migracji. Na podstawie oceny relacji obu zmiennych określa się typ przyrostu rzeczywistego ludności poprzez klasyfikację jednostki osadniczej do jednego z ośmiu typów rozwoju ludności. Na podstawie danych dla 2019 r., gminę Tłuszcz można zaliczyć do jednostki typu B. Jest to jednostka cechująca się dodatnim przyrostem naturalnym, który jest równy bądź wyższy od dodatniego salda migracji.

Struktura płci i wieku

Ważną charakterystyką społeczeństwa z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego jest podział ludności na ekonomiczne grupy wieku. Im większa liczba osób w wieku przedprodukcyjnym oraz produkcyjnym, tym większe możliwości wzrostu demograficznego posiada dane społeczeństwo. W gminie Tłuszcz ludność w wieku produkcyjnym znacznie przewyższa liczbę osób w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym. Mieszkańcy w wieku produkcyjnym to 12 362 osób, podczas gdy ludność w wieku przedprodukcyjnym to 4 224, a w wieku poprodukcyjnym 3 526 osób.

W podziale na płeć ogólna liczba kobiet w gminie przewyższa liczbę mężczyzn – wskaźnik feminizacji w 2019 r. był równy 104. Kobiety zdecydowanie przewyższają mężczyzn pod względem liczebności w grupie osób w wieku poprodukcyjnym, a mężczyźni w grupie osób w wieku produkcyjnym. Wśród grup osób w wieku przedprodukcyjnym przeważają mężczyźni.

Tabela 21 Ludność wg ekonomicznych grup wieku w gminie Tłuszcz wg stanu na dzień 31.12.2019 r. (dane z GUS).

	ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	ludność w wieku produkcyjnym	ludność w wieku poprodukcyjnym
Ogółem	4 224	12 362	3 523
mężczyźni	2 231	6 553	1 105
Kobiety	1 993	5 829	2 418

Z podziałem ludności wg ekonomicznych grup wieku związany jest wskaźnik obciążenia demograficznego. Informuje on, jaki jest stosunek ludności w wieku nieprodukcyjnym do ludności w wieku produkcyjnym. Na przestrzeni ostatnich lat od roku 2009 wskaźnik ten wzrósł o niecałe 10%. W 2009 r. był równy 53,8, a w 2019 r. osiągnął wartość 62,7.

Równocześnie stale wzrasta stosunek ludności w wieku poprodukcyjnym do ludności w wieku przedprodukcyjnym, co jest odzwierciedleniem ogólnych trendów panujących w Polsce, świadczących o postępującym starzeniu się społeczeństwa. W gminie Tłuszcz od 2009 r. liczba ludności w wieku poprodukcyjnym systematycznie rośnie.

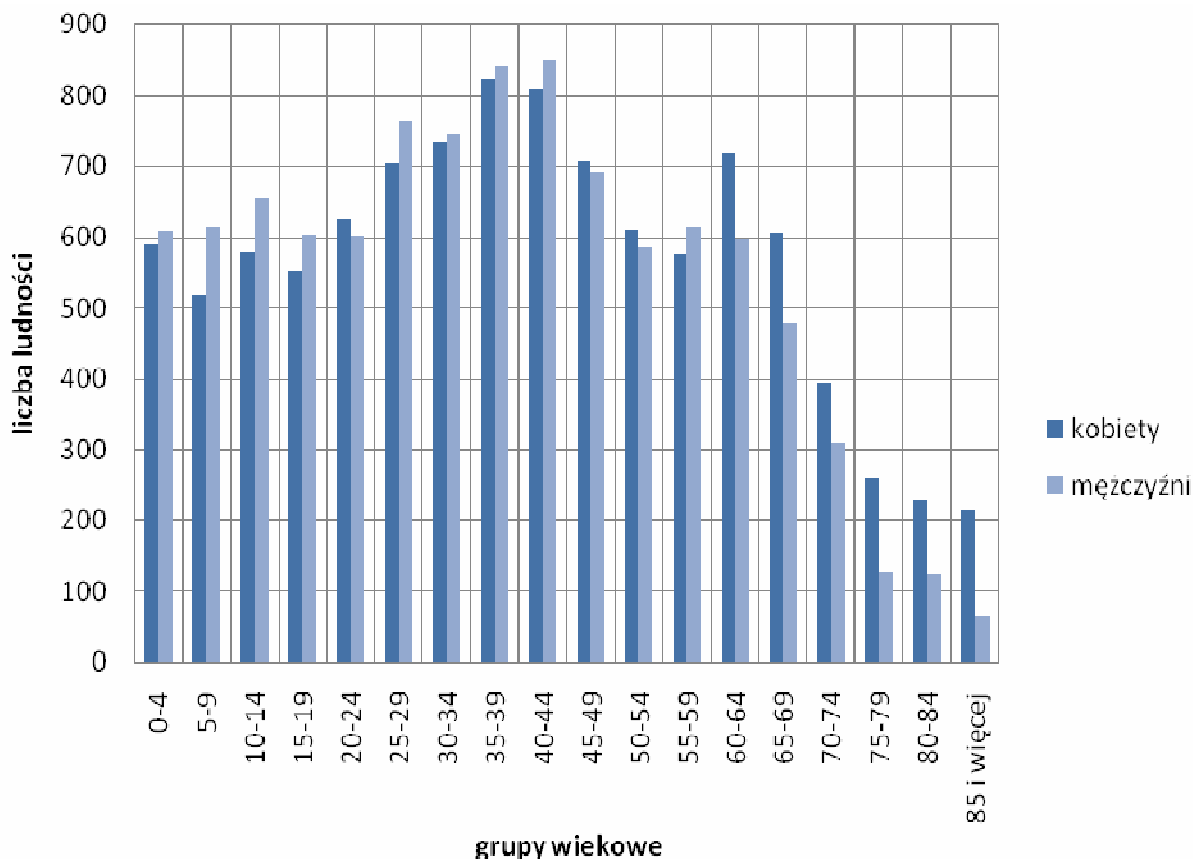
Tabela 22 Wskaźnik obciążenia demograficznego w gminie Tłuszcz w latach 2009-2019 (źródło: dane z GUS).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
wskaźnik obciążenia demograficznego	53,8	54,5	54,8	54,6	55,6	56,7	58,4	59,4	60,7	61,7	62,7

Rozkład ludności wg płci w poszczególnych przedziałach wiekowych w gminie obrazuje, jak kształtuje się sytuacja ludnościowa i jakie procesy temu towarzyszą. Przewagę liczby mężczyzn nad kobietami zanotowano w większości grup wiekowych do 60 roku życia. Szczególnie widoczna jest ona w przedziale wiekowym 0-4, 5-9, 10-14, 25-29, 30-34 i 40-44. W grupach wiekowych do 60 roku życia

głównie w grupach 20-24, 35-39 i 45-49 lat odnotowano większą liczbę kobiet. Korzystne zjawisko wydłużania się trwania życia ma przełożenie na wzrastającą liczbę osób w wieku 64 lata i więcej, w przedziałach wiekowych powyżej 60 lat liczba kobiet zdecydowanie przewyższa grupę mężczyzn.

Wykres 1 Ludność wg płci w gminie Tłuszcz wg stanu na dzień 31.12.2019 r. (źródło: dane z GUS).

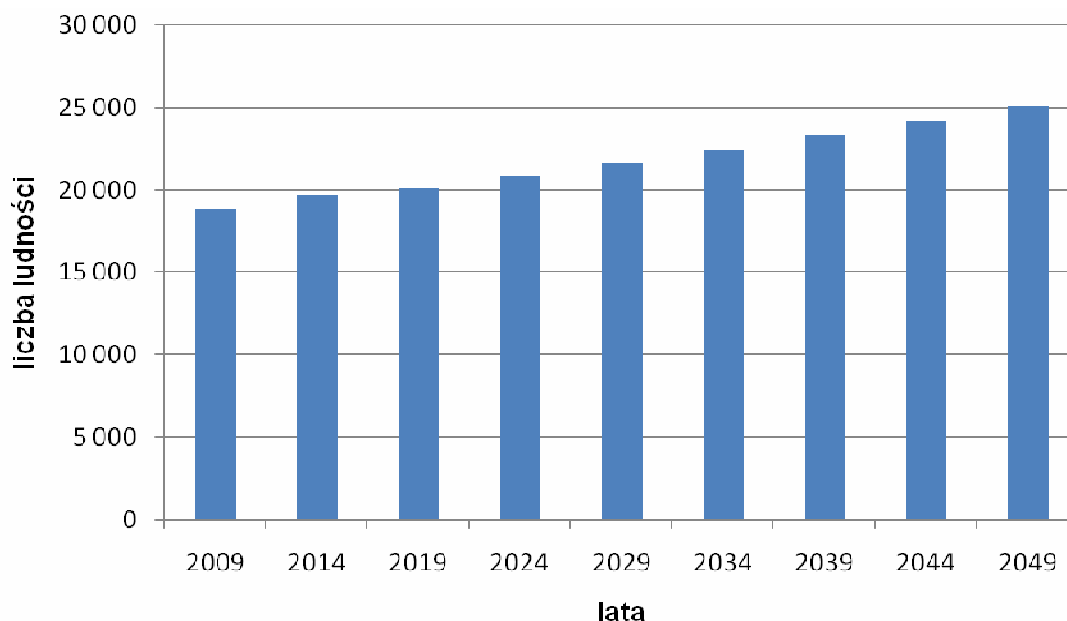


Prognoza demograficzna

Prognoza demograficzna liczby mieszkańców gminy Tłuszcz do roku 2049 została przeprowadzona na podstawie analizy przyrostu liczby ludności według faktycznego miejsca zamieszkania w gminie w latach 1999-2019, zgodnie z uśrednioną minimalną i maksymalną wartością tempa zmian. Z przeprowadzonych obliczeń, wynika, że do 2049 r. liczba ludności w gminie Tłuszcz wzrośnie o 24,75% i wyniesie 25 087 osób. Ponadto, wykonana prognoza zakłada kontynuację istniejących procesów demograficznych – przewiduje się stopniowy wzrost przyrostu naturalnego. W perspektywie najbliższych 30 lat korzystne trendy migracyjne mogą ulec wzmocnieniu, co może skutkować większą stabilizacją sytuacji demograficznej w gminie.

W prognozie uwzględniono również uwarunkowania lokalizacyjne, mieszkaniowe oraz infrastrukturalne, które stanowią ważne czynniki kształtujące trendy demograficzne na terenie gminy. Określają one możliwości rozwoju społeczno-gospodarczego, zmierzające do zapewnienia dogodnych warunków życia dla obecnych jak i przyszłych mieszkańców gminy.

Wykres 2 Prognozowana liczba ludności w gminie Tłuszcz do roku 2049 (źródło: dane z GUS).



Na atrakcyjność gminy wpływa stale rozwijający się rynek mieszkaniowy. Wzrost ten obejmuje nie tylko ilościowy przyrost substancji mieszkaniowej, ale również podniesienie standardu i jakości mieszkań. W ciągu ostatnich 10 lat zanotowano przyrost liczby mieszkań, na koniec 2019 r. ich liczba wynosiła 5 612. O dobrych warunkach mieszkaniowych świadczy rosnąca przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, która w 2019 r. wynosiła 85,8 m² (przy średniej dla powiatu 85 m²) oraz przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę, która kształtowała się na poziomie 23,9 m². Wskazuje się na potrzebę wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w odpowiedzi na rosnący popyt oraz obowiązujące trendy na rynku nieruchomości.

Dostępność komunikacyjna jest kolejnym czynnikiem, który może wpłynąć na rozwój demograficzny gminy. Tłuszcz położony jest na szlaku komunikacyjnym drogi wojewódzkiej nr 634 o przebiegu Warszawa – Zielonka – Wołomin – Miąse – Tłuszcz – Wólka Kozłowska oraz na trasie drogi wojewódzkiej nr 636 o przebiegu Wola Rasztowska – Wólka Kozłowska – Jadów – Zawiszyn. Przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 6 relacji Zielonka – Kuźnica Białostocka. Fakt położenia gminy w bliskim sąsiedztwie z miastem wojewódzkim – Warszawą może przyczynić się do wzrostu zainteresowania inwestycyjnego na terenie gminy.

Biorąc pod uwagę analizę struktury demograficznej oraz tendencje zmian liczby ludności wynikające z przyrostu naturalnego i salda migracji, a także uwzględniając uwarunkowania rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Tłuszcz należy stwierdzić, że w perspektywie do roku 2049 liczba mieszkańców będzie stopniowo wzrastać. W 2019 roku liczba ludności wynosiła 20 109, natomiast prognoza zakłada, że do roku 2049 liczba ta wzrośnie do 25 087 mieszkańców. Przyczyni się to do wzrostu zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe oraz infrastrukturę techniczną i transportową, obsługującą te obszary.

2.13.3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

2.13.3.1. Metodyka

Metodyka sporządzanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę została opracowana na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Ustawa nie określa jednoznacznie metod sporządzania bilansu ani niezbędnych materiałów wyjściowych, ograniczając się jedynie do sprecyzowania procedury sporządzania opracowania i sposobu interpretowania wyników analizy. Ze względu na zróżnicowany zasób materiałów, jakimi dysponują poszczególne gminy, sposób opracowywania bilansu powinien być dostosowany do dostępnych materiałów. Założeniem jest taki dobór materiałów, aby uzyskać jak najbardziej rzetelny obraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Sposób obliczania danych wskaźników przedstawiono w poszczególnych rozdziałach opracowania.

2.13.3.2. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, w podziale na funkcje zabudowy

Stan istniejący

W strukturze użytkowania gminy Tłuszcz dominują użytki rolne i stanowią one 73% powierzchni gminy. Obszar zabudowany i zurbanizowany zajmuje jedynie 9% terytorium gminy. Na tereny zabudowane składa się głównie budownictwo mieszkalne jednorodzinne, zabudowa zagrodowa i rekreacji indywidualnej, tereny uzupełniane są przez obiekty usługowe oraz produkcyjne.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz szacuje się chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej czyli „wyodrębnionym przestrzennie obszarze zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkanym przez ludzi”². Zarówno zapotrzebowanie, jak i chłonność wyraża się w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy. W bilansie terenów pod zabudowę uwzględniono gminę Tłuszcz w jej granicach administracyjnych.

Ustawa wskazuje konieczność obliczenia powierzchni użytkowej zabudowy, jednak termin ten nie został ustawowo sprecyzowany. Na potrzeby opracowania założono, iż powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi sumę powierzchni użytkowych budynków, jakie znajdują się w granicach wydzielonego obszaru objętego analizą.

W analizie zapotrzebowania na nową zabudowę wykorzystano dane udostępnione przed Główny Urząd Statystyczny, przedstawiające łączną powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie gminy oraz łączną powierzchnię użytkową budynków niemieszkalnych, nowych oraz rozbudowywanych, oddanych do użytkowania w latach 2005-2015 w podziale na funkcje budynku.

Według danych GUS powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w gminie Tłuszcz w 2019 r. wyniosła 481 420,0 m². Dane odnośnie nowo oddanej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych

² Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U.2003.166.1612)

jednorodzinne nieprzystosowane do stałego zamieszkania zostały zestawione w tabeli poniżej.

Tabela 23 Powierzchnia nowych i rozbudowywanych budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2005-2015 (źródło: dane z GUS).

Funkcja	Jedn.	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Suma
budynki mieszkalne jednorodzinne nieprzystosowane do stałego zamieszkania	[m ²]	0	0	0	211	0	0	0	0	0	0	34	245

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

W roku 2019 liczba mieszkańców gminy Tłuszcz wynosiła 20 109 osób. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w tym samym roku wynosiła 23,9 m². Warunki mieszkaniowe w Tłuszczu są lepsze od średniej dla powiatu wołomińskiego, województwa mazowieckiego i całego kraju. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie wg danych GUS w 2019 r. wynosiła 85,8 m², co jest wartością wyższą od średniej powiatowej (85 m²), wojewódzkiej (72,4 m²) i krajowej (74,4 m²). Zabudowę mieszkaniową w gminie stanowią w większości wolnostojące budynki jednorodzinne. Statystyczna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca ulega ciągłym zmianom, z zachowaniem wyraźnej tendencji wzrostowej. Związane jest to z bogaceniem się społeczeństwa oraz zmianą trybu życia, odchodzi się od wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Tendencje te znajdują swoje potwierdzenie w analizie danych statystycznych za lata 2015-2019, które wskazują na wzrost średniej powierzchni użytkowej na 1 osobę. W związku z powyższym przyjęto założenie, że obecny trend nie ulegnie zmianie i do 2049 roku średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wzrośnie.

Tabela 24 Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Tłuszcz oraz w powiecie wołomińskim (źródło: dane z GUS).

	rok	gmina Tłuszcz [m ²]
dane	2015	23,1
	2016	23,3
	2017	23,6
	2018	23,8
	2019	23,9
prognoza	2049	29,9
	rok	powiat wołomiński [m ²]
dane	2019	30,2

Oszacowano, że przy zachowaniu obecnych trendów w 2049 roku w gminie Tłuszcz średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wyniesie 29,9 m². Dla potrzeb wyliczenia zapotrzebowania na zabudowę przyjęto, że do roku 2049 średnia powierzchnia użytkowa mieszkania

przypadająca na 1 osobę osiągnie większy wzrost (w skutek bogacenia się społeczeństwa, odejścia od pracy w gospodarstwach rolnych) niż to wynika z analizy trendu dla gminy w ostatnich latach i osiągnie poziom aktualnej na 2019 rok średniej dla powiatu wołomińskiego tj. **30,2 m²**.

Obecna powierzchnia użytkowa zabudowy, przy liczbie mieszkańców 20 109 osób, wynosi 481 420,0 m². Do roku 2049 przewiduje się wzrost liczby mieszkańców do 25 087 osób (przy oparciu o dotychczas występujące czynniki ekonomiczno-społeczne). W odniesieniu do prognozowanej liczby ludności w 2049 r. oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę, powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej powinna wzrosnąć do 757 627,4 m². Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową czyli różnica pomiędzy istniejącą, a szacowaną powierzchnią użytkową wynosi 276 207,4 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wyniesie **359 069,94 m²**.

Dane statystyczne odnoszące się do powierzchni i liczby mieszkań zawierają w sobie wszystkie rodzaje zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinna, zagrodowa, wielorodzinna). W związku z tym wyliczone zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dotyczy wszystkich jej rodzajów. Na zasadność takiego założenia wpływa charakter zabudowy na obszarze gminy Tłuszcz, gdzie występuje wymieszanie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Ponadto, wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową odnoszą się do budynków mieszkalnych, bez uwzględniania budynków im towarzyszących, zatem rozróżnienie zapotrzebowania na zabudowę mieszkalną jednorodzinną i zabudowę zagrodową nie wpłynie na ostateczny wynik bilansu. Ponadto, według danych GUS w Tłuszczu od 2012 roku powstał tylko 1 budynek mieszkalny o trzech i więcej mieszkaniach, w związku z czym nie określa się zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową oraz produkcyjną

Wpływ na rozwój funkcji usługowej i produkcyjnej ma m.in. polityka gminy, dostępność komunikacyjna, atrakcyjność gminy, co może zachęcić inwestorów do lokowania w danym miejscu swoich przedsiębiorstw.

Istotnym faktem mającym wpływ na przyszłe zapotrzebowania na zabudowę usługową i produkcyjną jest niski poziom nasycenia gminy Tłuszcz tymi funkcjami. Obecnie mieszkańcy gminy zmuszeni są do korzystania z wielu usług w pobliskich miastach, w tym m.in. w Warszawie. Wynika to z tego, że na terenie gminy Tłuszcz, niektóre usługi są całkowicie niedostępne lub dostępne w sposób ograniczony, w związku z czym mieszkańcy gminy muszą dojeżdżać do sąsiednich ośrodków miejskich. W przyszłości wraz ze wzrostem liczby ludności gminy wystąpi potrzeba zwiększenia zakresu usług dostępnych lokalnie. Poszerzenie oferty usług dostępnych na terenie gminy będzie naturalną odpowiedzią na zwiększenie liczby ludności oraz poziomu zamożności lokalnej społeczności.

