

FOSS4G'S OCLUSTER SP. Z O.O. z siedzibą w Łodzi, ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź
KRS 0000553941, NIP 947-198-51-70, REGON 361280385; tel. 508-655-541
adres do korespondencji: ul. Telefoniczna 46F, 92-016 Łódź

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA (WIEŻA CIŚNIEŃ)

PROJEKTU PLANU

podstawa opracowania: *umowa Nr WU.272.18.2022 zawarta w dniu 14 września 2022 r. z Gminą Tłuszcz*

autorzy opracowania:

mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** – *główny projektant planu*

mgr inż. **Tomasz Mikołajczyk** – *projektant planu*

lic. **Piotr Pacan** – *udział w opracowaniu*

Łódź, marzec 2024 r.

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Tłuszczu
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
miasta Tłuszcza (wieża ciśnień)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, w zw. z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XIXN.320.2022 z dnia 23 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz uchwalonego uchwałą Nr XVI.279.2021 z dnia 14 grudnia 2021 r., Rada Miejska w Tłuszczu uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza (wieża ciśnień), w dalszej części uchwały zwany „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy

w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Z powodu braku uwarunkowań uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenu;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) strefa ochronna 20,0 m od granicy obszaru kolejowego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter wyłącznie informacyjny.

§ 4. 1. Niżej wymienione określenia, stosowane w planie, należy rozumieć jako:

- 1) **obowiązująca linia zabudowy** – wyznaczona na rysunku planu linia, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie elewacji budynku;

- 2) **teren** – fragment obszaru planu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem wraz z numerem;
- 3) **usługi** – działalności, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m².

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanymi definicjami i znaczeniami słów określonymi w słownikach języka polskiego.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. W granicach obszaru objętego planem ustala się **teren o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania** – wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi: teren usług – oznaczony symbolem **U**.

§ 6. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) nakaz – przy odbudowie istniejącej wieży ciśnień w sytuacji jej zniszczenia – sytuowania zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy;
- 2) dopuszczenie – z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego oraz pod warunkiem nieprzekroczenia linii rozgraniczającej terenu – wysunięcia maksymalnie o 1,8 m przed obowiązującą linią zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu, takich elementów budynku jak: zadaszenie nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie, okapy i gzymsy.

§ 7. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) nakaz stosowania zabezpieczeń technicznych dla ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie całego obszaru planu w obrębie głównych zbiorników wód podziemnych GZWP Nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz GZWP Nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”, w tym:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;
- 2) zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji,

- promieniowania, zanieczyszczania powietrza, ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych,
- b) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym w zakresie łączności publicznej,
 - c) usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m²,
 - d) mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 3) nakaz przestrzegania przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego przy lokalizacji drzew i krzewów w sąsiedztwie terenu kolejowego (znajdującego się poza obszarem planu wzdłuż jego północnej granicy).

§ 8. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** poprzez wskazanie wieży ciśnień wraz z terenem przy ul. Warszawskiej (Nr Rej. Zab. A-1730 z 10.11.2022 r.) – oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym w obrębie terenu 1U – zabytek wpisany do rejestru zabytków, objęty ochroną prawną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

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

- 1) nakaz zachowania istniejącej wieży ciśnień;
- 2) zakaz lokalizowania nowych budynków, przy czym dopuszcza się odbudowę istniejącej wieży ciśnień w sytuacji jej zniszczenia;
- 3) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych, według następujących minimalnych wskaźników:
 - dla obiektów administracji – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla handlu – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów gastronomicznych – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla klubów i domów kultury – minimum 10 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla funkcji niewymienionych w tiret od jeden do cztery – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 2) dla działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, określa się – z zastrzeżeniem pkt 3 – następujące parametry:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 85 stopni do 95 stopni;
- 3) parametry, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych:
 - a) pod dojeżdża i dojazdy,
 - b) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. W obszarze objętym planem obowiązują następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, prawidłowego działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także zapewnienia bezpieczeństwa ruchu kolejowego w granicach wskazanej na rysunku planu strefy ochronnej 20,0 m od granicy obszaru kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 12. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:

- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek odbywać się będzie z przyległych dróg istniejących;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obsługującego obszar objętym planem z układem zewnętrznym zapewnia ul. Warszawska (droga klasy Z).

§ 13. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) obsługa terenów i budynków poprzez istniejące i projektowane sieci systemów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie remontu, odbudowy, przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
 - b) minimalna średnica projektowanej sieci wodociągowej – 50 mm,

- c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) nakaz docelowego odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych w oparciu o zbiorczy system odprowadzania ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) minimalna średnica projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej – 90 mm (nie dotyczy kanałów tłocznych),
 - c) zakaz odprowadzania ścieków z terenów sąsiednich na obszary kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 5) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
 - a) nakaz zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do ziemi, stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych oraz studni chłonnych, rowów i kanałów odwadniających, a także do gminnej sieci kanalizacji deszczowej z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalna średnica projektowanej sieci kanalizacji deszczowej – 100 mm,
 - c) wody opadowe z utwardzonych powierzchni parkingów, spływy z terenów wokół śmietników i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika należy oczyścić w odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych,
 - d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na obszary kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nn – 15/0,4 kV,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako podziemnych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą**:
 - a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,

- b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła za pomocą urządzeń kogeneracyjnych oraz odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, a w przypadku braku możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
 - b) minimalna średnica projektowanej sieci gazowej – 25 mm,
 - c) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 9) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami**: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się **stawkę procentową**, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

- § 15.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** – z uwzględnieniem ustaleń § 8 – ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług;
 - 2) zakaz użytkowania terenu i zabudowy na potrzeby:
 - a) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) domów opieki społecznej,
 - c) szpitali,
 - d) obiektów zamieszkania zbiorowego;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) parkingów,
 - c) dojazdów i dojazdów,
 - d) infrastruktury technicznej;
 - 4) parametry oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,14,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w ramach działki budowlanej: 15%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 5) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: 22 m,
 - b) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Tłuszcza.

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

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