Mając na uwadze poprawę dostępności do podstawowych usług, postępujące zmiany w strukturze zatrudnienia, migracje w obrębie aglomeracji warszawskiej w szczególności napływ nowych mieszkańców ze stolicy, wzrost aktywności gospodarczej mieszkańców, a także potencjał krajobrazowy gminy, zakłada się zwiększenie zapotrzebowania na zabudowę usługową oraz zabudowę produkcyjną. Jednocześnie należy zauważyć, że rozwój funkcji usługowej i produkcyjnej nie

musi być skorelowany ze wzrostem liczby ludności. Bliskość wojewódzkiego ośrodka miejskiego i stolicy kraju, wiąże się z dobrą dostępnością komunikacyjną, stwarzającą dogodne warunki do lokalizacji obiektów usługowych. Są to także dobre warunki do lokalizacji terenów mieszkaniowych, które będą potrzebowały dostępu do podstawowych usług.

Najważniejszym czynnikiem do ustalenia zapotrzebowania na zabudowę usługową i produkcyjną są:

- dochody z tytułu podatku od nieruchomości, które mogą zostać wykorzystane dla inwestycji w infrastrukturę drogową, techniczną i społeczną głównie na terenach mieszkaniowych w gminie Tłuszcz
- położenie gminy w obszarze metropolitalnym Warszawy bezpośrednio na szlaku korytarza kolejowego relacji Warszawa – Białystok, oraz intensyfikacja powiązań komunikacyjnych Warszawy z państwami bałtyckimi – zwłaszcza tzw. Via Baltica.

Zakłada się, że przy planowanym rozwoju gminy w tym zabudowy mieszkaniowej, wydatki związane z inwestycjami na rozwój infrastruktury drogowej, technicznej i społecznej mogą ulec zwiększeniu. W celu zapewnienia możliwości finansowania wydatków w większej kwocie należy zwiększyć wpływy do budżetu gminy. W 2019 r. ogólna wartość wydatków gminy wyniosła 112 831 053,29 zł. Założono, że wydatki związane z inwestycjami na rozwój infrastruktury drogowej, technicznej i społecznej do 2049 r. spowodują wzrost o 9% względem ogólnej wartości wydatków w 2019 r. – po 3% na każde 10 lat.

Zwiększenie wpływów do budżetu gminy może nastąpić poprzez uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych, z których będą pobierane podatki lokalne. Sukcesywne inwestowanie na terenach usługowych i produkcyjnych pozwoli poprzez rosnące wpływy z podatku od nieruchomości finansować niezbędne inwestycje na terenie gminy. Dlatego przyjęto oczekiwany docelowy roczny wpływ z podatku od nieruchomości na poziomie 10 154 794,80 zł – 9% ogólnej obecnej wartości wydatków. W celu uzyskania takiego wpływu do budżetu gminy oszacowano powierzchnie użytkowe zabudowy przeznaczone pod usługi i produkcję konieczne do uzyskania powyższej kwoty na podstawie stawek podatkowych obowiązujących w gminie w roku 2019. Uchwała nr VIII.113.2019 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 10 grudnia 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek i zwolnień w podatku od nieruchomości, określa stawkę podatku od nieruchomości w wysokości 21 zł od 1 m² powierzchni użytkowej budynków przeznaczonych na działalność gospodarczą.

Przyjęto, że oczekiwany docelowy roczny wpływ z podatku od nieruchomości (10 154 794,80 zł) w podziale na funkcję usługową oraz produkcyjną wyniesie:

- dla funkcji usługowej: 7 413 000,20 zł.
- dla funkcji produkcyjnej: 2 741 794,60 zł.

Dzieląc powyższe kwoty przez stawkę podatku 21 zł/m² otrzymano powierzchnie użytkowe zabudowy konieczne do uzyskania oczekiwanego docelowego rocznego wpływu z podatku.

- dla funkcji usługowej:

$$7\,413\,000,20\text{ zł} / 21 = 353\,000,01\text{ m}^2,$$

- dla funkcji produkcyjnej:

$$2\,741\,794,60\text{ zł} / 21 = 130\,561,65\text{ m}^2.$$

Ze względu na niepewność prognostyczną, powiększono wyżej oszacowane powierzchnie użytkowe o 30% i otrzymano następujące wyniki:

- dla funkcji usługowej:

$$353\,000,01\text{ m}^2 \times 1,3 = 458\,900,01\text{ m}^2,$$

- dla funkcji produkcyjnej:

$$130\,561,65\text{ m}^2 \times 1,3 = 169\,730,15\text{ m}^2.$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacji indywidualnej

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę rekreacji indywidualnej. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji rekreacji indywidualnej ma występowanie w gminie obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych oraz położenie w bliskim sąsiedztwie dużych ośrodków miejskich, których mieszkańcy szukają miejsc odpoczynku poza miastem.

W związku z tym do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę rekreacji indywidualnej wykorzystano łączną powierzchnię użytkową nowych i rozbudowanych budynków mieszkalnych nieprzystosowanych do stałego zamieszkania w latach 2005-2015. Łączna powierzchnia użytkowa takich budynków oddanych do użytkowania w latach 2005-2015 wyniosła 245 m², czyli średnio około 22,3 m² rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy rekreacji indywidualnej do roku 2049 będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków mieszkalnych nieprzystosowanych do stałego zamieszkania w latach minionych.

Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy rekreacji indywidualnej zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 668,2 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) i występujące w ostatnich latach pozytywne czynniki rozwoju, szacuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacji indywidualnej wyniesie **868,6 m²** powierzchni użytkowej.

2.13.3.3. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej

Na potrzeby wyliczenia chłonności na terenie gminy wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wskazano te tereny, na których występowało zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków o funkcji mieszkaniowej oraz towarzyszącymi budynkami o funkcji usługowej i produkcyjnej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekraczała 100 m. Na terenie gminy występuje jeden obręb geodezyjny, w którym nie udało się wyznaczyć obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Większość miejscowości ma charakter typowych ulicówek o zabudowie skupionej wzdłuż głównej drogi przebiegającej przez miejscowość. Występują także takie, gdzie nie na całej długości wsi zabudowa jest zwarta, w ramach jednej miejscowości występują długie przerwy w zabudowie po obu stronach drogi, a zwarta zabudowa jest kontynuowana dopiero po kilkuset metrach. W związku z powyższym na potrzeby

opracowania potraktowano poszczególne, rozdzielone części miejscowości jako odrębne obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalne przestrzennej.

Dokonano analizy, na podstawie której wskazano tereny aktualnie będące niezabudowanymi oraz możliwymi do zabudowania w przyszłości. Jako możliwość zabudowania rozumiano przeznaczenie tego terenu w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pozwalające na ich zabudowę. Tereny przeanalizowano pod kątem ich kształtu i powierzchni. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

Chłonność na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej liczonego posługując się średnią powierzchnią działki budowlanej na terenach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, tj. 1500 m² oraz średnią powierzchnią budynku mieszkalnego na terenie gminy Tłuszcz, tj. 85,8 m². Pomimo położenia owych terenów w granicach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, nie zastosowano do wyliczenia chłonności wskaźników zwartych w ustaleniach tych planów. Wynika to z tego, że stosując wskaźniki zagospodarowania działki tj. maksymalną intensywność zabudowy, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wylicza się maksymalną chłonność danego terenu, w którą wliczane są wszystkie budynki, zarówno mieszkalne jak i gospodarcze i garażowe. Ponadto, zabudowa dotychczas realizowana na podstawie wskaźników ustalonych w planach miejscowych nie wykorzystuje ich w pełni i dlatego posłużono się takimi założeniami, które pozwolą na realizowanie zabudowy charakterem zbliżonej do tej istniejącej na terenie gminy.

Uwzględniając średnią powierzchnię działki budowlanej, tj. 1500 m² dokonano podziału terenów chłonnych, w wyniku czego otrzymano liczbę działek możliwych do wydzielenia terenów niezabudowanych. Założono, że na jednej działce powstanie jeden budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej równej średniej powierzchni budynku mieszkalnego na terenie gminy, tj. 85,8 m².

Podczas wyliczania chłonności terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej uznano, za zasadne zastosowanie założenia, że funkcja usługowa będzie rozwijana na tych terenach proporcjonalnie do stanu istniejącego na terenie gminy Tłuszcz. Na terenie gminy powierzchnia użytkowa budynków usługowych w ogólnej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych i usługowych stanowi 5%. W związku z powyższym, 5% ogólnej chłonności obszarów zwartych, wyrażonej w powierzchni użytkowej odnosi się do funkcji usługowej, a pozostałe 95% do funkcji mieszkaniowej. Biorąc pod uwagę charakter zabudowy w gminie, wskazaną w planach miejscowych funkcję terenów sąsiadujących z terenami zwartej zabudowy oraz powierzchnie działek założono, że na terenach tych rozwijana będzie funkcja mieszkaniowa lub usługowa, nie będzie natomiast lokalizowana funkcja produkcyjna.

W przypadku, gdy teren o potencjalnej chłonności położony był na terenie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod funkcje usługowe lub produkcyjne, jego chłonność liczonego na podstawie wskaźników ustalonych w planie miejscowym. Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik

ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że zostaną one wykorzystane w 50%.

Powierzchnię zabudowy pomnożono przez maksymalną liczbę kondygnacji lub w przypadku jej nie określenia w tekście planu, przez liczbę kondygnacji możliwą do zbudowania przy zachowaniu określonej w metrach maksymalnej wysokości budynku. W ten sposób obliczono całkowitą powierzchnię zabudowy. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej.

Tabela 25 Chłonność terenów położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i przeznaczonych w planach miejscowych (MPZP) pod zabudowę mieszkaniową oraz znajdujących się poza granicami planów miejscowych.

Numer obrębu	Nazwa obrębu	Powierzchnia obszaru o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [m²]	Powierzchnia działek zabudowanych [m²]	Powierzchnia działek wolnych od zabudowy [m²]	Numer uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu [m²]	Łączna liczba działek możliwa do wydzielenia z terenu o danym przeznaczeniu	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m²]
0001	m. Tłuszcz	3084222,0	2702817,7	381404,3	VII/102/07	MN	174 478,50	116	9 952,80
						MN(U)	10 591,10	7	600,60
						MN/U	7 103,50	4	343,20
						MNU	2 381,40	1	85,80
					VI/52/2011	MN	107 166,10	71	6 091,80
						MN(U)	4 716,30	3	257,40
						MN/U	37 098,60	24	2 059,20
					XXI/317/2017	MNU	4 797,60	3	257,40
					XXV/362/2018	MN	7 644,40	5	429,00
						MNU	15 546,40	10	858,00
					poza MPZP	-	8 564,40	5	429,00
0001	Białki	138385,3	131287,0	7098,3	poza MPZP	-	7 098,30	4	343,20
0002	Brzeziny	191151,6	175627,2	15524,4	poza MPZP	-	15 524,40	10	858,00
0003	Chrzęstne	860281,0	736878,1	123402,9	34/V/99	M	2 462,60	1	85,80

					poza MPZP	-	120 940,30	80	6 864,00
0004	Dzięcioły	388804,3	350635,7	38168,6	VI/48/03	M	5 184,10	3	257,40
					poza MPZP	-	32 984,50	21	1 801,80
0005	Franciszków	200280,7	158638,9	41641,8	poza MPZP	-	41 641,80	27	2 316,60
0006	Grabów	47129,8	38703,9	8425,9	poza MPZP	-	8 425,90	5	429,00
0007	Jarzębia Łąka	513683,8	443949,6	69734,2	VI/48/03	M	3 621,60	2	171,60
					poza MPZP	-	66 112,50	44	3 775,20
0008	Jasienica	1676591,0	1417292,4	259298,6	34/V/99	M	12 636,40	8	686,40
					VI/48/03	M	1 925,60	1	85,80
					XIII/163/08	MN	8 966,60	5	429,00
					XV/222/2016	MN	14 295,30	9	772,20
						MNE	11 680,80	7	600,60
						UM	3 613,60	2	171,60
					XXVII/393/2018	MN	46 272,50	30	2 574,00
						UM	22 356,50	14	1 201,20
					III/45/2019	MN	51 210,00	34	2 917,20
					poza MPZP	-	86 341,40	57	4 890,60
0009	Jażwie	152752,9	132177,9	20575,0	poza MPZP	-	20 575,00	13	1 115,40
0010	Kozły	269780,3	256290,6	13489,7	34/V/99	M	880,80	-	-
					poza MPZP	-	12 609,00	8	686,40
0011	Kury	162618,4	150407,0	12211,4	poza MPZP	-	12 211,40	8	686,40
0012	Łysobyki	101129,2	87356,3	13772,9	poza MPZP	-	13 772,90	9	772,20
0013	Miąse	414425,2	365563,6	48861,6	34/V/99	M	4 473,70	2	171,60
					poza MPZP	-	44 387,90	29	2 488,20

0014	Mokra Wieś	606607,5	511300,1	95307,4	34/V/99	M	2 617,00	1	85,80
					poza MPZP	-	92 690,40	61	5 233,80
0015	Pawłów	20294,0	16410,4	3883,6	poza MPZP	-	3 883,60	2	171,60
0016	Postoliska	882057,7	731128,6	150929,1	34/V/99	M	23 521,40	15	1 287,00
					VI/48/03	M	2 997,40	1	85,80
					poza MPZP	-	124 410,30	82	7 035,60
0018	Rysie	136163,6	123379,4	12784,2	VI/48/03	M	2 859,20	1	85,80
					poza MPZP	-	9 925,00	6	514,80
0019	Stasinów	32563,2	27484,5	5078,7	poza MPZP	-	5 078,70	3	257,40
0020	Stryjki	94082,7	82395,2	11687,5	poza MPZP	-	11 687,50	7	600,60
0021	Szczepanek	190743,0	159552,5	31190,5	poza MPZP	-	31 190,50	20	1 716,00
0022	Wagan	138446,7	133294,0	5152,7	poza MPZP	-	5 152,70	3	257,40
0023	Waganka	62359,4	60228,2	2131,2	poza MPZP	-	2 131,20	1	85,80
0024	Wólka Kozłowska	254157,0	217861,5	36295,5	VI/48/03	M	3 757,20	2	171,60
					poza MPZP	-	32 538,40	21	1 801,80
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ									77 906,40
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA TERENACH PRZEZNACZONYCH W MPZP POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (BEZ DOPUSZCZENIA USŁUG)									3 895,32
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA TERENACH PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (Z DOPUSZCZENIEM USŁUG) I POZA MPZP									74 011,08
ZABUDOWA MIESZKANIOWA							0,95	70 310,53	
ZABUDOWA USŁUGOWA							0,05	3 700,55	

Tabela 26 Chłonność terenów położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i przeznaczonych w planach miejscowych pod funkcje usługowe lub produkcyjne.

Numer obrębu	Nazwa obrębu	Powierzchnia obszaru o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno- przestrzennej [m ²]	Powierzchnia działek zabudowanych [m ²]	Powierzchnia działek wolnych od zabudowy [m ²]	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu [m ²]	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]
0001	m. Tłuszcz	3 084 222,0	3 077 123,7	7 098,3	U	1 315,93	1	0,5	0,3	15m	1 316	1 052,7
											SUMA	1052,7

2.13.3.4. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w punkcie 3.

W gminie Tłuszcz obowiązuje 17 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym wyznaczenie chłonności położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, polegało na przeanalizowaniu obszarów w granicach miejscowych planów, z wyłączeniem obszarów, których chłonność wyznaczono w poprzednim rozdziale. Obliczenie ich chłonności w pierwszej kolejności obejmowało wyodrębnienie działek, które nie zostały jeszcze zagospodarowane oraz możliwe są do zabudowania w przyszłości. Jako możliwość zabudowania rozumiano przeznaczenie tego terenu w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pozwalające na ich zabudowę. Tereny przeanalizowano pod kątem ich kształtu i powierzchni. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

Przy wyliczaniu chłonności dla zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej posłużono się średnią powierzchnią działki budowlanej, tj. 1500 m^2 oraz średnią powierzchnią budynku mieszkalnego w gminie, tj. $85,8 \text{ m}^2$. W przypadku terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę rekreacji indywidualnej posłużono się istniejącą średnią powierzchnią działki budowlanej dla zabudowy letniskowej w gminie Tłuszcz tj. 1000 m^2 oraz średnią powierzchnią budynku letniskowego w gminie tj. 60 m^2 . Dla zabudowy usług publicznych, usług komercyjnych oraz zabudowy produkcyjnej skorzystano ze wskaźników zabudowy ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Chłonności zabudowy mieszkaniowej nie wyliczano ze wskaźników, z uwagi na to, że powstająca zabudowa w gminie Tłuszcz odbiega charakterem od tej dopuszczonej ustaleniami planów miejscowych, głównie dlatego, że wskaźniki te odnoszą się do wszystkich budynków możliwych do zlokalizowania na działce budowlanej, a nie tylko do budynków mieszkalnych. W związku z powyższym, poczyniono takie założenia, które uwzględnią powstanie zabudowy o formie typowej dla gminnej zabudowy mieszkalnej. Uwzględniając średnią powierzchnię działki budowlanej, tj. 1500 m^2 (1000 m^2 w przypadku zabudowy rekreacji indywidualnej) dokonano podziału terenów niezagospodarowanych objętych miejscowymi planami i otrzymano liczbę działek możliwych do wydzielenia z pozostałych terenów niezabudowanych. Założono, że na jednej działce powstanie jeden budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej równej średniej powierzchni budynku mieszkalnego na terenie gminy, tj. $85,8 \text{ m}^2$ (60 m^2 w przypadku budynków rekreacji indywidualnej).

Podczas wyliczania chłonności dla terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym oraz mieszkaniowym jednorodinnym i mieszkaniowym, które dopuszczają realizację budynków o funkcji usługowej, uznano, za zasadne zastosowanie założenia, że funkcja usługowa będzie rozwijana proporcjonalnie do stanu istniejącego. Na terenie gminy powierzchnia użytkowa budynków usługowych w ogólnej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych i usługowych stanowi 5%.

W związku z powyższym, 5% ogólnej chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i mieszkaniową, wyrażonej w powierzchni użytkowej odnosi się do funkcji usługowej, a pozostałe 95% do funkcji mieszkaniowej.

Dla wyznaczonych działek leżących na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i przeznaczonych pod funkcje usługowe i produkcyjne sprawdzono na jakich zasadach plany dopuszczają ich zagospodarowanie, jakie określają wskaźniki urbanistyczne.

Kolejnym krokiem było wyznaczenie powierzchni całkowitej przyszłej zabudowy na obecnie pustych działkach możliwych do zabudowania w przyszłości. W tym celu posłużono się wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w poszczególnych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy. Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że zostaną one wykorzystane w 50%.

W przypadku, gdy plan nie określa żadnego z tych wskaźników urbanistycznych dla danego terenu założono ich wartości na podstawie średniego wskaźnika wskazanego w planach miejscowych na terenie gminy dla zabudowy o tej samej funkcji (zastosowanie takiego założenia oznaczono w tabeli nawiasem – ()).

Powierznię zabudowy pomnożono przez maksymalną liczbę kondygnacji lub w przypadku jej nie określenia w tekście planu, przez liczbę kondygnacji możliwą do zbudowania przy zachowaniu określonej w metrach maksymalnej wysokości budynku. W ten sposób obliczono całkowitą powierzchnię zabudowy. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej.

Tabela 27 Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową.

Numer uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu [m ²]	Łączna liczba działek możliwa do wydzielenia z terenu o danym przeznaczeniu	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]
34/V/99	M	524 029,80	403	34 577,40
	MUR	21 888,80	16	1 372,80
VI/48/03	M	347 513,70	267	22 908,60
	MU	43 858,90	33	2 831,40
VI/52/2011	MN	1 128 864,40	868	74 474,40
	MN(U)	25 118,20	19	1 630,20
	MN/U	171 947,10	132	11 325,60
	U(MN)	26 593,60	20	1 716,00
VII/102/07	MN	429 231,60	330	28 314,00
	MN/U	2 144,70	1	85,80

XIII/163/08	MN	36 424,20	28	2 402,40
	MN/U	9 392,20	7	600,60
	RM(MN)	1 579,50	1	85,80
XV/186/08	MN	111 765,10	85	7 293,00
	MNS	78 276,30	60	5 148,00
XV/222/2016	MN	112 460,50	86	7 378,80
	MNE	104 056,60	80	6 864,00
	UM	3 039,50	2	171,60
XXI/317/2017	MN	7 558,10	5	429,00
	MNU	33 662,80	25	2 145,00
	MWU	8 504,40	6	514,80
XXV/362/2018	MN	274 434,60	211	18 103,80
	MNU	93 491,70	71	6 091,80
XXVII/393/2018	MN	175 212,60	134	11 497,20
	UM	55 771,30	42	3 603,60
XXX/415/2018	MNU	101 354,00	63	5 405,40
III/45/2019	MNE	105 217,00	52	4 461,60
	MN	213 510,03	133	11 411,40
	UM	1 996,53	2	171,60
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ				273015,6
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA TERENACH PRZEZNACZONYCH W MPZP POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (BEZ DOPUSZCZENIA USŁUG)				54603,12
SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NA TERENACH PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (Z DOPUSZCZENIEM USŁUG)				218412,48
ZABUDOWA MIESZKANIOWA			0,95	207491,856
ZABUDOWA USŁUGOWA			0,05	10374,5928

Tabela 28 Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę lotniskową.

Numer uchwały miejscowego planu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu [m ²]	Łączna liczba działek możliwa do wydzielenia z terenu o danym przeznaczeniu [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]
34/V/99	ML	2026,5	2	120
VI/48/03	ML	16113,7	16	960
			SUMA	1 080,00

Tabela 29 Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę usługową i produkcyjną.

Numer uchwały miejscowego planu	Przeznaczenie terenu w mpzp	Powierzchnia terenu [m²]	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m²]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m²]
34/V/99	UO	3 418,40	- 1,00	-	-	-	-	1 709,20	1 367,30
VI/48/03	PU	2 837,00	0,60	-	-	-	-	851,10	680,90
	U	6 398,60	0,60	-	-	-	-	1 919,60	1 535,70
VI/52/2011	U	97 542,50	1,00	-	0,30	15m	-	48 771,20	39 017,00
	U-H	20 203,40	1,00	-	0,10	11m	-	10 101,70	8 081,40
	U-O/ZP	8 133,60	0,60	-	0,4-0,8	15m	-	2 440,10	1 952,10
	US	1 228,20	0,40	-	0,40	15m	-	245,60	196,50
VII/102/07	U	4 250,80	1,00	-	0,30	15m	-	2 125,40	1 700,30
	U/P-S	25 895,20	1,00	-	0,30	15m	-	12 947,60	10 358,10
XIII/163/08	US	137 004,90	0,30	0,25	0,50	15m	-	20 550,70	16 440,60
XV/186/08	U	10 545,30	-	0,60	0,20	15m	3 163,60	4 745,40	3 796,30
	US	23 380,80	-	0,30	0,40	15m	3 507,10	5 260,70	4 208,50
XV/222/2016	UU	11 800,30	1,00	-	0,40	3,00	-	5 900,10	4 720,10
XXI/317/2017	U	12 084,90	1,50	0,50	0,30	12m	-	9 063,70	7 250,90
XXV/362/2018	PU	8 050,00	1,00	0,70	0,20	11m	-	4 025,00	3 220,00
	U	33 242,70	1,00	0,50	0,30	15m	-	16 621,30	13 297,10
	UO	21 869,50	1,80	0,80	0,10	16m	-	19 682,60	15 746,10
XXVII/393/2018	UU	9 400,40	0,70	-	0,20	3,00	-	3 290,20	2 632,10
SUMA								136 201,00	
ZABUDOWA USŁUGOWA								121 942,00	
ZABUDOWA PRODUKCYJNA								14 259,00	

2.13.3.5. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy

Tabela 30 Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i chłonnością obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

	maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2049 r.	chłonność obszarów			możliwość zlokalizowania nowej zabudowy
		z ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 3 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 2 i 3 u.o.p.z.p	
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
Zabudowa mieszkaniowa	359 069,94	74 205,85	262 094,98	336 300,82	22 769,12
Zabudowa rekreacji indywidualnej	868,60	-	1 080,00	1 080,00	-
Zabudowa usługowa	458 900,01	4 753,25	132 316,59	137 069,85	321 830,16
Zabudowa produkcyjna	169 730,15	-	14 259,00	14 259,00	155 471,15

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w zestawieniu z łączną chłonnością obszarów wskazuje, iż maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest wyższe niż chłonność obszarów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy. Zatem w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz można przewidzieć lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową i produkcyjną w zestawieniu z chłonnością, wskazuje iż maksymalne w skali zapotrzebowanie na nową zabudowę o danych funkcjach także jest wyższe niż chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy. Natomiast zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacji indywidualnej jest niższe niż chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy.

W związku z powyższym zgodnie z zapisami art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy, przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na terenie gminy poza ww. obszarami istnieje możliwość lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, natomiast brak takiej możliwości dla zabudowy rekreacji indywidualnej.

Należy zaznaczyć, iż ze względu na rolniczy charakter gminy, wskazane jest kształtowanie zabudowy na podstawie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Kształtowanie zwartych jednostek osadniczych o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej daje możliwość wyposażenia terenów w infrastrukturę, zmniejsza tym samym koszty finansowe, jak i niekorzystną presję na środowisko przyrodnicze rozpraszającej się zabudowy.

Parametry zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę

ZABUDOWA MIESZKANIOWA

Z wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, że istnieje nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością w zakresie zabudowy o funkcji mieszkaniowej wynosząca 22 769,12 m² powierzchni użytkowej.

85,8 m² - średnia powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego w gminie

1500 m² - średnia powierzchnia działki budowlanej w gminie

22 769,12 m² - nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością w zakresie zabudowy o funkcji mieszkaniowej (pow. użytkowa)

$$\text{pow. terenu} = 22\,769,12 / 85,8 \times 1500 \text{ m}^2$$

$$\text{pow. terenu} = 398\,061,54 \text{ m}^2 = \mathbf{39,81 \text{ ha}}$$

Wartość ta przy założeniu, że średnia powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego w gminie wynosi 85,8 m², a zabudowa będzie realizowana jako wolnostojące budynki na działkach o średniej powierzchni 1500 m², pozwala na wyznaczenie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego nowych terenów zabudowy mieszkaniowej o powierzchni około 39,8 ha.

ZABUDOWA USŁUGOWA I PRODUKCYJNA

Przy tworzeniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i przemysłową oszacowano parametry, które służą do przeliczania powierzchni użytkowej zabudowy na powierzchnie terenów. W tym celu dla zabudowy oszacowano parametry średniej: powierzchni działek, powierzchni zabudowy na działkach, liczby kondygnacji zabudowy na działkach, z podziałem na funkcje.

W celu przeliczenia oszacowanej powierzchni użytkowej zabudowy usługowej i przemysłowo-produkcyjnej na powierzchnie terenów do wyznaczenia w kierunkach zagospodarowania terenów przyjęto parametry zabudowy podane w poniższej tabeli:

Tabela 31 Uśrednione parametry zabudowy usługowej i przemysłowo – produkcyjnej w gminie Tłuszcz

	rodzaje zabudowy	
	usługowa	produkcyjna
K - liczba kondygnacji	1,5	1,2
U - udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej	0,3	0,2

Dodatkowo przyjęto, że:

- dla terenów U - 30% powierzchni całkowitej zabudowy stanowi jej konstrukcja (ściany budynków), czyli powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 0,7 powierzchni całkowitej zabudowy,
- dla terenów PU - 20% powierzchni całkowitej zabudowy stanowi jej konstrukcja (ściany budynków), czyli powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 0,8 powierzchni całkowitej zabudowy.

Korzystając z parametrów wymienionych w tabeli 30 dla poszczególnych funkcji obliczono według poniższych wzorów powierzchnię terenu **PT** do wyznaczenia w kierunkach zmian w strukturze przestrzennej gminy. Powierzchnię użytkową nowej zabudowy oznaczono **NZ**.

Dla zabudowy usługowej:

$$PT = NZ / 0,7 / K / U$$

$$PT = 321\,830,16 \text{ m}^2 / 0,7 / 1,5 / 0,3 = 1\,021\,683,06 \text{ m}^2 = 102,17 \text{ ha},$$

Dla zabudowy produkcyjnej:

$$PT = NZ / 0,8 / K / U$$

$$PT = 155\,471,15 \text{ m}^2 / 0,8 / 1,2 / 0,2 = 809\,745,57 \text{ m}^2 = 80,97 \text{ ha}.$$

Możliwość zlokalizowania nowej zabudowy

Poniższa tabela przedstawia możliwość zlokalizowania nowej zabudowy poza terenami o zwartej strukturze oraz na terenach nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych funkcji zabudowy.

Tabela 32 Możliwość zlokalizowania nowej zabudowy poza terenami o zwartej strukturze oraz na terenach nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

zabudowa	możliwość zlokalizowania nowej zabudowy poza terenami o zwartej strukturze oraz na terenach nie objętych mpzp (pow. użytkowa m²)	możliwość zlokalizowania nowej zabudowy poza terenami o zwartej strukturze oraz na terenach nie objętych mpzp (pow. terenu m²)
mieszkaniowa	22 769,12	398 061,54
rekreacji indywidualnej	-	-
usługowa	321 830,16	1 021 683,06
produkcyjna	155 471,15	809 745,57

2.13.4. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej oraz pozostałych zadań własnych gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Gminy strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy

inwestycyjne.

Zgodnie ze „Strategią Zrównoważonego Rozwoju Gminy Tłuszcz do roku 2023” zakłada się:

- rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczej, kanalizacyjnej, wodociągowej i melioracyjnej,
- rozbudowę i modernizację bazy oświaty i wychowania,
- rozbudowę i modernizację zaplecza sportowo-rekreacyjnego,
- rozbudowę i modernizację bazy kulturalno-społecznej,
- modernizację bazy służby zdrowia i poprawę dostępności usług medycznych,
- rozbudowę i modernizację sieci dróg, w tym nawierzchni dróg, chodników, ścieżek rowerowych i parkingów.

Gmina Tłuszcz może się ubiegać o uzyskanie finansowania inwestycji z budżetu Państwa, programów Rządu RP oraz z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 i Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020. Istnieje także możliwość pozyskania finansowania ze środków unijnej perspektywy 2014-2020 w tym Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020, Programu Operacyjnego Polska Cyfrowa 2014-2020, Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój 2014-2020, Programu Europejskiej Współpracy Terytorialnej 2014-2020, środków z fundacji zagranicznych w tym Szwajcarskich i Norweskich Instrumentów Finansowych.

Analiza dochodów i wydatków gminy wykazała stabilną sytuację finansową gminy.

Tabela 33 Wykaz dochodów i wydatków gminy Tłuszcz w latach 2010-2019 (źródło: na podstawie Zarządzeń w sprawie przedstawienia rocznych sprawozdań z wykonania budżetu Gminy Tłuszcz).

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
2010	42 897 799,62	47 236 281,47	-4 338 481,85
2011	45 476 489,27	45 889 437,50	-412 948,23
2012	48 145 553,30	45 785 527,32	2 360 025,98
2013	55 231 700,34	69 837 762,85	-14 606 062,51
2014	53 139 675,69	57 258 917,31	-4 119 241,62
2015	54 559 657,39	52 289 892,48	2 269 764,91
2016	69 052 556,32	66 729 139,61	2 323 416,71
2017	82 134 998,00	86 028 045,60	-3 893 047,60
2018	89 681 389,32	90 998 620,22	-1 317 230,90
2019	105 876 033,93	112 831 053,29	-6 955 019,36

Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Tłuszcz na lata 2018-2033 zakłada wzrost zarówno dochodów jak i wydatków gminy. Od 2020 roku przewidziana została nadwyżka dochodów nad wydatkami.

Tabela 34 Wykaz szacowanych dochodów i wydatków gminy Tłuszcz w latach 2020-2033 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Tłuszcz na lata 2018-2033”).

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
2020	74 923 524,00	73 809 324,00	1 114 200,00
2021	75 599 888,00	74 435 888,00	1 164 000,00
2022	76 309 286,00	74 045 086,00	2 264 200,00
2023	76 952 509,00	74 688 309,00	2 264 200,00
2024	77 530 369,00	73 863 289,00	3 667 080,00
2025	77 991 476,61	74 302 345,97	3 689 130,64
2026	78 363 806,15	74 464 606,15	3 899 200,00
2027	78 975 862,28	75 076 162,28	3 899 700,00
2028	79 614 159,53	75 715 389,78	3 898 769,75
2029	80 279 222,72	76 419 111,18	3 860 111,54
2030	80 846 587,18	76 921 985,99	3 924 601,19
2031	81 380 000,00	77 730 000,00	3 650 000,00
2032	81 880 000,00	78 230 000,00	3 650 000,00
2033	82 300 000,00	78 599 800,00	3 700 200,00

Prognozowany wskaźnik zadłużenia jest znacznie niższy niż maksymalny dopuszczalny przez ustawę o finansach publicznych. W związku z powyższym gmina Tłuszcz w razie konieczności jest w stanie sfinansować założone cele poprzez zaciągnięcie dodatkowych kredytów.

Tabela 35 Wykaz szacowanych wskaźników zadłużenia Gminy Tłuszcz w latach 2020-2033 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Tłuszcz na lata 2018-2033”).

Lata objęte zadłużeniem	J.m.	Prognozowany indywidualny wskaźnik zadłużenia po wyłączeniach	Dopuszczalny wskaźnik spłaty zobowiązań określony w art. 243 ustawy, po uwzględnieniu ustawowych wyłączeń, obliczony w oparciu o plan 3 kwartału roku poprzedzającego pierwszy rok prognozy (wskaźnik ustalony w oparciu o średnią arytmetyczną z 3 poprzednich lat)	Dopuszczalny wskaźnik spłaty zobowiązań określony w art. 243 ustawy, po uwzględnieniu ustawowych wyłączeń, obliczony w oparciu o wykonanie roku poprzedzającego pierwszy rok prognozy (wskaźnik ustalony w oparciu o średnią arytmetyczną z 3 poprzednich lat)
2020	%	3,10	6,05	6,81
2021	%	3,10	5,35	5,35
2022	%	4,50	5,94	5,94
2023	%	4,41	6,06	6,06
2024	%	6,12	6,27	6,27
2025	%	5,98	6,48	6,48
2026	%	6,07	6,81	6,81
2027	%	5,87	7,09	7,09

2028	%	5,69	7,35	7,35
2029	%	5,44	7,65	7,65
2030	%	5,34	7,87	7,87
2031	%	4,83	8,12	8,12
2032	%	4,68	8,31	8,31
2033	%	4,61	8,65	8,65

Nakłady związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną stanowią główne koszty realizacji dokumentów planistycznych. Nakłady te stanowią obowiązek samorządu terytorialnego i służą rozwojowi gminy. Wydatki mogą być rozłożone w czasie, nie muszą więc obciążać budżetu gminy od razu po uchwaleniu planu miejscowego. Realizacja wielu inwestycji może stanowić duże obciążenie dla budżetu, dlatego istotne jest planowanie perspektywiczne i pozyskiwanie środków finansowych z zewnątrz, a także sukcesywne inwestowanie na terenach usługowych i produkcyjnych, co pozwoli poprzez rosnące wpływy z podatku od nieruchomości finansować niezbędne inwestycje na terenie gminy.

Środki finansowe na cele związane z poprawą atrakcyjności inwestycyjnej gminy, wspieraniem lokalnej przedsiębiorczości, poprawą warunków życia mieszkańców gminy poprzez poprawę stanu infrastruktury drogowej, wodno-kanalizacyjnej oraz społecznej będą pochodziły 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. Omawiane nakłady inwestycyjne mogą być zrównoważone częściowo poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz podatków od nieruchomości. Finansowanie realizacji ww. inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, będzie określone w uchwałach budżetowych, odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Zakłada się więc, iż gmina Tłuszcz posiada możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej. Gmina w części pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, kwestia rozwoju komunikacji i infrastruktury jest już więc przeanalizowana w prognozach skutków finansowych uchwalenia miejscowych planów. Dzięki prognozom finansowym możliwe jest kontrolowanie kosztów i dopasowanie rozwiązań przestrzennych do możliwości finansowych gminy.

Założenia analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Tłuszcz, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zakładają zachowanie dotychczasowych tendencji, m.in. w zakresie przyrostu liczby mieszkańców i zagospodarowania nowych terenów budowlanych, co wiąże się z utrzymaniem obecnego tempa wyposażania terenów w niezbędne inwestycje z zakresu obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz podobnej wielkości środków finansowych potrzebnych na ww. inwestycje. Przedstawione powyżej dane dotyczące budżetu gminy Tłuszcz wskazują, że gmina posiada możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, podobnie jak miało to miejsce w ostatnich latach.

Podsumowując, biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z realizacji zadań własnych oraz możliwości finansowania inwestycji gminnych z zakresu sieci komunikacyjnej oraz

infrastruktury technicznej i społecznej należy stwierdzić, że gmina posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych. Dodatkowo wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod usługi i produkcję oraz mieszkalnictwo przyczyni się do wzrostu dochodów gminy z podatku od nieruchomości. Potencjalny dochód z podatku od nieruchomości zagwarantuje finansowanie potrzeb inwestycyjnych. Realizacja inwestycji będzie rozłożona w czasie i przeprowadzana etapowo zgodnie z przyjętymi przez władze gminy wieloletnimi prognozami finansowymi oraz corocznymi uchwałami budżetowymi.

2.13.5. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z realizacją nowej zabudowy

Potrzeby inwestycyjne gminy Tłuszcz, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, będą związane głównie z lokalizacją nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zabudowy produkcyjnej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Gmina posiada niezbyt dobrze rozwiniętą sieć wodociągową i kanalizacyjną. Mieszkańcy korzystają z indywidualnych ujęć wody oraz bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. Wprowadzenie nowej zabudowy będzie wiązać się rozbudową sieci wodociągowej o brakujące odcinki w terenach dotychczas nieuzbrojonych. Lokalizacja nowej zabudowy może wiązać się także z potrzebą rozbudowy sieci infrastruktury komunikacyjnej poprzez budowę nowych dróg lub poprawę stanu istniejących.

Na terenie gminy Tłuszcz główne tereny mieszkaniowe zlokalizowane są na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej lub na terenach objętych już miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym, że obszary o zwartej strukturze zaopatrzone są w podstawowe media oraz posiadają dostęp do dróg nie przewiduje się konieczności realizacji na ich terenie zadań własnych gminy. Na pozostałych obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego konieczność budowy nowoprojektowanych dróg oraz infrastruktury technicznej została już uwzględniona w opracowanych prognozach skutków finansowych. Na etapie ich tworzenia przeanalizowane zostały potrzeby inwestycyjne, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z wyznaczaniem terenów nowej zabudowy. Wskazano zakres prac, związanych z tworzeniem sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W związku z powyższym również przewidywane koszty związane z budową infrastruktury drogowej oraz infrastruktury technicznej zostały uwzględnione w przyszłych wydatkach gminy. Ewentualne dodatkowe inwestycje mogą zaistnieć w przypadku, gdy nowa zabudowa będzie realizowana poza terenami objętymi planami i w oddaleniu od głównych ciągów komunikacyjnych. Jako priorytetowe do zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną (sieci wodociągowe i kanalizacyjne) wskazane są obszary o już istniejącej zwartej zabudowie. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną nowo wyznaczonych terenów zabudowy będzie zależne od tempa ich zabudowywania.

W perspektywie do roku 2049 w gminie Tłuszcz powstanie konieczność zapewnienia dodatkowych obiektów socjalnych, mających na celu zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności. W zależności od możliwości finansowych gminy, władze gminy zdecydują czy obiekty powstaną jako nowe budynki czy usługi, na które wystąpi dodatkowe zapotrzebowanie, będą realizowane w istniejących budynkach na zasadach najmu powierzchni. Okres realizacji inwestycji z zakresu usług społecznych będzie zależny

od tempa zagospodarowywania terenów.

2.14. Wnioski do kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wynikające z analizy uwarunkowań

2.14.1. Ograniczenia rozwoju gminy

W rozwoju społecznym, gospodarczym i przestrzennym gminy Tłuszcz mogą zaistnieć problemy i ograniczenia rozwojowe, których rozwiązanie może wymagać dodatkowych nakładów finansowych oraz konkretnych działań wdrożeniowych i zapobiegawczych.

Z uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wyłaniają się następujące problemy rozwojowe:

- niewystarczająco rozwinięta infrastruktura techniczna, ze szczególnym uwzględnieniem braków w sieci kanalizacyjnej i wodociągowej,
- niewystarczająco rozwinięta infrastruktura drogowa, w szczególności zbyt wąskie drogi, w wielu miejscach brak chodników i oświetlenia ulicznego
- mała część gminy objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
- niewystarczające zasoby mieszkań komunalnych i socjalnych
- słabe oznakowanie i stan zabytków

2.14.2. Szanse rozwoju gminy

Z uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Tłuszcz wyłaniają się szanse rozwoju, które należy wykorzystać w polityce gospodarczej i przestrzennej gminy.

Z uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wyłaniają się następujące szanse rozwojowe:

- dobre połączenia komunikacyjne, umożliwiające dojazd do sąsiednich ośrodków miejskich oraz stolicy
- powstawanie nowych połączeń komunikacyjnych
- walory przyrodniczo-krajobrazowe
- bliskość Warszawy jako miejsca pracy i nauki dla mieszkańców gminy
- muzeum kolejnictwa nowoczesnego
- stworzenie terenów nauki jazdy konnej

2.14.3. Podsumowanie

Gmina Tłuszcz znajduje się w niedalekim sąsiedztwie od stolicy (około 50 minut samochodem). Połączenia komunikacyjne umożliwiają mieszkańcom gminy transport do pracy. Jak wynika z przeprowadzonych analiz ponad 2000 osób z gminy Tłuszcz pracuje poza gminą. Dogodne położenie powoduje systematyczne zmniejszanie się terenów rolnych oraz przeplatanie się zabudowy siedliskowej z zabudową mieszkaniową. Zmiany te są spowodowane coraz mniejszą opłacalnością upraw rolnych na słabych glebach jakie dominują na tych terenach. Zwiększa się zatem liczba osób zatrudnionych w innych sektorach gospodarki. Według prognoz demograficznych liczba mieszkańców gminy ma wzrastać. W dużej części będą to mieszkańcy innych gmin, których zachęci bliższa odległość Warszawy oraz dogodny dojazd do pracy.

Gmina posiada rozległe tereny leśne oraz teren łąk i pastwisk, które nadają jej naturalnego wiejskiego charakteru. W połączeniu z istniejącymi tu zabytkami gmina będzie mogła w przyszłości rozwinąć się w kierunku agroturystyki. Należałoby w tym celu usprawnić komunikację, wprowadzić ścieżki rowerowe oraz poprawić kondycję w jakiej znajdują się niektóre zabytki. Ciekawe byłyby szlaki łączące parki podworskie na terenie całej gminy, po ich uprzednim odrestaurowaniu i dodaniu nowych obiektów infrastruktury turystycznej. Gmina posiada sporą ilość pomników przyrody co jest jej dodatkowym atutem. W Jasienicy aleja lip jest kolejnym z ciekawszych miejsc w gminie.

Gmina ma bogatą historię związaną z kolejnictwem, z tego też względu na terenie miasta mogłoby powstać muzeum kolejnictwa nowoczesnego, w którym można by się dowiedzieć jakie zmiany zachodzą w dzisiejszych czasach w transporcie kolejowym. Kolejnym atutem byłoby stworzenie stadnin nauki jazdy konnej połączonej z agroturystyką, co umożliwiłoby rozwój turystyki młodzieżowej, kolonijnej oraz byłoby miejscem krótkoterminowego wypoczynku mieszkańców większych miast w tym Warszawy.

Infrastruktura techniczna gminy jest na słabym poziomie. Rozwój sieci kanalizacyjnej oraz wodociągowej z pewnością zachęciłby nowych inwestorów do lokalizacji inwestycji na tych terenach, a także zachęciłoby to nowych mieszkańców do osiedlenia w gminie Tłuszcz. Rozwój energetyki mógłby opierać się na energii odnawialnej i wykorzystując istniejące duże połacie terenów, wprowadzać w gminie farmy fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW. Byłyby to inwestycje, które przyniosłyby w przyszłości zyski, ale i pewne zapewnienie o częściowej samowystarczalności. Gmina byłaby również bardziej ekologiczna, co jest coraz bardziej doceniane przez mieszkańców.

Gmina posiada wiele szans rozwojowych. Umożliwia to przede wszystkim środowisko przyrodnicze oraz naturalne krajobrazy wiejskie. Bliskość Warszawy jest dodatkowym atutem, ze względu na dość dobre skomunikowanie umożliwiające mieszkańcom codzienny dojazd do pracy. Z drugiej jednak strony należy poprawić warunki życia mieszkańców, poprzez poprawę infrastruktury technicznej. Kolejną ważną rzeczą jest zrównoważone planowanie, aby nie zniszczyć istniejących warunków przyrodniczych. Z tego względu miasto powinno inwestować w tworzenie planów miejscowych na terenach, które nie są nimi objęte, co uniemożliwi niekontrolowany rozwój w przyszłości oraz pozwoli zachować naturalny klimat gminy.

CZĘŚĆ III - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TŁUSZCZ

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz przedstawiono na Rysunku nr 2 Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego gminy Tłuszcz.

3.1. Polityka przestrzenna gminy

3.1.1. Kierunki rozwoju funkcji gminy

Funkcje gminy:

- 1) Funkcja mieszkaniowa – rozwijana głównie w mieście Tłuszcz i miejscowości Jasienica. W mniejszym stopniu rozwija się we wszystkich innych miejscowościach (wsiach), w zależności od rozwoju i dostępności infrastruktury. Wobec przewidywanego niskiego wzrostu ludności gminy, funkcja ta na części obszaru będzie cechować się stabilnością. Rozwój ilościowy mieszkalnictwa może wystąpić przede wszystkim w miejscowościach wielofunkcyjnych.
- 2) Funkcja administracyjna – rozwijana w oparciu o rolę miasta Tłuszcz w gminie, jako ośrodka administracyjnego, politycznego, kulturowego i społecznego.
- 3) Funkcja usługowa – rozwijana głównie w mieście Tłuszcz oraz w Jasienicy.
- 4) Funkcja rolnicza – ukierunkowana na produkcję zbóż oraz produkcję zwierzęcą, rozwój rolnictwa ekologicznego, które jako jedyne ma szanse konkurować z dużymi zakładami produkcyjnymi.

Funkcje jednostek administracyjnych – miasto i 28 sołectw, będą na ogół stabilne rodzajowo, ze zróżnicowaną dynamiką rozwojową w poszczególnych jednostkach:

- 1) Miasto Tłuszcz jako odrębna jednostka o funkcjach złożonych, stanowiąca centrum całej gminy, mająca największy wpływ na rozwój okolicy, zaopatrzona zarówno w system obsługi mieszkańców pod kątem usług administracji, oświaty, zdrowia, sportu, kultury, jak i komunikacji, z obszarami przeznaczonymi pod handel, usługi, przemysł i magazynowanie.
- 2) Jednostki o poszerzonym programie usług podstawowych:
 - Jasienica jako jednostka o funkcjach złożonych, zaopatrzona zarówno w system obsługi mieszkańców pod kątem usług oświaty, zdrowia, sportu, turystyki, rekreacji, kultury, jak i komunikacji, rozwijać się tu będzie funkcja mieszkalnictwa – w zabudowie jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych i drobnej wytwórczości,
 - Postoliska jako jednostka o funkcjach złożonych, zaopatrzona zarówno w system obsługi mieszkańców pod kątem usług oświaty, zdrowia, sportu, rekreacji, kultury, jak i komunikacji, rozwijać się tu będzie funkcja mieszkalnictwa – w zabudowie jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych i drobnej wytwórczości,
 - Chrzęsne, z możliwością rozwoju funkcji usługowej, także w zakresie: opieki zdrowotnej, kultury, sportu, turystyki oraz rekreacji; rozwijać się tu będzie funkcja mieszkalnictwa –

- w zabudowie jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych i drobnej wytwórczości,
- Kozły jednostka zaopatrzona w usługi oświaty, z możliwością rozwoju funkcji usługowo-produkcyjnych oraz funkcji usługowej w zakresie: opieki zdrowotnej, kultury, sportu, turystyki, rekreacji oraz rozwoju na wyznaczonych terenach funkcji usługowej w zakresie: handlu detalicznego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów; rozwijać się tu będzie funkcja mieszkalnictwa – w zabudowie jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych i drobnej wytwórczości,
 - Wólka Kozłowska, z możliwością rozwoju funkcji usługowo-produkcyjnych oraz funkcji usługowej w zakresie: opieki zdrowotnej, kultury, sportu, turystyki oraz rekreacji; rozwijać się tu będzie funkcja mieszkalnictwa – w zabudowie jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych i drobnej wytwórczości,
 - Miąse jako jednostka zaopatrzona zarówno w system obsługi mieszkańców pod kątem usług oświaty, kultury, jak i komunikacji, rozwijać się tu będzie funkcja mieszkalnictwa – w zabudowie jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych i drobnej wytwórczości,
 - Franciszków, z możliwością rozwoju funkcji usługowej w zakresie: oświaty, opieki zdrowotnej, kultury, sportu, turystyki oraz rekreacji; rozwijać się tu będzie funkcja mieszkalnictwa – w zabudowie jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych i drobnej wytwórczości,
- 3) Jednostki z podstawowym programem usług:
- Mokra Wieś, z możliwością rozwoju funkcji usługowej w zakresie: kultury, handlu i innych; przewiduje się rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowych,
 - Jarzębia Łąka, z możliwością rozwoju funkcji usługowej w zakresie: szkolnictwa podstawowego, kultury, handlu i innych; przewiduje się rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowych,
 - Dzieciół, z możliwością rozwoju funkcji usługowej w zakresie: szkolnictwa podstawowego, kultury, handlu i innych; przewiduje się rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowych,
- 4) Jednostki z pojedynczymi usługami elementarnymi (sklep) w obrębie, których dopuszcza się lokalizację budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinnego oraz urządzeń usługowych. Są to: Szczepanek, Stasinów, Pawłów, Jażwie, Łysobyki, Grabów, Rudniki, Białki, Kury, Brzeziny i Rysie.

3.1.2. Cele rozwoju przestrzennego gminy

Główne cele rozwoju gminy:

- 1) Wsparcie lokalnej przedsiębiorczości.
- 2) Rozbudowa infrastruktury technicznej, poprawa warunków mieszkalnych i bytowych mieszkańców.
- 3) Ochrona cennych zasobów przyrodniczych w szczególności we wschodniej części Gminy,

- 4) Rozwój połączeń oraz bazy taboru kolejowego związanych z korzystnym położeniem infrastruktury kolejowej na terenie Gminy.
- 5) Zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej i turystycznej Gminy.

Cele społeczne w zagospodarowaniu przestrzennym gminy:

- 1) Tworzenie warunków do wzrostu ilości miejsc pracy.
- 2) Stworzenie optymalnych warunków do zamieszkania na terenie Gminy poprzez zrównoważony rozwój mieszkalnictwa w zgodzie z istniejącymi zasobami środowiska przyrodniczego.
- 3) Zapewnienie atrakcyjnego odbioru środowiska przyrodniczego poprzez dalszy rozwój infrastruktury (ścieżki dydaktyczne, przyrodnicze, rowerowe, ciągi spacerowe, itp.).
- 4) Tworzenie warunków dla rozwoju kultury, sportu i rekreacji oraz ochrony zdrowia.

Cele ekologiczne rozwoju gminy:

- 1) Wzbogacenie i racjonalne wykorzystanie walorów systemu przyrodniczego dla rekreacji i rolnictwa, w tym systematyczne wprowadzanie dolesiania gruntów.
- 2) Ochrona funkcjonowania i zachowania ciągłości przestrzennej systemu środowiska przyrodniczego oraz wprowadzenie użytków ekologicznych.
- 3) Zapewnienie możliwości bezpiecznego dla środowiska odprowadzania nieczystości stałych i płynnych.
- 4) Pozyskiwanie części energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, np.: elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych o mocy do 100 kW oraz na wyznaczonych, na Rysunku nr 2 Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, do tego celu terenach - farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.

Cele rozwoju gospodarczego:

- 1) Rozwój funkcji produkcyjnych na wyznaczonych do tego celu terenach.
- 2) Rozwój funkcji handlowych i usługowych na wyznaczonych do tego celu terenach.
- 3) Rozwój funkcji obsługi taboru kolejowego na wyznaczonych do tego celu terenach,
- 4) Powiększenie istniejących i uruchomienie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
- 5) Rozwój funkcji rekreacyjnych i wypoczynkowych na terenach w dolinie rzek Cienkiej i Rynii oraz na terenach leśnych.
- 6) Poprawa (powiększenie) struktury obszarowej gospodarstw rolnych.
- 7) Właściwe wykorzystanie możliwości produkcyjnej rolnictwa zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Cele rozwoju komunikacji:

- 1) Zapewnienie funkcjonowania w odpowiednim standardzie i jakości, ruchu kołowego na drogach gminnych i powiatowych.

- 2) Podnoszenie standardu wyposażenia w urządzenia obsługi dróg.
- 3) Zapewnienie sprawnych zewnętrznych powiązań komunikacyjnych gminy z obszarami województwa, powiatu i gmin sąsiednich.
- 4) Zaspokojenie wewnętrznych potrzeb komunikacyjnych mieszkańców gminy w preferowanym przez nich standardzie.
- 5) Budowa ścieżek rowerowych na trasach dojazdowych do obiektów i obszarów zarówno ważnych społecznie i gospodarczo (kościół, cmentarze, urzędy, sklepy), jak i atrakcyjnych kulturowo i krajobrazowo.

Cele rozwoju infrastruktury technicznej:

- 1) Rozbudowa sieci kanalizacyjnej i wodociągowej.
- 2) Zaspokojenie zapotrzebowania mieszkańców na dostawę w preferowanym przez nich standardzie ilościowym i jakościowym: wody, energii elektrycznej, gazu, ciepła i usług telekomunikacyjnych.
- 3) Ochrona wody, powietrza, gleby i środowiska przyrodniczego, a także miejsc zamieszkania ludności przed zanieczyszczeniami.
- 4) Zmniejszenie uciążliwości kolizji między sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, a także siecią osadniczą i elementami systemu przyrodniczego gminy.
- 5) Sprawne i niezawodne funkcjonowanie systemów infrastruktury technicznej, zapewniające zaspokojenie potrzeb w sposób ciągły i efektywny ekonomicznie.

3.2 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy

3.2.1. Obszary zagospodarowania przestrzennego

Perspektywiczne kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz, wynikające z istniejących uwarunkowań przestrzenno-gospodarczych, zamierzeń i działań inwestycyjnych gminy oraz zamierzeń rządowych i instytucji działających na obszarze gminy, powiatu wołomińskiego i województwa mazowieckiego, stwarzają przesłanki do wyróżnienia na jej terenie dwóch zasadniczych stref zagospodarowania przestrzennego, zróżnicowanych co do celów i instrumentów polityki przestrzennej oraz kierunków zagospodarowania:

- obszary zabudowy, które będą ulegały przekształceniom przestrzennym,
- obszary otwarte, które pozostaną niezabudowane.

Do obszarów zabudowy gminy zaliczyć należy wszystkie obecnie zainwestowane (zabudowane) tereny będące w posiadaniu (lub władaniu), zarówno osób prywatnych, gminy, skarbu państwa, jak i innych podmiotów oraz wszystkie tereny wyznaczone i przeznaczone w studium pod zorganizowane zainwestowanie (zabudowę).

Do obszaru zabudowy należy zaliczyć całe miasto Tłuszcz w jego granicach administracyjnych, Jasienicę, Dzieńcioły, Miąse, Franciszków, Postoliske, Chrzęsne, Jastrzębią Łąkę, Wólkę Kozłowską, Kozły i Mokrą Wieś.

Obszary zabudowy w gminie będą generalnie kształtowane wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych oraz projektowanej sieci infrastruktury technicznej. Są także wyznaczone w rejonach, gdzie właściciele złożyli wnioski o zmianę funkcji terenu.

Terenami preferowanymi do rozwoju rekreacji i wypoczynku, będą wyznaczone na Rysunku nr 2 Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego grunty we wsi Jasienica (przy projektowanym zbiorniku retencyjnym).

Do obszarów otwartych należy zaliczyć tereny rolne (rolniczej przestrzeni produkcyjnej), leśne i wód powierzchniowych oraz tereny zieleni urządzonej (publicznej).

3.2.2. Kierunki, zasady zagospodarowania i użytkowania obszarów zabudowy gminy

Na terenie gminy Tłuszcz zostały wyznaczone i oznaczone na Rysunku nr 2 Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego:

- 1) **symbolem MU-M - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej o charakterze miejskim** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zieleni urządzonej ogólnodostępnej (publicznej) oraz usług nieuciążliwych³ (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²). Zaleca się wymianę istniejącej zabudowy zagrodowej na inne typy zabudowy z przeznaczenia podstawowego.

Tereny oznaczone symbolem MU-M powinny oferować mieszkańcom bogate wyposażenie w infrastrukturę socjalną oraz techniczną (wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze i telekomunikacyjne) i komunikacyjną. Zalecane kształtowanie zabudowy w układzie urbanistycznym charakterystycznym dla miasta, z placami, poszerzeniami, linią pierzei ulicy i usługami w kondygnacjach przyziemnych.

Zaleca się, aby na każde 10 000 m² powierzchni przeznaczonej pod zabudowę, pozostawić 100 m² ogólnodostępnych (publicznych) terenów zieleni parkowej, urządzonej, niezależnie od stanu władania tego terenu. Może to być teren wliczony w powierzchnię biologicznie czynną nowej inwestycji.

Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, komunikacyjne),

³ Należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przekracza granic terenu inwestycji, ani nie powoduje innych uciążliwości na sąsiednich działkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniejszą niż - 20%,
- maksymalną wysokość zabudowy - nie większą niż - 15 m,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 3.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów,
- dla terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 3.4.2. Ochrona wartości kulturowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W strefach sanitarnych 150 m od cmentarza nie dopuszcza się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Odległość może być zmniejszona do 50 m, pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

- 2) **symbolem MU - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej o charakterze podmiejskim** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni urządzonej ogólnodostępnej (publicznej) oraz usług nieuciążliwych (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²). Zaleca się wymianę istniejącej zabudowy zagrodowej na inne typy zabudowy z przeznaczenia podstawowego.

Tereny oznaczone symbolem MU powinny oferować mieszkańcom wyposażenie w infrastrukturę socjalną oraz techniczną (wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze i telekomunikacyjne).

Zaleca się, aby na każde przynajmniej 10000 m² powierzchni przeznaczonej pod zabudowę, pozostawić 100 m² ogólnodostępnych (publicznych) terenów zieleni parkowej, urządzonej, niezależnie od stanu władania tego terenu. Może to być teren wliczony w powierzchnię biologicznie czynną nowej inwestycji.

Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, komunikacyjne),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniejszą niż – 30%,

- maksymalną wysokość zabudowy - nie większą niż - 12 m,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 3.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów,
- dla terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 3.4.2. Ochrona wartości kulturowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W strefach sanitarnych 150 m od cmentarza nie dopuszcza się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Odległość może być zmniejszona do 50 m, pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

- 3) **symbolem MU-W - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej o charakterze wiejskim** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usług nieuciążliwych (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²) oraz zabudowy letniskowej.

Tereny oznaczone symbolem MU-W powinny oferować mieszkańcom podstawowe wyposażenie w infrastrukturę socjalną oraz techniczną (wodociąg, sieci elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne).

Zabudowa w poszczególnych terenach powinna być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniejszą niż – 30%, dla zabudowy letniskowej – 60%,
- maksymalną wysokość zabudowy - nie większą niż - 12 m, dla zabudowy letniskowej - nie większą niż - 9 m,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 3.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów,
- dla terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 3.4.2. Ochrona wartości kulturowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W strefach sanitarnych 150 m od cmentarza nie dopuszcza się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Odległość może być zmniejszona do 50 m, pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

- 4) **symbolem U – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej** – (w tym przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) o szeroko rozumianej funkcji w zakresie: handlu (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²), ochrony zdrowia i opieki społecznej, edukacji (ośrodki publiczne i prywatne), kultury, turystyki i sportu, gastronomii, łączności, obsługi nieruchomości, pośrednictwa finansowego, administracji, drobnej wytwórczości, siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą (biura), salony sprzedaży, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, parkingi. Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej – nie mniejsza niż – 20%,
- maksymalną wysokość zabudowy - nie większą niż - 15 m,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 3.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów,
- dla terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 3.4.2. Ochrona wartości kulturowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W strefach sanitarnych 150 m od cmentarza nie dopuszcza się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Odległość może być zmniejszona do 50 m, pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

- 5) **symbolem UK** – **tereny zabudowy usług kultu religijnego**, tereny obecnie zainwestowane i przeznaczone pod zagospodarowanie zabudową usługową kultu religijnego.

Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej – nie mniejsza niż – 30%,
- maksymalną wysokość zabudowy - nie większą niż - 15 m, dla obiektów świątyn w tym też dopuszcza się – 25 m,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 3.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, parkowanie pojazdów,
- dla terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 3.4.2. Ochrona wartości kulturowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W strefach sanitarnych 150 m od cmentarza nie dopuszcza się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Odległość może być zmniejszona do 50 m, pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

- 6) **symbolem UP** – **tereny zabudowy usług publicznych**, tereny obiektów użyteczności publicznej, przeznaczonych do realizacji celów publicznych: usługi oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia i pomocy społecznej, administracji publicznej, kultury i nauki oraz inne. Dopuszcza się usługi towarzyszące z wyłączeniem usług uciążliwych i mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością.

Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,

- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej – nie mniejsza niż – 20%,
- maksymalną wysokość zabudowy - nie większą niż - 15 m, dla obiektów sportowych - nie większą niż - 18 m,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 3.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów,
- dla terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 3.4.2. Ochrona wartości kulturowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

- 7) **symbolem US – tereny usług sportu, rekreacji i turystyki**, takich jak: obiekty terenowe (ścieżki rowerowe i dydaktyczne, boiska, obiekty wodne), stadiony, hale sportowe, baseny, ośrodki wypoczynkowe, hotele, restauracje, z uzupełniającą zabudową usług gastronomii i handlu, oraz zieleń urządzona.

Zabudowa w poszczególnych terenach może być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej – nie mniejsza niż – 50%,
- maksymalną wysokość zabudowy - nie większą niż - 12 m, dla obiektów sportowych dopuszcza się - 18 m,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 3.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów,
- dla terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 3.4.2. Ochrona wartości kulturowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

- 8) **symbolem PU – tereny zabudowy produkcyjno – usługowej** - (w tym przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) zabudowa o wielofunkcyjnym przeznaczeniu: siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą w zakresie: produkcji i przetwórstwa

przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu detalicznego (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²) i hurtowego, ekspozycji, hoteli i restauracji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej, poczty i telekomunikacji, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności, a także zakłady, bazy, w których ta działalność jest prowadzona oraz usługi recyklingu. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej (bez możliwości rozbudowy) z zaleceniem jej wymiany na typy zabudowy z przeznaczenia podstawowego.

Dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na warunkach określonych w planach miejscowych.

Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej – nie mniejsza niż – 10%,
- maksymalną wysokość zabudowy - nie większą niż - 18 m, za wyjątkiem masztów, kominów itp.
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 3.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów.

Dla wszystkich terenów PU w przypadku sąsiedztwa funkcji mieszkaniowej ustala się obowiązek urządzenia zieleni izolacyjnej ograniczającej uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

W strefach sanitarnych 150 m od cmentarza nie dopuszcza się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Odległość może być zmniejszona do 50 m, pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

- 9) **symbolem PT – tereny obsługi technicznej gminy**, tereny infrastruktury technicznej – obiektów i urządzeń związanych z siecią energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, ciepłowniczą i telekomunikacyjną oraz gospodarki stałymi odpadami komunalnymi (recyklingu,

utylicacji, składowania). Dopuszcza się obiekty związane z potrzebami technologicznymi, jednak nie więcej niż 30% przeznaczenia podstawowego.

Dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na warunkach określonych w planach miejscowych.

Zabudowa w poszczególnych terenach może być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej – nie mniejszą niż – 10% w zależności od potrzeb technologicznych,
- maksymalną wysokość zabudowy - nie większą niż - 10 m lub w zależności od potrzeb technologicznych,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 3.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów.

10) **symbolem TZ** – **tereny zamknięte: kolejowe**, przez które rozumie się tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych, o których mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. Z 2019 r., poz. 725, 730).

11) **symbolem TKS** - **teren obsługi transportu kolejowego i samochodowego** - (w tym przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko), teren przeznaczony do lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z transportem kolejowym i samochodowym, w tym obiekty infrastruktury kolejowej, hale, magazyny, bazy, instalacje do magazynowania paliw. Dopuszcza się infrastrukturę techniczną, ścieżki rowerowe, piesze, zieleń urządzoną. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej (bez możliwości rozbudowy) z zaleceniem jej wymiany na typy zabudowy z przeznaczenia podstawowego.

Dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na warunkach określonych w planach miejscowych.

Zabudowa na terenie może być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,

- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej – nie mniejsza niż – 10%,
- maksymalną wysokość zabudowy - nie większą niż - 20 m lub w zależności od potrzeb technologicznych,
- dla terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 3.4.2. Ochrona wartości kulturowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku sąsiedztwa funkcji mieszkaniowej ustala się obowiązek urządzenia zieleni izolacyjnej ograniczającej uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

Wprowadza się zakaz budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych na terenie gminy Tłuszcz.

Zasięgi terenów funkcjonalnych zostały wskazane w studium jako przybliżone i należy je uszczegóławiać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (do 50m).

Tereny te w części wymagają uzyskania na etapie sporządzania planów miejscowych zgody odpowiedniej instytucji na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Bez ostatecznej decyzji nie jest możliwa jakakolwiek inwestycja na danym terenie. Na Rysunku nr 2 Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego wskazano większe obszary „gruntów leśnych do zmiany przeznaczenia”, które będą wymagały wspomnianej zgody.

Przy udostępnianiu nowych terenów pod inwestycje należy uwzględnić w szczególności:

- położenie terenu z punktu widzenia zapewnienia zwartości struktury przestrzennej gminy i dostępności do infrastruktury społecznej, zwłaszcza szkół i przedszkoli, a także miejsc pracy mieszkańców,
- możliwości efektywnego wykorzystania istniejących elementów infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej, a także w przyszłości kanalizacyjnej),
- położenie terenu w stosunku do głównych ciągów komunikacyjnych i możliwość powiązań z już istniejącym układem drogowym,
- stosowanie tam, gdzie to możliwe w świetle przepisów prawa – scaleń i podziałów terenów budowlanych dla uzyskania racjonalnych rozwiązań planistycznych, uniknięcia ich przypadkowości wynikającej ze stanu własnościowego i minimalizacji konfliktów z tytułu wyznaczania terenów publicznych (ulic, placów, terenów pod urządzenia infrastruktury),

W odniesieniu do realizacji inwestycji w sąsiedztwie linii kolejowej w planach miejscowych należy uwzględnić przepisy odrębne.

3.2.3. Kierunki, zasady zagospodarowania i użytkowania obszarów otwartych gminy

Na terenie gminy Tłuszcz zostały wyznaczone i oznaczone na Rysunku nr 2 Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego następujące rodzaje obszarów funkcjonalnych:

- 1) **symbolem R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej** – grunty orne, łąki i pastwiska, sady oraz nieużytki rolne, tereny małych cieków wodnych, ciągi powiązań przyrodniczych.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem R obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej, usługowo-produkcyjnej oraz ferm hodowlanych powyżej 60 DJP⁴. Na terenach tych dopuszcza się prowadzenie ciągów ponadlokalnej i lokalnej infrastruktury technicznej oraz dróg określonych na rysunku studium. Dopuszcza się także obiekty niekubaturowe służące rekreacji i wypoczynkowi (np.: ziemne tory jazdy konnej, turystyka rowerowa i piesza).

Dopuszcza się adaptacje istniejącej zabudowy zagrodowej oraz dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej, w tym agroturystyki, dla rolnika czynnie działającego w rolnictwie - siedlisko rolne należy lokalizować wyłącznie przy drodze publicznej z wykorzystaniem dostępnych sieci infrastruktury technicznej na gruntach rolnych poza glebami chronionymi klas III, obszarami proponowanej lokalizacji farmy fotowoltaicznej oraz terenami wskazanymi do dolesienia. Maksymalna wysokość zabudowy - nie większa niż - 12 m.

Na obszarach wskazanych na Rysunku nr 2 Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego gminy Tłuszcz w miejscowościach Jasienica, Chrzęsne, Mokra Wieś, Jarzębia Łąka, Szczepanek, Miąse, Dziecioty, Stryki oraz Postoliska dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na warunkach określonych w planach miejscowych.

Dopuszcza się zalesienia terenów oznaczonych symbolem R, w szczególności grunty predysponowane do zalesienia oznaczone na Rysunku nr 2 Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego gminy Tłuszcz, które zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy terenu.

Podstawowe kierunki zagospodarowania tych obszarów to:

- zachowanie funkcji rolnej oraz ochrona terenów rolnych przed zainwestowaniem i degradacją sanitarną,
- ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wprowadzanie nowych,
- utrzymania istniejących łąk i pastwisk,
- podwyższenia poziomu wód gruntowych w dolinach rzek, nadmiernie odwodnionych w wyniku regulacji koryt i melioracji łąk,
- poprawienia wilgotności dolin rzek,
- ochrona układu hydrograficznego rzek i rowów melioracyjnych.

Realizacja ww. kierunków wymagać będzie uwzględnienia w planach miejscowych oraz w decyzjach o warunkach zabudowy, a szczególnie:

⁴ Współczynniki przeliczeniowe sztuk zwierząt na duże jednostki przeliczeniowe inwentarza (DJP) określa załącznik do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, Dz. U. 2019, poz. 1839).

- lokalizowania budynków i urządzeń służących wyłącznie rolnictwu,
- utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania dolin rzecznych jako ciągów naturalnej zieleni łąkowo-pastwiskowej z lokalnymi skupiskami wysokiej zieleni łąkowej wraz z możliwością realizacji w ich obrębie zbiorników małej retencji wodnej,
- wyznaczenia gruntów do zalesienia,
- zakazu wykonywania prac ziemnych naruszających w sposób istotny rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych,
- zakazu odprowadzania ścieków sanitarnych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) w ilości, która nie pozwala na utrzymanie odpowiedniej (planowanej) klasy czystości wód poszczególnych odbiorników,
- zakazu realizacji obiektów kubaturowych oraz zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu olejów i smarów,
- zakazu zakładania i budowy stacji paliw,
- zakazu lokalizacji wysypisk odpadów stałych i płynnych,
- wprowadzenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zakazów i ograniczeń dotyczących głównie:
 - zabudowy z wyjątkiem urządzeń integralnie związanych z ich funkcją,
 - wykonywania melioracji trwale naruszających układ stosunków wodnych w dolinach rzecznych i prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu,
 - niszczenie zadrzewień śródpolnych,
- dla terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 3.4.2. Ochrona wartości kulturowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2) **symbolami ZL – tereny lasów** - tereny przeznaczone pod lasy. Przeznaczenie podstawowe: prowadzenie gospodarki leśnej wraz z budynkami, uzbrojeniem terenu i pozostałymi urządzeniami służącymi gospodarce leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.

Tereny leśne występują na obszarze całej gminy. Wyznacza się dla tych terenów funkcje: ekologiczną, gospodarczą, krajobrazową i rekreacyjną.

Podstawowe kierunki zagospodarowania obszarów leśnych to:

- ochrona ich walorów przyrodniczych i użytkowych,
- utrzymanie ciągłości przestrzennej funkcjonowania w ramach systemu ekologicznego gminy, powiatu i województwa oraz racjonalne wykorzystanie dla potrzeb gospodarczych i rekreacyjno - wypoczynkowych.

Realizacja w/w kierunków wymagać będzie w szczególności:

- zachowania lasów jako elementów krajobrazu naturalnego,
- prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z ustaleniami planów urządzenia lasów uwzględniając głównie zasadę powszechnej ochrony, trwałości utrzymania ciągłości użytkowania oraz dostosowania do ustalonych w planie funkcji i form użytkowania niezależnie od struktury własnościowej lasów (państwowe, prywatne).

- 3) **symbolem ZU – tereny zieleni urządzonej** – przeznaczone pod zieleni parkową, tereny zieleni urządzonej, parki miejskie i wiejskie z towarzyszącą zabudową, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportu i rekreacji (ścieżki rowerowe i dydaktyczne, boiska, obiekty wodne), małej architektury, pawilonów parkowych, pawilonów wystawienniczych, drobnej gastronomii w tym kawiarni, muszli koncertowych, zieleni uliczna, ogródki przydomowe, zieleni przykościelna, parki podworskie itp. Są to elementy uzupełniające system przyrodniczy gminy o znaczeniu lokalnym, funkcjonujące głównie w większych jednostkach osadniczych gminy.

Podstawowy kierunek zagospodarowania zieleni urządzonej to ochrona jej powierzchni i form zagospodarowania przed likwidacją z wyjątkiem szczególnych przypadków realizacji niezbędnych elementów komunikacyjnych lub infrastrukturalnych.

Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy bez możliwości jej rozbudowy i realizacji nowych obiektów niezwiązanych z funkcją podstawową.

Realizacja ochrony zieleni urządzonej wymagać będzie w szczególności:

- doboru odpowiednich do warunków siedliskowych i układów przestrzennych gatunków zieleni,
- zachowania funkcji zieleni cmentarnej i parków podworskich łącznie z ich układem przestrzennym, fizjograficznym i przyrodniczym,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniej niż 70%,
- przestrzegania wymogów konserwatorskich w użytkowaniu i zagospodarowywaniu obiektów stanowiących przedmiot ochrony konserwatorskiej.

- 4) **symbolem ZC – tereny cmentarzy wraz z granicami stref sanitarnych 50 m i 150 m od cmentarza** obejmujące rezerwę terenu pod ich planowane powiększenie. Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą cmentarzom, typu: kaplica, dom pogrzebowy, budynki administracji cmentarza.

Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym) i komunikacji (w tym parkingi),
- wymagania związane z lokalizacją zabudowy w strefach sanitarnych 50 m i 150 m od cmentarza⁵,

⁵ Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. 1959 nr 52 poz. 315)

- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 3.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów.
- 5) **symbolem WS** – **tereny wód powierzchniowych** – tereny rzek i zbiorników wodnych, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód powierzchniowych.
- 6) **symbolem WZR** – **teren zbiornika retencyjnego** – teren lokalizacji zbiornika retencyjnego wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą techniczną i zielenią towarzyszącą. Dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz wykorzystanie gospodarcze, w tym min. rekreacyjne terenu, pod warunkiem, że nie zakłóci to właściwego funkcjonowania zbiornika retencyjnego.

Zasięgi terenów funkcjonalnych zostały wskazane w studium jako przybliżone i należy je uszczegóławiać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (do 50m).

W sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy określić lub utrzymać następujące zasady istotne dla ochrony środowiska:

- zachowanie i ochrona wartościowej zieleni wysokiej,
- ochrona układu hydrograficznego rzek i rowów melioracyjnych,
- zakaz naruszania naturalnej rzeźby terenu na obszarach otwartych, a w szczególności terenów wydm,
- zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych poza obszarami do tego wyznaczonymi,
- dopuszczenie lokalizacji zbiorników małej retencji wodnej na wszystkich terenach.

3.3. Kierunki i zasady ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów

Przewiduje się zachowanie systemu przyrodniczego gminy poprzez ochronę wartości użytkowych, zwiększenie walorów ekologicznych oraz racjonalne wykorzystanie w przyszłym rozwoju gminy przy zapewnieniu sprawnego funkcjonowania całego systemu przyrodniczego w powiązaniu z systemem wojewódzkim i krajowym.

3.3.1. Predyspozycje przestrzenne wynikające z warunków środowiska

Specyfika położenia terenu i zróżnicowany charakter warunków środowiska umożliwiają organizację przestrzeni gminy w taki sposób, by osiągnąć maksymalne ograniczenie ingerencji w środowisko na obszarach szczególnie wartościowych przyrodniczo oraz pozytywnie wpływających na warunki klimatyczne.

W obszarze gminy wyróżniają się zdecydowanie dwie zasadnicze strefy:

- część zachodnią gminy:
 - Tereny predysponowane do utrzymania i intensyfikacji funkcji mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej (z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na

środowisko) skupiają się w rejonie miasta Tłuszcz, jego najbliższego sąsiedztwa oraz obszaru węzła kolejowego. Najatrakcyjniejsze dla nowych inwestycji, głównie domów jednorodzinnych, są poza miastem, wsie Jasienica i Postoliska oraz położone na zachód od miasta Miąse, Chrzęsne i Wólka Kozłowska. Główne przekształcenia środowiska zostały tu już dokonane, a skupienie zabudowy pozwala łatwiej wyposażyć ją w niezbędne dla ochrony czystości środowiska elementy infrastruktury.

- Zachodnie tereny gminy, położone wzdłuż drogi Tłuszcz-Wołomin, to tereny słabych gruntów rolnych, bez szczególnych walorów i predyspozycji przyrodniczych, które również mogą zostać przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe i usługowe. Gleby na terenie gminy to gleby słabe V i VI klasy bonitacyjnej, czyli przeznaczone pod zainwestowanie nie wymagające zgody na zmianę przeznaczenia.
- W północnej części gminy znajdują się gleby lepszej jakości, między innymi też gleby zaliczane do kompleksu żyniego bardzo dobrego. Są to tereny suchsze w porównaniu do reszty gminy, mimo to charakteryzuje się korzystnymi warunkami dla gospodarki rolnej. Ze względu na położenie w obszarze wododziałowym, źródłiskowym rzeki Fiszor teren ten może pełnić funkcje ekologiczne w połączeniu z rolniczymi, takimi jak rolnictwo ekologiczne.
- część południowo-wschodnia, predysponuje przede wszystkim do funkcji przyrodniczych, funkcji bazujących na wykorzystaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych, lokalizacji funkcji przyjaznych środowisku.
 - Naturalna w swym charakterze dolina rzeki Cienkiej oraz doliny rzek Boruczy i Rynii, roślinnością szuwarową i przywodną, łągami, rozległymi łakami, ostoją i korytarz ekologiczny wymaga utrzymania dotychczasowego charakteru, predysponuje do zachowania terenów doliny w dotychczasowym użytkowaniu.
 - Południowo wschodnie fragmenty gminy stanowiące kompleksy leśne tworzące ciąg ekologiczny mający charakter regionalny, predysponowane są do gospodarki leśnej. Większość kompleksów leśnych składających się na to pasmo przynależy administracyjne do gmin sąsiednich. Są to tereny podmokłe o bardzo słabych glebach, charakteryzujące się niekorzystnymi warunkami dla rolnictwa i osadnictwa. Na tym obszarze proponuje się kontynuację procesu dolesiania.
 - Niekorzystne warunki dla rozwoju rolnictwa występują w środkowo-wschodniej części gminy. Są to tereny gleb słabych, z wysokim poziomem wód gruntowych, podmokłe, czasami bagienne i zalesione. Stanowią obszary cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym. Retencjonowane tu wody mają charakter ponadlokalny. Obszary te predysponowane są do utrzymania i intensyfikacji funkcji rolniczej przy zalesieniu najsłabszych gruntów ornych.

3.3.2. Podstawy prawnej ochrony przyrody

3.3.2.1. Warunki ochrony obiektów posiadających odrębny status prawny oraz pozostałych szczególnych obiektów i obszarów przyrodniczych

Warunki ochrony bezpośredniego obrzeża rezerwatu przyrody „Dębina”

Rezerwat „Dębina” położony jest przy zachodniej granicy gminy. W celu eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych w obrębie bezpośredniego obrzeża rezerwatu, zgodnie z Rozporządzeniem nr 55 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 października 2008 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Dębina". (Warszawa, dnia 25 października 2008 r.) ustala się:

- utrzymanie dotychczasowych form użytkowania sąsiadujących z rezerwatem wydzieleń drzewostanowych;
- dopuszcza się prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej;
- na terenach przyległych do rezerwatu nie dopuszcza się prowadzenia działań mogących przyczynić się do znaczących zmian stosunków wodnych w rezerwacie;
- należy dokonać regulacji gospodarki wodno-ściekowej w okolicznych miejscowościach.

Warunki ochrony pomników przyrody

W obszarze gminy występuje kilkaset drzew, które zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.) stanowią formy ochrony przyrody w postaci pomników przyrody. Pomniki przyrody na terenach niezabudowanych, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi lub mienia, podlegają ochronie aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu.

Drzewa – pomniki przyrody wymagają 15 metrowej strefy ochronnej, liczonej od pni drzew, z wykluczeniem wszelkich prac ziemnych oraz zakazem zmian stosunków wodnych w ich otoczeniu.

W tym zabronione jest:

- wznoszenie obiektów budowlanych i urządzeń stałych, tymczasowych, trwale i nietrwale związanych z gruntem,
- prowadzenie prac ziemnych,
- dokonywanie zmian ukształtowania rzeźby terenu.

Wszelka działalność projektowa i inwestycyjna wymaga uzgodnień z Konserwatorem Przyrody.

Warunki ochrony obiektów zieleni znajdujących się w rejestrze Konserwatora Zabytków

Warunki gospodarowania w obrębie obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej określa Konserwator Zabytków. Z punktu widzenia ochrony środowiska konieczna jest ochrona i pielęgnacja drzewostanu.

3.3.2.2. Tereny postulowane do objęcia ochroną przez organy administracji rządowej na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody:

Na terenie Gminy nie występują tereny proponowane do objęcia ochroną przez organy administracji rządowej.

3.3.2.3 Kierunki ochrony wynikające z położenia w obszarze Zielone Płuca Polski

Gmina wchodzi w skład „Zielonych Płuc Polski” (ZPP). Ideą ZPP jest integracja ochrony środowiska z rozwojem gospodarczym i postępowaniem cywilizacyjnym w północno-wschodnim regionie kraju należącym do ostatnich w Europie obszarów o nieskażonej przyrodzie oraz niezwykłych walorach krajoznawczych i kulturowych. Przekłada się to na działania na rzecz:

- stworzenia warunków do zachowania i wzmocnienia ekosystemów, ochrony zasobów wodnych i krajobrazowych poprzez:
 - ochronę powierzchni leśnych oraz zadrzewień śródląkowych, śródpolnych, przydrożnych, preferowanie zalesień terenów mało przydatnych rolniczo (nieużytków oraz gleb klas V, VI i VIz);
 - ochronę stosunków wodnych oraz zabezpieczenie czystości środowiska (wód, powierzchni ziemi, gruntów) rozległych terenów podmokłych – obszarów retencji wód, terenów źródliskowych i obszarów wododziałowych, ochrona oczek wodnych, starorzeczy, torfowisk;
 - ochronę i wzmocnienie zieleni w obszarze miasta;
- stworzenia warunków do zabezpieczenia czystości środowiska we wszystkich jego elementach poprzez:
 - unikanie lokalizacji przedsięwzięć generujących znaczące emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów;
 - kontynuację prowadzonych działań na rzecz prawidłowej gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami.

Kierunki stwarzania warunków do zachowania walorów i wzmocnienia zasobów środowiska, wzmocnienia biologicznie słabych struktur przyrodniczych oraz stymulacji utrzymania czystego środowiska powinny być realizowane przy jednoczesnej aktywizacji gospodarczej zharmonizowanej z wymaganiami środowiska i rozwoju infrastruktury.

3.3.3. Kształtowanie struktury przyrodniczej gminy, korytarze ekologiczne

Największy wpływ na powiązania ekologiczne w granicach Gminy ma dolina rzeki Cienkiej wraz z dopływami, stanowiąca lokalny korytarz ekologiczny. Są to tereny o naturalnej roślinności o dużej wartości przyrodniczej, będące siedliskami ptactwa i zwierzyny, w tym gatunków chronionych. Naturalny charakter doliny, szczególnie w jej części wschodniej, powinien być zachowany. Na odcinku jej przebiegu przez miasto, tj. na odcinku zawężenia doliny i w miejscach powstających barier inwestycje lokalne powinny mieć proekologiczny charakter.

Lasy rosnące w południowej i wschodniej części gminy stanowią fragment wieloprzestrzennego kompleksu leśnego. Jest to naturalny korytarz ekologiczny. Lasy te charakteryzują się bardziej zróżnicowaną i rozwiniętą granicą oraz dużą mozaiką siedlisk wewnątrz kompleksów. Występuje tu miejscami roślinność łąkowo-torfowa, szuwarowa i wodna, czyli ekosystemy szczególnie wrażliwe na zmianę stosunków wodnych, dla których las stanowi strefę izolacyjną i ochronną. Dla wzmocnienia różnorodności biologicznej istotna jest kontynuacja zalesień enklaw śródleśnych o nieefektywnych uprawach na słabych glebach oraz objęcie ochroną cennych ekosystemów, siedlisk przyrodniczych, takich jak: śródleśne łąki, naturalne oczka wodne i torfowiska będących miejscem przebywania

zwierząt. Miejsca te, mocą uchwały rady gminy, mogą uzyskać status użytków ekologicznych.

Kluczowym zadaniem w gospodarce przestrzennej mającym na celu zachowanie bioróżnorodności i struktury przyrodniczej jest zachorowanie postępującego rozpraszania zabudowy. Przyczyni się to do ochrony środowiska przed następującą już fragmentaryzacją, zaburzającą jego funkcjonowanie i utrudniającą skuteczną ochronę różnorodności biologicznej.

Efektywność funkcjonowania korytarzy (ciągów) przyrodniczych zależy przede wszystkim od:

- potencjału biologicznego ekosystemów tworzących ciąg przyrodniczy,
- ciągłości przebiegu i nawiązania do potencjału ekosystemów zasilających.

Główne i lokalne istniejące powiązania ekologiczne, w tym lokalne ciągi ekologiczne stanowiące trzon systemu przyrodniczego w skali gminy powinny być chronione przed przerwaniem lub osłabieniem.

Podsumowując, przekłada się to na zalecenia:

- utrzymania ciągłości i wzmocnienia struktur biologicznie czynnych: lasów, zadrzewień i zakrzewień o charakterze naturalnym, łąk i mokradeł, cieków i zbiorników wodnych, z wykluczeniem zabudowy;
- wprowadzenia nowych zadrzewień w przestrzeni rolnej np. na miedzach,
- zapewnienia czystości środowiska.
- Wprowadzenia nowych struktur zieleni wysokiej na terenach nieprzydatnych rolniczo,
- hamowanie rozwoju rozproszonej zabudowy.

3.3.4. Ochrona walorów krajobrazowych

Obszar Gminy charakteryzuje się dość dużą różnorodnością krajobrazu. Największym walorem krajobrazowym gminy jest dolina rzeki Cienkiej oraz fragmenty dużych kompleksów leśnych.

Warunki ochrony walorów krajobrazowych dolin rzecznych i rejonów leśnych sprowadzają się do ochrony przed intensywnymi formami zainwestowania, ochrony przed nadmierną antropopresją, ochrony przed zniszczeniem elementów kształtujących tożsamość przyrodniczą i krajobrazową tych terenów (np. wód, lasów, zadrzewień, ekosystemów bagiennych).

Cennym urozmaicheniem rzeźby i krajobrazu są wydmy. Będąc zalesionymi, znajdują się przeważnie wewnątrz zwartych kompleksów leśnych. Powinny być chronione przed zainwestowaniem i nadmierną penetracją. Wprowadzanie na nie zabudowy degraduje je, powodując uruchomienie procesów eolicznych. Ochrony wymaga roślinność pokrywająca te formy. Wydmy stanowią słabe siedliska, wybitnie nieodporne na antropopresję.

Na północnym-wschodzie w odległości ok. 2,7 km od granicy gminy znajduje się otulina Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego oraz rezerwat przyrody Śliże. Na południowym-wschodzie około 2 km od granicy gminy znajdują się rezerwat Torfowisko Zawały oraz obszar specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 Torfowiska Czernik. Łączy je kompleks leśny znajdujący się przy wschodniej granicy gminy. Lasy te w większości mają status lasów ochronnych w tym lasów wodochronnych i glebochronnych.

Kompleksy leśne oraz oczka wodne i bezodpływowe obniżenia o charakterze bagiennym, połączone korytarzami ekologicznymi tworzonymi przez obrosnięte roślinnością cieki wodne tworzą mozaikę nisz ekologicznych zapewniając dużą różnorodność biologiczną i tworząc charakterystyczną strukturę

krajobrazu.

Teren położony na wschodzie gminy ma charakter rolniczy, z dominującą wiejską zabudową, poza wsiami - słabo zurbanizowany i uprzemysłowiony, o niewielkiej gęstości zaludnienia. Obszar ten jest w mniejszym stopniu narażony na antropopresję niż zachodnia część gminy.

Wielkie znaczenie ochronne lasów nadleśnictwa Drewnica, w którym znajduje się gmina Tłuszcz, włączenie ich do powstałego 1 kwietnia 2005 r. Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Warszawskie”. Leśne kompleksy promocyjne to duże, zwarte obszary lasu, wchodzące w skład jednego lub kilku nadleśnictw. Utworzone na obszarze całego kraju, pokazują zmienność warunków siedliskowych, różnorodność składu gatunkowego lasu i wielość pełnionych przez niego funkcji. W ramach LKP leśnicy promują zrównoważoną gospodarkę leśną, wspierają badania naukowe i prowadzą edukację leśną społeczeństwa.

Kompleksy leśne otoczone polami uprawnymi posiadają wysokie walory krajobrazowe. Fragmenty lasów będące częściami większych kompleksów mają bardziej zróżnicowaną i rozwiniętą linię brzegową (strefa ekotonowa) oraz dużą mozaikę wewnątrz kompleksów, przez co charakteryzują się dużym zróżnicowaniem gatunkowym.

3.3.5. Kierunki rozwoju zabudowy a warunki budowlane

W obszarze miasta i gminy Tłuszcz generalnie wyróżnia się 5 stref gruntów z punktu widzenia ich przydatności do celów budowlanych:

- Tereny o korzystnych warunkach budowlanych na obszarach zbudowanych z osadów wodnolodowcowych (piasków) i lodowcowych (glin zwałowych) zlodowacenia Warty. Piaski, żwiry lodowcowe i wodnolodowcowe budują silnie zniszczone przez denudację formy rejonu Kozłów i Jasienicy. Gleby mało żyzne, słabo urodzajne, klasy V i VI. Korzystne warunki klimatu lokalnego. Wskazane dla budownictwa mieszkaniowego.
- Tereny dobrych warunków budowlanych na glinach zwałowych. Grunty spoiste, nieskonsolidowane lub małoskonsolidowane, znajdujące się w stanie półzwałowym lub twar doplastycznym. Stanowią dobre podłoże budowlane, ale w sytuacji utrudnionego spływu powierzchniowego, na ich stropie mogą gromadzić się wody opadowe. Najczęściej jednak wody gromadzą się w przykrywających gliny piaskach o różnej genezie. Korzystne dla budownictwa są także cienkie pokrywy piasków eolicznych, występujące płatami na całym omawianym terenie.
- Rejony o niekorzystnych warunkach budowlanych to obszary występowania torfów, namulów torfiastych i piasków humusowych, które reprezentują grunty słabonośne zawierające agresywne wody. Możliwe występowanie gruntów słabonośnych i okresowe stagnowanie wód opadowych. Predysponowane do zachowania dotychczasowo zagospodarowania.
- Warunki utrudniające budownictwo związane są także z obszarami, na których wody gruntowe występują płycej niż na głębokości 2 m. Są to doliny rzek i inne obniżenia w powierzchni Równiny Wołomińskiej, w których na glinach zwałowych zalega cienka pokrywa piasków. Płytko położone zwierciadło wód gruntowych występuje, za wyjątkiem płatów piasków przewianych i wydmy, również na północnopolskich tarasach nadzalewowych w dolinach

Rządzy, Cienkiej i Fiszora. Ponadto budownictwo jest utrudnione na wydmach, gdzie występują piaski luźne (tereny prawie w całości zalesione). Są to obszary zagrożone powstawaniem powierzchniowych ruchów masowych, szczególnie po pozabawieniu ich szaty roślinnej oraz w przypadku prowadzenia tam robót ziemnych i obciążenia obiektami budowlanymi. Przed przystąpieniem do prac budowlanych w takich rejonach wymagane jest sporządzenie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.. Tereny wskazane do pozostawienia dotychczasowego zagospodarowania jako tereny łąk, pastwisk i roli. Nieodpowiednie dla budownictwa

Wody powierzchniowe stanowią podstawowe techniczne ograniczenie w posadowieniu obiektów budowlanych. Częste występowanie wód przypowierzchniowych w gminie sprawia, że płytko występujące grunty spoiste (gliny zwałowe i grunty zastoiskowe) mają wysoką wilgotność naturalną, mogącą obniżyć ich przydatność do bezpośredniego posadowienia.

3.3.6 Kierunki ochrony przed powodzią i suszą

Warunki ochrony ludzi i mienia przed powodzią reguluje Ustawa - Prawo wodne.

Na terenie gminy Tłuszcz nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi na terenach położonych nad rzekami.

Niewielkie zasoby wodne to narastający problem obszaru. Daje on już o sobie znać podczas letniej suszy. Susza (rozumiana jako zjawisko naturalne, wywołane przez długotrwały brak opadów atmosferycznych, przejawiające się okresowym obniżeniem poziomu wód powierzchniowych lub podziemnych, mogące skutkować ograniczeniami w możliwości korzystania z wód, dostępu do usług wodnych, lub możliwości prowadzenia produkcji rolnej lub leśnej), obok powodzi, jest jednym z najbardziej dotkliwych zjawisk naturalnych oddziałujących na społeczeństwo, środowisko i gospodarkę. Zmiany klimatyczne wskazują na to, że sytuacja hydrologiczna w najbliższym czasie będzie się pogarszać.

Wodę należy gromadzić w sezonie zimowym, kiedy nie jest ona wykorzystywana przez rośliny i jest jej nadmiar. W sytuacji, gdy coraz rzadziej możemy liczyć na zatrzymanie zasobów wodnych w postaci pokrywy śnieżnej, zalecana jest budowa zbiorników retencyjnych. W Gminie możliwości topograficzne nie pozwalają na budowanie dużych zbiorników retencyjnych, w związku z czym pozostaje tzw. mała retencja. Należy tworzyć małe zbiorniki, renaturyzować mokradła i bagna. Doskonałym obiektem retencyjnym jest las – ściółka leśna bardzo dobrze zatrzymuje wilgoć, dlatego istotne jest zwiększenie lesistości.

Ważną rolę w gromadzeniu zasobów wodnych odgrywa zachowanie naturalnego stanu cieków. Naturalny nurt rzeki płynącej meandrami jest wolniejszy – tym samym woda dłużej jest zatrzymywana na danym obszarze. Z kolei otaczające ją tereny zalewowe także pełnią funkcję zbiorników retencyjnych.

W związku z powyższym rozwiązaniem problemu suszy i powodzi jest zwiększenie retencji. Mniejsze zbiorniki retencyjne, stawy oraz oczka wodne lokalnie wspomagają bilans wodny. Pomocne jest również zalesianie nieużytków oraz odtwarzanie terenów podmokłych.

3.3.7. Kierunki ochrony przed uciążliwościami

Stan czystości środowiska w obszarze miasta i gminy ocenia się pozytywnie. Znaczącym obiektem powodującym uciążliwości dla środowiska są i pozostaną obiekty komunikacyjne.

Dla utrzymania czystego środowiska i przeciwdziałania uciążliwościom rysują się następujące kierunki działań:

- konsekwentne unikanie lokalizacji przedsięwzięć generujących duże emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów, obiektów wodochłonnych;
- prowadzenie działań na rzecz prawidłowej gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami - sukcesywne wprowadzanie kanalizacji na tereny zabudowy wiejskiej,
- dalsza rekultywacja – monitoring – składowiska odpadów w Wólce Kozłowskiej,
- unikanie lokalizacji obiektów wrażliwych na uciążliwość hałasu w sąsiedztwie linii kolejowej,
- lokalizowanie dróg, linii kolejowych oraz rurociągów w bezpiecznej odległości od innych obiektów;

Drogi droga wojewódzka nr 636 i 634, oraz linia kolejowa przebiegające przez teren gminy są i będą znaczącymi źródłami hałasu. W bezpośrednim otoczeniu ww. obiektów (orientacyjnie do odległości ok. 100 m bez zabezpieczeń) nie powinno się lokalizować obiektów związanych ze stałym i wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży, a zabudowa mieszkaniowa powinna być projektowana z zabezpieczeniami, zapewniającymi osiągnięcie w pomieszczeniach warunków akustycznych zgodnych z polską normą (np. stosowanie okien o zwiększonej izolacyjności akustycznej).

Inwestorzy powinni być informowani o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Korzystnym rozwiązaniem z punktu widzenia ochrony środowiska jest przeznaczenie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów generujących nadmierny hałas pod usługi. Mniej wrażliwe na uciążliwość hałasu obiekty usługowe ekranują wówczas położone w drugiej linii zabudowy tereny mieszkaniowe. Lokalnie w budynkach mieszkalnych i usługowych najbardziej narażonych na hałas może zaistnieć konieczność zastosowania przegród zewnętrznych o wysokiej izolacyjności np. okien o zwiększonej izolacyjności akustycznej.

Linie wysokich i najwyższych napięć wprowadzają w swoim sąsiedztwie ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym. Z wyjątkiem obiektów z czułą aparaturą radioelektroniczną takich jak szpitale, centra nadawcze itp., wyżej wspomniane ograniczenia wystąpią w pasach terenu o szerokości 35 licząc od osi linii 400 kV – projektowanej inwestycji celu publicznego ustalonej w dokumentach poziomu krajowego i uwzględnionej w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. Wymogi prawne dotyczące ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym wytwarzanym przez linie przesyłowe najwyższych napięć zawarto w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448) w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, które określa dopuszczalne poziomy pól elektrycznych i magnetycznych w środowisku, zróżnicowane dla terenów pod zabudowę mieszkaniową i dla innych miejsc dostępnych dla ludności. Lokalizacja obiektów mieszkalnych w odległościach mniejszych niż

wyżej podane jest możliwa, jednak każdorazowo musi być poprzedzona procedurą pomiarową określoną w wymienionym na wstępie Rozporządzeniu Ministra Środowiska.

3.3.8. Kierunki w zakresie unieszkodliwiania odpadów

Rozwiązywanie gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami z uwzględnieniem ustaleń Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami dla województwa mazowieckiego 2024.

3.4. Kierunki i zasady ochrony dóbr kultury

Obowiązek ochrony środowiska kulturowego wynika z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku z późn. zmianami, która ustala nadzór Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nad wszelkimi działaniami w obrębie obiektów zabytkowych lub ich sąsiedztwie.

Na obszarze gminy Tłuszcz znajdują się dobra kultury (obiekty, obszary zabytkowe i o charakterze zabytkowym) mające znaczenie historyczne. Należy podjąć odpowiednie działania, które pomogą utrzymać należyty stan lub rozpocząć prace rekonstrukcyjne, które pomogą przywrócić dobry stan poszczególnych obiektów. Dobra te z biegiem lat będą nabierać coraz większej wartości, ale również będą ulegały dalszej dewastacji. Należy zatem skoordynować prace na szczeblach administracji: samorządowej i rządowej.

Kierunki działań:

- ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach o warunkach zabudowy odpowiednich zaleceń co do zasad i metod ochrony zabytków i obiektów o wartościach kulturowych,
- ścisła współpraca władz gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- kontrola stanu technicznego obiektów zabytkowych oraz udzielanie pomocy ich właścicielom, z udziałem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu należytego utrzymania obiektów,
- zapewnienie właściwego użytkowania obiektów zabytkowych,
- w szczególnych przypadkach pozyskiwanie obiektów zabytkowych przez gminę i wtórny ich zbycie, nabywcom gwarantującym właściwe ich utrzymanie lub zagospodarowanie.

3.4.1. Ochrona obiektów i obszarów zabytkowych

Należy objąć pełną ochroną, wymienione w punkcie 2.6.2 Dziedzictwo kulturowe chronione prawem, obszary i obiekty dziedzictwa kulturowego z uwzględnieniem w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, warunków i zasad określonych w Ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Opieka nad zabytkami polegać powinna w szczególności na zapewnieniu warunków:

- badania naukowego i dokumentowania zabytku;
- prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku;
- zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie;
- korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości;

- popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury.

3.4.1.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Chrzęsne:

- założenia pałacowo-parkowe (pałac - nr rej. A-389, decyzja z dnia 06.08.1959, park - nr rej. A-389, decyzja z dnia 20.01.1976)

Jasienica:

- park dworski (nr rej. A-498, decyzja z dnia 27.01.1984)

Miąse:

- park dworski (nr rej. A-436, decyzja z dnia 18.02.1976)

Mokra Wieś:

- park dworski (nr rej. A-437, decyzja z dnia 18.02.1976)

Postoliska:

- stara część cmentarza parafialnego (nr rej. A-554, decyzja z dnia 30.01.1986)
- kościół parafialny rzymsko-katolicki p.w. św. Stanisława bpa (nr rej. A-1049, decyzja z dnia 20.12.2011)

Tłuszcz:

- spichlerz (nr rej. A-418, decyzja z dnia 05.04.1962)
- cmentarz wojenny z 1920 r. (nr rej. A-572, decyzja z dnia 18.01.1986)

Na rysunku nr 2 Kierunki zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone granice obszarów wpisanych do rejestru zabytków.

Dla obiektów należących do rejestru zabytków Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obowiązuje umieszczenie ich w planach zagospodarowania przestrzennego i ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi i uzgodnieniami z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3.4.1.2. Pozostałe obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków

Dla obiektów i budynków należących do Gminnej Ewidencji Zabytków wymienionych w punkcie 2.6.2. Dziedzictwo kulturowe obowiązuje umieszczenie ich w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wraz ze szczegółowymi ustaleniami dotyczącymi sposobu ochrony: bryły, fasady, wnętrz i zagospodarowania działek, na której występuje zabudowa. W przypadku stanowisk archeologicznych, sposobu prowadzenia inwestycji i zakresu dopuszczalnych ingerencji.

3.4.1.3. Strefy ochrony konserwatorskiej

- **Strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytków oraz pozostałości folwarków i parków dworskich:**
 - zespołu pałacowo-parkowego w Chrzęsnym,
 - parku dworskiego w Jasienicy,
 - parku dworskiego w miejscowości Miąse,

- parku dworskiego w Mokrej Wsi,
 - parku dworskiego w Fiukałach,
 - parku dworskiego w Strykach,
 - parku dworskiego w Kobieli,
 - parku dworskiego w Wólce Kozłowskiej,
 - parku dworskiego w Jadwininie.
- **Stanowiska archeologiczne:**
 - Wszystkie wymienione w punkcie 2.6.2. Dziedzictwo kulturowe chronione prawem.

3.4.2. Ochrona wartości kulturowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Art. 7 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. z późn. zmianami, formami ochrony zabytków są m. in. odpowiednie ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Należy wyznaczać w sporządzanych planach miejscowych strefy widokowe (ekspozycji), podkreślać osie kompozycyjne, zarówno obiektów zabytkowych wraz z otoczeniem, jak też innych, uznanych za cenne dla lokalnej kultury i sztuki, ale nie znajdujących się na liście konserwatora zabytków. Warto również odpowiednio oznakować tego typu miejsca oraz przygotować materiały promocyjne, w celu zwiększenia dostępności oraz podniesienia atrakcyjności turystycznej gminy.

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, obejmujących swoim obszarem wymienione obiekty lub strefy, należy określić lub utrzymać odpowiednio następujące zasady istotne dla ochrony dziedzictwa kulturowego:

- zachowanie i ochronę obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru WKZ, wymienionych w pkt. 2.6.2 i 3.4.1.1., zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- w odniesieniu do pozostałych obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymienionych w pkt. 2.6.2:
 - zachowanie i ochronę, z dopuszczeniem przebudowy w uzgodnieniu z odpowiednimi służbami konserwatorskimi,
 - wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z zabytkiem lub przesłaniających obiekty zabytkowe, w tym ograniczenie lokalizowania naziemnych obiektów infrastruktury technicznej (przepompownie, stacje transformatorowe, maszty oświetleniowe),
 - przestrzeganie wymogów konserwatorskich przy przekształcaniu otoczenia zabudowy,
 - realizację nowej zabudowy w sąsiedztwie oraz nawierzchni placów i ulic z materiałów wysokiej jakości i o dużych walorach estetycznych oraz użytkowych,
 - określenie zasad realizacji nowych reklam,
 - ograniczenie dowolności stosowania rozwiązań komunikacyjnych, materiałowych i kolorystycznych w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów i obszarów chronionych,
- w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytków oraz pozostałości folwarków i parków dworskich:

- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych,
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy w zależności od jej funkcji, z wymogiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- w strefie ochrony konserwatorskiej – obszarach stanowisk archeologicznych:
 - na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będą ustalane szczegółowe wytyczne i granice stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk (zabytków) archeologicznych, uwzględniające ich aktualny stan rozpoznania i zagospodarowania,
 - ustaleniami planów w granicach stref zostaną określone ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków - ich zachowanie lub przebadanie i udostępnienia terenu dla inwestycji.
 - wszelkie roboty budowlane, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych,
 - obowiązuje zakaz nasypywania lub niwelacji gruntów.
- w strefie ochrony konserwatorskiej wsi z zachowanym historycznym układem przestrzennym:
 - obowiązuje ochrona istniejącego układu drogowego i parcelacyjnego oraz wartościowej zieleni,
 - dążenie do utrzymania wysokości zabudowy do 9 m.

3.5. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego

Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, wraz z orientacyjnym przebiegiem układu drogowo-ulicznego, wskazano na Rysunku nr 2 Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego.

3.5.1. Układ drogowy

Na obszarze gminy znajdują się następujące drogi publiczne:

- drogi wojewódzkie - wykaz dróg jak w rozdziale 2.11,
- drogi powiatowe - wykaz dróg jak w rozdziale 2.11,
- drogi gminne - wykaz dróg jak w rozdziale 2.11.

Koncepcja systemu transportowego miasta i gminy opracowana została zgodnie z ustaleniami dotyczącymi: kraju, województwa, gminy oraz postulatami miejscowych władz i mieszkańców.

Rozwój układu drogowo-ulicznego:

- W powiązaniach zewnętrznych przewiduje się usprawnienia następujących połączeń:
- rozbudowa/przebudowa drogi wojewódzkiej nr 634

- modernizacji skrzyżowań na drodze Nr 634 w mieście Tłuszcz: przejazdu przez tory kolejowe (z alternatywnym podziemnym przejściem dla pieszych) oraz skrzyżowań z ulicami Klonową, Nową i Norwida oraz w alternatywie podziemne przejście)
 - Podstawowy układ komunikacyjny wewnętrzny obsługujący miasto i gminę tworzyć będą:
- drogi objęte modernizacją i rozbudową w celu dostosowania ich parametrów do zapotrzebowania komunikacyjnego mieszkańców.

Dla zachowania warunków bezpieczeństwa ruchu, obsługa komunikacyjna zespołów zabudowy zlokalizowanych przy drogach wojewódzkich wymaga realizacji ulic obarczających je o standardzie i parametrach dróg dojazdowych (w tym m. in. szerokości linii rozgraniczających nie mniejszej niż 10 m).

3.5.2. Komunikacja zbiorowa

Powiązania zewnętrzne możliwe będą poprzez komunikację:

- kolejową - w oparciu o istniejące stacje kolejowe w Tłuszczu, Jasienicy, Chrzęsnem, Mokrej Wsi oraz w Jastrzębiej Łące.
- autobusową dalekobieżną i regionalną - w oparciu o istniejący dworzec autobusowy.

Trasy autobusów powinny być prowadzone ulicami układu podstawowego. Należy zapewnić obsługę obszarów z istniejącym zagospodarowaniem, a w następnej kolejności obszarów planowanego zainwestowania po wybudowaniu nowych elementów układu drogowego.

Rozwiązania i parametry techniczne ulic i dróg powinny umożliwiać swobodne prowadzenie komunikacji autobusowej (odpowiednia szerokość i nośność nawierzchni jezdni, rezerwy terenu na przystanki i pętle autobusowe oraz miejsca na wiaty przystankowe).

Zapewnienie właściwego standardu obsługi podróżnych wymagać będzie:

- utrzymania we właściwym stanie technicznym dróg, po których kursują autobusy,
- sukcesywnej wymiany starych autobusów na nowoczesne, o większej funkcjonalności z dostosowaniem dla ludzi niepełnosprawnych oraz mniej szkodliwych dla środowiska.

3.5.3. Parkowanie pojazdów

Parkingi powinny być realizowane na terenie lokalizacji własnej inwestora, tzn. na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja bądź na terenie objętym wspólnym zamierzeniem budowlanym. Minimalna ilość miejsc parkingowych powinna być obliczona wg wskaźników w zależności od proponowanego zagospodarowania. Zalecane jest, aby w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, określać minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych, na następującym poziomie:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./dom,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 m.p./1 lokal mieszkalny
- dla obiektów administracji - 25 m.p./1000 m² p.uz.,

- dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 20 m.p./1000 m² powierzchni sprzedaży,
- dla hurtowni - 5÷15 m.p./1000 m² p.sprzedaży,
- dla targowisk - 25 m.p./1000 m² p.targowej,
- dla zakładów produkcyjnych - 15 m.p./100 zatrudnionych,
- dla szkół ponadpodstawowych – 10 m.p./100 zatrudnionych,
- dla restauracji i kawiarni - 15 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla obiektów sportowych - 5 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- dla przychodni zdrowia - 2 m.p./gabinet,
- dla klubów i domów kultury - 10 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- dla stacji obsługi samochodów - 4 m.p./1 stanowisko naprawcze,
- dla banków - 20 m.p./1000 m²p.uż.,
- dla kościołów - 10 m.p./1000 mieszkańców,
- dla cmentarzy - 7 m.p./ha.

Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych ulic i zgody zarządcy.

Dopuszcza się urządzenie parkingów podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zielonymi itp.).

3.5.4. Ruch rowerowy

Przewiduje się prowadzenie ścieżek rowerowych wzdłuż ulic, dróg gminnych i powiatowych. Zaleca się realizację ścieżek również niezależnie od ulic, przez tereny usługowe, mieszkaniowe oraz sportowe i rekreacyjne, łączące zarówno interesujące miejsca w tym zabytki, parki podworskie jak też prezentujące atrakcje przyrodnicze, pomniki przyrody i użytki ekologiczne.

Wyznaczone ciągi rowerowe powinny umożliwić przede wszystkim: dojazd do stacji i przystanków kolejowych, dojazd do pracy, zapewniając powiązania z sąsiednimi miejscowościami, istniejącymi szkołami, urzędami, ważniejszymi ośrodkami handlowymi, oraz z planowanymi terenami rekreacyjnymi w Jasienicy.

Wzdłuż linii kolejowej planowana jest trasa rowerowa o zasięgu międzynarodowym (EuroVelo): EV2 (Szlak Stolic) oraz trasa o zasięgu regionalnym przebiegająca na osi Żyrardów - Warszawa - Małkinia (-Białystok).

Trasy rowerowe pełnią funkcję zarówno komunikacyjną, jak i rekreacyjną. Ich przebieg powinien być możliwie prosty, bezpośredni i powinien łączyć się z trasami o zasięgu międzynarodowym. Z tego powodu proponuje się w szczególności zrealizowanie ścieżek:

- łączącą rezerwat „Dębina”(zlokalizowany poza obszarem gminy jednak bezpośrednio sąsiadujący z gminą Tłuszcz), jako teren atrakcyjny przyrodniczo, z zabytkowymi terenami w miejscowości Chrzestne, przebiegającą przez centrum miasta Tłuszcz i znajdującą się w nim stacją kolejową,
- łączącą miejscowość Miąse, jej osiedla mieszkaniowe i potencjalne walory turystyczne –

park, z terenami rekreacji weekendowej w Jasienicy - zbiornikiem retencyjnym, oraz stacją kolejową w Tłuszczu.

Pożądane jest zapewnienie urządzeń do parkowania rowerów przy celach podróży (dworzec, szkoły, kościoły, obiekty użyteczności publicznej).

3.6. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

Wszelkie obiekty i urządzenia o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziom terenu podlegają uzgodnieniu z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

3.6.1. Kierunki rozwoju systemu elektroenergetycznego

3.6.1.1. Standardy obsługi

Przyjmuje się, że energia elektryczna dostarczana będzie, jak dotychczas, wszystkim potencjalnym odbiorcom.

Dla gospodarstw domowych przewiduje się pełne pokrycie potrzeb w zakresie zużycia energii elektrycznej dla celów tradycyjnych tzn. oświetlenia i zasilania sprzętów gospodarstwa domowego.

3.6.1.2. Źródła zasilania

Zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów zlokalizowanych na rozpatrywanym terenie odbywać się będzie w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną 15 kV wyprowadzoną z istniejących stacji 110/15 kV.

Stacja 110/15 kV zlokalizowana jest na terenie miasta przy ulicy Małej w rejonie skrzyżowania z ulicą Przemysłową.

Przewiduje się rozwój energetyki z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w czterech miejscach na terenie gminy na obszarach wskazanych na rysunku nr 2 w miejscowościach Jasienica, Chrzęsne, Mokra Wieś, Jarzębia Łąka, Szczepanek, Miąse, Dziecioły, Stryjki oraz Postoliska. Przyszły rozwój energetyki odnawialnej na terenie gminy przewiduje się głównie w kierunku budowy farm fotowoltaicznych. Nie przewiduje się natomiast lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW. Studium dopuszcza lokalizacje na terenach PU, PT, TKS obiektów elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

W dalszym ciągu należy budować nowe elementy sieci lokalnych, służących zasilaniu obiektów powstających na obszarach nie uzbrojonych w urządzenia elektroenergetyczne. Istotnym kierunkiem rozwoju, wchodzącym w zakres zadań własnych samorządów gminnych jest budowa, modernizacja i rozbudowa oświetlenia ulicznego. Z uwagi na duże koszty budowy sieci kablowych na rozległych terenach wiejskich, proponuje się budowę sieci napowietrznych. Budowa sieci kablowych będzie racjonalna na terenach o dużej gęstości zabudowy oraz do zasilania obiektów energochłonnych, wymagających dodatkowo większej pewności zasilania.

Inne kierunki rozwoju elektroenergetyki

- racjonalna gospodarka energią elektryczną poprzez stosowanie energooszczędnych technologii i odbiorników energii,
- właściwa eksploatacja, konserwacja sieci i instalacji elektrycznych ograniczająca straty energii, zmniejszająca zagrożenia porażenia prądem i wybuchem pożarów,
- stosowanie nowoczesnych urządzeń automatyki i sygnalizacji sieciowej, w tym radiowo sterowanych łączników w liniach średniego napięcia,
- budowa lokalnych, alternatywnych i ekologicznych mini źródeł energii elektrycznej (generatorów napędzanych energią wodną, słoneczną, wiatrową, biogazową).

3.6.1.3. Potrzeby terenowe, warunki lokalizacji, strefy ochronne

Wyznacza się obszary lokalizacji farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW. Obszarami tymi objęto ok. 2,5 ha w obrębie Postoliska, 15 ha w obrębie Chrzęsne, 9 ha w obrębie Mokra Wieś, 6 ha w obrębie Jarzębia Łąka, 7 ha w obrębie Dziecioły (część w obrębie Stryki), 3 ha w obrębie Miąse, 7 ha w obrębie Szczepanek oraz 18 ha w obrębie Jasienica. Na obszarach tych, na istniejących gruntach rolnych, powinien obowiązywać zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej.

Wzdłuż przebiegających w południowej części Gminy dwóch rurociągów naftowych DN800 i DN600 PERN „Przyjaźń” obowiązuje strefa ochronna. Strefa ochronna rurociągów powinna być wolna od wszelkiego rodzaju budowli, budynków, ogrodzeń, składów materiałów itp. Nie należy sadzić pojedynczych drzew w odległości mniejszej niż 5m od rurociągów naftowych. Budynki można lokalizować w odległości min. 20 m od osi rurociągów naftowych oraz co najmniej 15 m od stacji zasuw. Tereny działek przeznaczonych pod zabudowę powinny znajdować się poza strefą ochronną rurociągów naftowych.

3.6.2. Kierunki rozwoju gazownictwa

3.6.2.1. Standardy obsługi

Zakłada się, że docelowo gaz ziemny będzie pokrywał w znacznym procencie potrzeby ludności miasta i gminy w zakresie przygotowania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania mieszkań.

3.6.2.2. Koncepcja obsługi

Przyjmuje się sukcesywną wymianę czynnika grzewczego z palenisk indywidualnych na gaz przewodowy (lub inne proekologiczne źródła ogrzewania w przypadkach zabudowy rozproszonej). Rozwój gazownictwa w gminie ukierunkowany jest na gazociąg średniego ciśnienia zlokalizowany w północnej części gminy biegnący od Stacji Trojany położonej w miejscowości Trojany poza obszarem gminy, z wykorzystaniem projektowanej stacji redukcyjno - pomiarowej gazu w Wólce Kozłowskiej w gminie Tłuszcz. Planowane jest też zasilanie gazem części gminy z kierunku południowego do wsi Postoliska, Jarzębia Łąka, Rysie, Chrzęsne, Mokra Wieś oraz pozostałe miejscowości północnej części gminy.

3.6.2.3. Potrzeby terenowe, warunki lokalizacji, strefy ochronne

W granicach gminy Tłuszcz znajdują się gazociągi średniego ciśnienia należące do Polskiej Spółki Gazowniczej.

W opracowywanych planach zagospodarowania przestrzennego lub zmianach planów należy uwzględnić następujące uwarunkowania:

- minimalną średnicę budowanych w przyszłości gazociągów określać na 32 mm,
- warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wg rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. (Dz.U. z 2013 poz. 640),
- w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z terenów z zabudową do dróg publicznych, należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej,
- linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu,
- dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego szafki gazowe winny być zlokalizowane w liniach ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
- gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy,
- podczas prowadzenia prac modernizacji ulic i dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody,
- dalsza gazyfikacja będzie możliwa przy spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym.

3.6.3. Zaopatrzenie w wodę

Prawidłowy rozwój gminy i miasta Tłuszcz uwarunkowany jest między innymi rozwojem infrastruktury, obejmującej zaopatrzenie mieszkańców w wodę oraz odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków.

Docelowo przewiduje się 100% zaopatrzenie ludności miasta i wsi w wodę, dostarczaną przy pomocy wodociągów. Do czasu realizacji pełnej sieci wodociągowej, źródłem zaopatrzenia w wodę będą lokalne ujęcia wód podziemnych oraz z indywidualnych studni kopanych.

Dla osiągnięcia tych zamierzeń przewiduje się konieczność realizacji szeregu działań o charakterze zarówno inwestycyjnym, jak i organizacyjnym:

- dokończenie wodociągowania miasta Tłuszcza oraz wsi Jasienica,
- dokończenie wodociągowania zespołu wsi Jarzębia Łąka - Postoliska - Chrząstne - Rysie oraz wsi Kozły, Wólka Kozłowska, Łysobyki, Miąse i Jadwinin,
- realizację systemów wodnych w pozostałych wsiach - w miarę potrzeb i możliwości inwestycyjnych.

Dla terenów w strefach sanitarnych cmentarzy czynnych wymagane jest określenie lub utrzymanie ustaleń, zgodnie z przepisami dotyczącymi cmentarzy.

3.6.4. Kierunki rozwoju kanalizacji

Prawidłowy rozwój gminy i miasta Tłuszcz uwarunkowane jest między innymi rozwojem infrastruktury, obejmującej zaopatrzenie mieszkańców w wodę oraz odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków.

Docelowo przewiduje się 100% odprowadzanie ścieków sanitarnych przy pomocy zbiorczej kanalizacji sieciowej, z wykorzystaniem oczyszczalni ścieków dla ich utylizacji przed wprowadzeniem do odbiorników – płynących wód powierzchniowych.

Dla osiągnięcia tych zamierzeń przewiduje się konieczność realizacji szeregu działań o charakterze zarówno inwestycyjnym, jak i organizacyjnym:

- dokończenie kanalizacji miasta Tłuszcza,
- kanalizacja wsi Jasienica,
- budowa sieci kanalizacyjnej zespołu wsi Jarzębia Łąka - Postoliska - Chrząsne - Rysie,
- budowa sieci kanalizacyjnej dla wsi Kozły, Wólka Kozłowska, Mokra Wieś, Łysobyki, Miąse i Jadwinin,
- realizację systemów kanalizacyjnych w pozostałych wsiach - w miarę potrzeb i możliwości inwestycyjnych.

Aktualnie sieć kanalizacyjna jest poprowadzona w niewielkiej części gminy. W związku z długotrwałym procesem budowy kanalizacji, dopuszcza się istnienie i użytkowanie na terenach wiejskich zbiorników bezodpływowych (szamb szczelnych) oraz przydomowych oczyszczalni indywidualnych z odprowadzaniem ścieków oczyszczonych do gruntu lub rowów melioracyjnych. Utrzymanie tego stanu jest przewidziane do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej.

Odprowadzanie ścieków deszczowych na terenach wiejskich odbywać się będzie do gruntu, rowów melioracyjnych oraz przydrożnych rowów odwadniających.

3.6.5. Możliwości rozwoju systemu ciepłowniczego w mieście

Zgodnie z Planem gospodarki niskoemisyjnej w Gminie Tłuszcz nie przewiduje się rozwoju sieci ciepłowniczej. Preferuje się wykorzystanie źródeł energii cieplnej o mniejszej emisji szkodliwych substancji, co ma szczególne znaczenie dla ochrony środowiska. Poza istniejącą lokalną spółdzielczą siecią ciepłowniczą obsługującą 5 bloków wielorodzinnych przy ul. Kopernika, Charzewskiego i Kraszewskiego, ze względu na strukturę zabudowy w gminie przeważa budownictwo jednorodzinne, w związku z czym nie będzie realizowany miejski system ciepłowniczy.

3.6.6. Kierunki rozwoju telekomunikacji

W zakresie rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej przewiduje się jej dalszą rozbudowę w formie tradycyjnej oraz wykorzystując nowe technologie. Proponuje się dalszą rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej oraz objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej. Należy zachować wymogi lokalizacji według ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, przewodowych oraz bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie.

Zakłada się pełną dostępność do łączności telekomunikacyjnych oraz rozwój sieci teleinformatycznych. W celu poprawienia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek

internetowych lub rozwój sieci bezprzewodowych np. poprzez budowę systemu nieodpłatnego dostępu do internetu.

3.6.7. Kierunki rozwoju urządzeń melioracji

Dla utrzymania właściwych stosunków gruntowo-wodnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, terenach rolnych i zalesionych konieczne jest uwzględnienie kompleksowych rozwiązań dotyczących ewentualnej budowy, przebudowy lub likwidacji oraz przejęcia obowiązków utrzymywania i konserwacji urządzeń melioracji szczegółowych. W związku z powyższym:

- Przy planowaniu, wykonywaniu oraz utrzymywaniu urządzeń melioracji wodnych należy kierować się potrzebą zachowania zróżnicowanych biocenoz polnych i łąkowych, koniecznością osiągnięcia dobrego stanu wód oraz koniecznością osiągnięcia celów środowiskowych, dla jednolitych części wód powierzchniowych o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 oraz w art. 61. Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm).
- Wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów.
- Zakazuje się niszczenia lub uszkodzania istniejących urządzeń wodnych.
- Zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
- Zajmując część terenów, na których występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (drenowanie, rowy melioracyjne), należy zapewnić sprawne działanie systemów na terenach przyległych zapobiegając zakłóceniom stosunków wodnych, niszczeniu lub uszkodzeniu urządzeń wodnych jak wynika to z przepisów ustawy Prawo wodne. W przypadku przebudowy w/w urządzeń melioracyjnych wymagane jest zgłoszenie lub uzyskanie pozwolenia wodno prawnego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- Na terenach śródleśnych zabagnień i torfowisk, w celu ochrony wód powierzchniowych, zakazuje się podejmowania robót melioracyjnych powodujących zakłócenia stosunków wodnych (np. przesuszanie lub podtapianie zbiorowisk leśnych, osuszanie torfowisk itp.). Należy przeciwdziałać pracom melioracyjnym odwadniającym obniżenia terenu.
- W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzać zakazy i ograniczenia dotyczące wykonywania melioracji trwale naruszających układ stosunków wodnych w dolinach rzecznych.
- Nie należy stosować jednostronnej melioracji użytków rolnych znacznie obniżającej zwierciadło wody przypowierzchniowej i zapewnić drożność istniejących rowów odwadniających.

3.7. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na całym obszarze gminy nie występują strefy zagrożenia powodziowego. Rzeki odwadniające teren gminy niosą zwykle niewielką ilość wody. Wzbiegają okresowo w czasie wiosennego topnienia

śniegów oraz po ulewnych deszczach i jedynie występują w tym czasie ze swoich koryt.

Obszarami potencjalnie zagrożonymi powstawaniem powierzchniowych ruchów masowych mogą być wydmy zbudowane z pisaków luźnych. Na terenie gminy są one prawie w całości zalesione. Osuwanie się mas ziemnych może nastąpić po pozbawieniu ich szaty roślinnej oraz w przypadku prowadzenia tam robót ziemnych i obciążenia obiektami budowlanymi. Przed przystąpieniem do prac budowlanych w takich rejonach wymagane jest sporządzenie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej. Na obszarze gminy Tłuszcz brak jest śladów ewentualnych powierzchniowych ruchów masowych.

3.8. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

W granicach gminy Tłuszcz nie występują zdegradowane przestrzenie wymagające przekształceń i rehabilitacji. Na obszarze gminy było zlokalizowane składowisko odpadów w Wólce Kozłowskiej (czynne do 2006). Składowisko zostało poddane rekultywacji.

Gmina należy do obszarów ekologicznie czystych.

3.9. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Przewiduje się realizację następujących lokalnych inwestycji celu publicznego:

- rozbudowę sieci kanalizacyjnej i wodociągowej,
- drogę gminną do zachodniej części Jasienicy,
- budowa szkoły podstawowej w miejscowości Jasienica,
- przebudowa i budowa dróg gminnych, chodników i oświetlenia ulicznego,
- budowa oczyszczalni ścieków w miejscowości Jasienica.

3.9.1. Szczegółowa dokumentacja zadań inwestycji celu lokalnego (gminnego)

Zgodnie z dokumentem „Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Tłuszcz do roku 2023”. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy sformułowano w formie „celów strategicznych” i „celów operacyjnych”. Poniżej przytoczono te spośród „celów operacyjnych”, które mają wpływ na zmiany zagospodarowania przestrzennego:

- Poprawa warunków mieszkalnych i bytowych mieszkańców Gminy
 - *Rozbudowa i modernizacja sieci: kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej i melioracyjnej,*
 - *Rozbudowa i modernizacja bazy oświaty i wychowania,*
 - *Rozbudowa i modernizacja zaplecza sportowo-rekreacyjnego,*
 - *Rozbudowa i modernizacja bazy kulturalno-społecznej.*
- Rozwój korzystnych powiązań komunikacyjnych Gminy i regionu oraz dbanie o ład przestrzenny i środowisko
 - *Rozbudowa i modernizacja sieci dróg, w tym nawierzchni dróg, chodników, ścieżek rowerowych i parkingów,*
 - *Poprawa komunikacji wewnętrznej oraz zewnętrznej,*
 - *Ochrona obszarów cennych pod względem walorów przyrodniczych.*

3.10. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wyznacza się obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Na terenie gminy Tłuszcz inwestycje takie stanowią: przebudowa/rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 634, modernizacja linii kolejowej E 75 Rail Baltica, rozmieszczenie punktu przesiadkowego w Tłuszczu oraz budowa przechodzącej przez gminę Tłuszcz linii 400 kV Ostrołęka-Stanisławów.

3.11. Obszary obowiązkowego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W studium nie wyznacza się granic obszarów obowiązkowego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3.12. Obszary zamierzonego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W studium wyznacza się granice obszarów zamierzonego sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do tych terenów należy zaliczyć m.in. obszary w obrębach Jasienica, Dzieńcioły, Postoliska, Rysie, Wólka Kozłowska, Chrzęsne oraz obszary w mieście Tłuszcz. Tereny te zostały wskazane na Rysunku nr 2 Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego.

Docelowo planuje się objąć nowymi planami zagospodarowania przestrzennego wszystkie obszary w gminie, za wyjątkiem terenów rolnych, kompleksów leśnych i wód.

Tereny wskazane w kierunkach Studium pod zabudowę, w części wymagają uzyskania na etapie sporządzania planów miejscowych zgody odpowiedniej instytucji na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne. Bez ostatecznej decyzji nie jest możliwa jakakolwiek inwestycja na danym terenie. Na Rysunku nr 2 Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego wskazano „grunty leśne do zmiany przeznaczenia”, które będą wymagały wspomnianej zgody.

CZĘŚĆ IV - UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

4.1. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania – uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Zakres i układ treści Studium Gminy Tłuszcz dostosowane są do zapisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z dnia 28 kwietnia 2004 r., Dz.U. z 2004 r. nr 118, poz. 1233).

W związku z tym, tekst obejmuje trzy części:

- część 1 Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
- część 2 Kierunki zagospodarowania przestrzennego,
- część 3 Uzasadnienie i synteza ustaleń Studium.

W dokumentacji uwzględniono m. in.:

- ogólną charakterystykę gminy i jej usytuowanie w powiecie wołomińskim oraz w województwie mazowieckim,
- uwarunkowania ponadlokalne: materiały dotyczące gminy znajdujące się w Strategii rozwoju województwa mazowieckiego oraz teksty i rysunki Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego,
- uwarunkowania lokalne: tekst i rysunki obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta,
- tekst Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Tłuszcz,
- Gminny Program Opieki Nad Zabytkami Gminy Tłuszcz Na Lata 2019-2022
- Lokalny Plan Rewitalizacji dla gminy Tłuszcz
- „Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku”,
- „Strategia Rozwoju Powiatu Wołomińskiego do 2025 roku”.

Gmina posiada uchwalone plany miejscowe dla miasta Tłuszcz oraz dużej części obrębu Jasienica. Natomiast pozostały obszar gminy jest pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w niewielkim stopniu.

Znaczną część obszaru gminy stanowią tereny rolnicze niezabudowane i tereny leśne (nie licząc miasta Tłuszcz oraz miejscowości Jasienica). Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i siedliskowa rozciąga się głównie wzdłuż istniejących dróg. Rozpraszaniu zabudowy szczególnie sprzyja brak systemu wodociągowo – kanalizacyjnego, słabo rozwinięta sieć drogowa oraz zabudowa położona na wąskich i długich działkach rolniczych, prostopadłych do głównych dróg.

Możliwość tworzenia spójnych układów zabudowy, a zwłaszcza koncentracji usług i przestrzeni publicznych w centralnych częściach miejscowości, jest znacznie utrudniona przez brak odpowiednio położonych większych terenów stanowiących własność gminy oraz kształt zabudowy w

miejsowościach, która rozciąga się wzdłuż ulic.

Duże wartości przyrodnicze i krajobrazowe stanowią tereny położone wzdłuż rzeki Cienkiej oraz we wschodniej części gminy. Lasy i tereny leśne zajmują około 15 % powierzchni gminy, przy czym większość powierzchni lasów koncentruje się na wschodzie oraz południu gminy. Grunty orne znajdują się na terenie całej gminy, oprócz miasta Tłuszcza oraz Jasienicy i stanowią duże kompleksy przestrzenne. Na terenach występują liczne zadrzewienia śródpolne i przydrożne.

W obrębie terenów zainwestowanych, skupionych w zachodniej części (miasto Tłuszcz i Jasienica), pokrycie zielenią jest niewielkie, zwłaszcza na terenach usługowych i przemysłowych. W rejonach zabudowy mieszkaniowej pokrycie zielenią jest większe ze względu na ogródki przydomowe.

W gminie Tłuszcz nie ma obszarów wchodzących w skład Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

Gmina Tłuszcz jest położona w obszarze Zielonych Płuc Polski, dlatego na jej terenie należy konsekwentnie przestrzegać zasad ekorozwoju.

W obszarze miasta i gminy Tłuszcz obiekty i obszary objęte ochroną rezerwatową nie występują. Występujące na obszarze gminy Tłuszcz dobra kultury (obszary zabytkowe i o charakterze zabytkowym oraz stanowiska archeologiczne w rejestrze konserwatora zabytków) będą nabierały z biegiem lat jeszcze większej wartości historycznej.

Warunki i jakość życia mieszkańców miasta Tłuszcz oraz większych miejscowości są korzystniejsze w zakresie warunków mieszkaniowych i infrastruktury społecznej w porównaniu z warunkami panującymi w pozostałej części gminy, które są podobne do warunków życia w gminach rolniczych powiatu wołomińskiego o zbliżonej liczbie ludności.

Gmina Tłuszcz ze względu na występujące walory przyrodnicze i krajobrazowe jest atrakcyjna turystycznie. Walory naturalne gminy to przede wszystkim dolina rzeki Cienkiej, łąki oraz obszary leśne. W niektórych miejscach zachowały się częściowo stare drzewostany naturalnego pochodzenia np. w Chrzęsnem, Jasienicy, Rudnikach czy Jaźwie. Poza kompleksami leśnymi występują twory przyrody żywej, do których zalicza się okazałe, sędziwe drzewa m.in. w Chrzęsnem, Miąsem i Ołdakach. Dolina rzeki i jej liczne zagłębienia to tereny będące siedliskiem wielu gatunków ptactwa i zwierząt. Wśród innych atrakcji turystycznych wymienić należy szlaki turystyczne (piesze i rowerowe). Walory turystyczne stanowią również zabytki kultury na terenie miasta i gminy Tłuszcz.

Gmina nie dysponuje niestety zbyt szeroką ofertą turystyczną. Niewystarczająco rozwinięta jest baza noclegowa, ukierunkowana zresztą głównie na obsługę tranzytową, a nie turystyczną. Na terenie całej gminy znajduje się mała ilość miejsc noclegowych. Trudna do oszacowania jest baza noclegowa w gospodarstwach agroturystyki. Możliwy jest rozwój tej formy działalności wśród rolników w przyszłości.

Podstawowy układ drogowo-uliczny miasta i gminy Tłuszcz umożliwiający powiązania zewnętrzne z innymi rejonami tworzą:

- droga wojewódzka nr 634 - (Warszawa - Zielonka - Wołomin - Miąse - Tłuszcz - Wólka Kozłowska)
- droga wojewódzka nr 636 - (Wola Rasztowska - Wólka Kozłowska - Jadów - Zawiszyn).

Drogi i ulice układu podstawowego mają przeważnie nawierzchnie bitumiczne, ale często zdarzają się nawierzchnie utwardzone, żwirowe. Mniejsze ulice i drogi gminne mają nawierzchnie ziemne, często nieutwardzone.

Duże znaczenie w obsłudze pasażerskiej miasta i gminy ma komunikacja kolejowa. Przez teren miasta i gminy Tłuszcz przebiegają linie kolejowe:

- nr 10: Legionowo - Radzymin - Tłuszcz
- nr 6: Warszawa - Tłuszcz - Białystok - Sokółka
- nr 29: Warszawa - Tłuszcz - Ostrołęka.

W granicach miasta zlokalizowana jest stacja kolejowa Tłuszcz, natomiast na terenie gminy przystanki osobowe w miejscowościach: Jarzębia Łąka, Jasienica, Chrzęsne i Mokra Wieś. Przewiduje się dalszy rozwój infrastruktury kolejowej na terenie gminy.

W gminie Tłuszcz występuje znaczne niedoinwestowanie w zakresie infrastruktury technicznej.

Wodociąg miejski zaopatruje w wodę miasto Tłuszcz oraz dużą część pozostałej części gminy, wodociągi zlokalizowane są wzdłuż ulic. Pozostały obszar gminy nie ma zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę. Zaspokajanie potrzeb odbywa się z lokalnych przydomowych studni kopanych, bądź „abisynek”.

Odprowadzanie ścieków w sposób zorganizowany, tj. przy pomocy sieci kanalizacyjnej, odbywa się wyłącznie z terenu miasta Tłuszcz.

Przez teren Gminy Tłuszcz przebiega gazociąg średniego ciśnienia. Długość sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia na terenie gminy wynosi 99 km (w 2017 r.). Liczba przyłączy gazowych wynosi ponad 2200 szt.

Miasto i gmina Tłuszcz zasilane są w energię elektryczną ze stacji transformatorowej 110/15 kV zlokalizowanej w Tłuszczu przy ul. Małej. Stacja ta jest głównym źródłem zasilania miasta.

4.2. Synteza ustaleń Studium

Planowane w Studium przeznaczenie terenów tworzy prostą strukturę przestrzenną:

- obszary zabudowy, które będą ulegały przekształceniom przestrzennym,
- obszary otwarte, które nadal pozostaną niezabudowane.

Do obszarów zabudowy gminy zaliczyć należy wszystkie obecnie zainwestowane (zabudowane) tereny będące w posiadaniu (lub władaniu), zarówno osób prywatnych, gminy, skarbu państwa, jak i innych podmiotów oraz wszystkie tereny wyznaczone i przeznaczone w studium pod zabudowę.

Do obszaru zabudowy należy zaliczyć całe miasto Tłuszcz oraz miejscowość Jasienicę.

Obszary zabudowy w gminie będą kształtowane wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych oraz istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej, w oparciu o sporządzony bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – wskazujący ilościowe zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę, oraz w rejonach, gdzie właściciele złożyli wnioski o zmianę funkcji terenu o ile wielkość tych terenów będzie zgodna z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Tereny preferowanego rozwoju usług sportu i rekreacji, będą lokalizowane w pobliżu projektowanego

zbiornika retencyjnego w Jasienicy (zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego) oraz na nowych terenach wyznaczonych na Rysunku nr 2 Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego - w tym większe tereny lokalizowane na południu miasta Tłuszcz w okolicach rzeki Cienkiej oraz tereny w Jarzębiej Łące, na terenie, gdzie został złożony wniosek mieszkańców.

Do obszarów otwartych należy zaliczyć tereny rolne (rolniczej przestrzeni produkcyjnej), leśne i wód powierzchniowych oraz tereny zieleni parkowej i zieleni urządzonej (publicznej), wskazane w Studium do pozostawienia bez zainwestowania.

Studium określa dla poszczególnych terenów funkcjonalnych wskaźniki zabudowy, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Tereny wskazane do zmiany funkcji, wymagają sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzyskaniu zgody odpowiedniej instytucji na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na nierolnicze lub nieleśne, kiedy jest to wymagane. Ze względu na ochronę gleb najwyższych klas nie przewiduje się rozwoju zabudowy na występujących na terenie gminy glebach III klasy bonitacyjnej.

Studium zaleca sukcesywne sporządzanie planów miejscowych i ich zmian (uaktualnień) dla obszarów zabudowy gminy, w zależności od tempa narastania popytu na działki budowlane mieszkaniowe i usługowe oraz od wyczerpywania się wcześniej stworzonych zasobów. Dotyczy to między innymi nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową oraz usług sportu i rekreacji.

W ustaleniach studium utrzymuje się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, przewidzianych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, tj. przebudowa/rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 634, modernizacja linii kolejowej E 75 Rail Baltica, rozmieszczenie punktu przesiadkowego w Tłuszczu oraz budowa przechodzącej przez gminę Tłuszcz linii 400 kV Ostrołęka-Stanisławów. Studium określa następujące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- rozbudowa sieci kanalizacyjnej i wodociągowej,
- budowa drogi gminnej do zachodniej części Jasienicy,
- przebudowa i budowa dróg gminnych, chodników i oświetlenia ulicznego,
- budowa oczyszczalni ścieków w miejscowości Jasienica,
- rozbudowa obsługi taboru kolejowego - budowa bocznic kolejowej na granicy obszaru sołectw: Rysie, Wólka Kozłowska i Postoliska,
- budowa zbiornika retencyjnego w Jasienicy,
- realizacja terenów rekreacyjnych i zieleni urządzonej w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Cienkiej pomiędzy miastem Tłuszcz i Jasienicą,
- realizacja farm fotowoltaicznych - zaspokojenie zapotrzebowania na energię w ramach rozwoju ekologicznego pozyskiwania energii oraz jako czynnika wpływającego na rozwój gospodarczy gminy,
- uchwalenie użytków ekologicznych na terenie gminy jako ważnego czynnika ochrony

- najcenniejszych istniejących lokalnych ekosystemów przyrodniczych,
- rozwój funkcji usługowej w tym usług edukacji, wypoczynku i kultury na terenach mniejszych miejscowości w gminie Tłuszcz.

BIBLIOGRAFIA

Podstawą opracowania jest własne rozpoznanie terenowe wykonane latem 2019 roku oraz wykorzystane poniższe publikacje, materiały archiwalne i akty prawne:

Opracowania kartograficzne:

- Mapy topograficzne PL-1942 w skali 1: 10 000 z Państwowego Wojewódzkiego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego,
- Mapy topograficzne PL-UTM w skali 1: 10 000 z Państwowego Wojewódzkiego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego,
- Mapy ewidencyjne cyfrowe z Państwowego Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego.

Opracowania tekstowe:

- Dane z Urzędu Miejskiego w Tłuszczu,
- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030,
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.;
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030 przyjęta uchwałą nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.;
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Tłuszcz do roku 2023;
- Strategia Rozwoju Gminy Tłuszcz do 2020 roku;
- Obowiązujące na terenie gminy Tłuszcz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Tłuszcz;
- Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tłuszcz;
- Gminny program opieki nad zabytkami gminy Tłuszcz na lata 2019-2022 przyjęty uchwałą Nr II.33.2018 Rady Miejskiej z dnia 18 grudnia 2018 r.;
- Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Tłuszcz opracowana na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz, 2018;
- Lokalny Plan Rewitalizacji dla gminy Tłuszcz, 2015;
- Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku, 2016;
- Strategia Rozwoju Powiatu Wołomińskiego do 2025 roku, 2015;

Ustawy

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2020 r. poz. 1463 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.),

- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710, 954),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 poz. 1161, z 2020 r. poz. 471),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098),
- Ustawa z dnia 25 czerwca 2009 r. o rolnictwie ekologicznym (Dz. U. z 2020 r., poz. 1324),
- Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624, 784),
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 1 sierpnia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz.1643).