

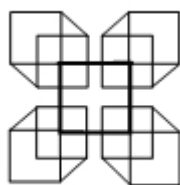
BURMISTRZ TŁUSZCZA

**BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.
UL. BATOREGO 16, 02-591 WARSZAWA**



***MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY TŁUSZCZ
(OBSZAR POZAMIEJSKI),***

***ZBIORNIK RETENCYJNY NA RZECE CIENKIEJ
W JASIENICY***



Warszawa – Tłuszcz 2008 r.

UCHWAŁA NR XIII/163/08
RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU
z dnia 27 marca 2008 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski),
zbiornik retencyjny na rzece Cienkiej w Jasienicy, gmina Tłuszcz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Tłuszczu nr XXIV/274/06 z dnia 3 lutego 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski), zbiornik retencyjny na rzece Cienkiej w Jasienicy, gmina Tłuszcz uchwala, co następuje:

1.Stwierdza się, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz, zatwierdzonym Uchwałą Nr VII/72/03 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dnia 03 lipca 2003 r., zmienionym Uchwałą Nr XXIII/256/05 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 22 grudnia 2005 r.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1

1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski), zbiornik retencyjny na rzece Cienkiej w Jasienicy, gmina Tłuszcz, zwany dalej planem.

2.Granice obszaru planu, o których mowa w ust.1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu są ustalenia zgodne z ustaleniami zawartymi w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **działce** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną lub zespół działek ewidencyjnych, które mogą być objęte jedną (w tym etapową) decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie (co najmniej 70 % powierzchni użytkowej zabudowy);
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej zabudowy;

- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć największy dopuszczalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
- 11) **wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej , do powierzchni działki, którego wartość nie może być przekroczona;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojść pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
- 13) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 14) **wysokości maksymalnej** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy (w metrach) mierzony pomiędzy poziomem gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, a najwyższym punktem budynku lub dachu budynku - z wyłączeniem kominów, anten i innych instalacji umieszczanych na dachach;
- 15) **przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
- 16) **miejscach publicznych** – należy przez to rozumieć przestrzenie ogólnodostępne dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;
- 17) **inwestycjach celu publicznego** – należy przez to rozumieć inwestycje określone w ten sposób w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w tym działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 18) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr

materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;

- 19) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) ograniczonej wyłącznie do działki budowlanej;
- 20) **obiektach uciążliwych** – należy przez to rozumieć obiekty, których oddziaływanie wykracza poza granice działki budowlanej i powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych, w tym obiekty mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 21) **zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 22) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także linii zabudowy podziemnych);
- 23) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także linii zabudowy podziemnych);
- 24) **słupie ogłoszeniowym** – należy przez to rozumieć słup w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 do 150 cm i wysokości od 270 - 400 cm (dla części ekspozycyjnej), służący do umieszczania materiałów promocyjno – informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy;
- 25) **tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć wydzieloną na nośniku reklamy lub obiekcie płaszczyznę, na której naklejana jest lub mocowana reklama;
- 26) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam.

§ 3

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania wewnątrz terenów o jednorodnym przeznaczeniu;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granice strefy ochrony korytarza ekologicznego rzeki Cienkiej;
- 7) ścieżki rowerowe;
- 8) pomniki.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4

1. Symbole przeznaczenia i zagospodarowania terenów określone na rysunku planu oznaczają:

- 1) **WZR** – zbiornik retencyjny;
- 2) **US** -usługi publiczne sportu i rekreacji;
- 3) **MN** - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) **MN/U** – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub usługi;
- 5) **RM(MN)** – zabudowa zagrodowa z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jako funkcją dopuszczalną;
- 6) **R** – tereny rolnicze;
- 7) **ZL** – tereny leśne;
- 8) **WS** – tereny wód śródlądowych
- 9) **KD** – drogi i ulice publiczne wraz z oznaczeniem klasy drogi: L - lokalna, PJ – ciągi pieszo-jezdne;
- 10) **KD-Gp** – tereny parkingów powierzchniowych;

- 11) **WSW** — tereny wód śródlądowych wewnątrz terenów o jednorodnym przeznaczeniu.
2. Terenami przeznaczonymi dla realizacji inwestycji celu publicznego są:
- a) tereny dróg i ulic publicznych (**KD**),
 - b) teren zbiornika retencyjnego (**WZR**);
3. Dopuszcza się do realizacji inwestycji celu publicznego tereny parkingów powierzchniowych KD-Gp;
4. Na terenach wydzieleń wewnętrznych **WSW** nakazuje się zapewnienie możliwości konserwacji i modernizacji istniejącego systemu melioracyjnego.

§ 5

Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) Linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu dotyczą nowopowstających obiektów budowlanych i elementów rozbudowy istniejących obiektów;
- 2) Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich;
- 3) Dopuszcza się usytuowanie budynków, ścianą zewnętrzną bez otworów, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie naruszy interesu osób trzecich;
- 4) Dla nowopowstałych budynków garażowych i gospodarczych (z wyłączeniem budynków gospodarczych i inwentarskich na terenach zabudowy zagrodowej RM) ustala się maksymalną wysokość 6 m;

- 5) Spadki dachów dla wszystkich nowopowstałych budynków na terenie opracowania: 0 – 45 stopni (z wyłączeniem dachów mansardowych, dla których nie ustala się dopuszczalnego spadku dachu);
- 6) Ustala się dla ogrodzeń realizowanych przy ulicach, placach i ciągach pieszych następujące warunki:
- a) nieprzekraczalna wysokość do 2,20 m nad poziom terenu,
 - b) lokalizacja wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy z dopuszczalnym, lokalnym wycofaniem do 1 m w głąb działki,
 - c) ażurowa struktura od wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - d) zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych na granicy z terenami przestrzeni publicznych,
 - e) zabrania się lokalizowania ogrodzeń na terenach publicznych, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i inne;
- 7) Ustala się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
- a)** znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę),
 - b)** znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków,
 - c)** zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN oraz na terenach zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną jako funkcją dopuszczalną oznaczonej symbolem RM(MN),
 - d)** zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy,

- e) dopuszcza się sytuowanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych na terenach stanowiących przestrzeń publiczną, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz pod warunkiem nie powodowania utrudnień w komunikacji (samochodowej lub pieszej), w formie:
- tablic, plansz, neonów na zewnętrznej stronie ogrodzeń, elewacjach budynków oraz wolnostojących, ale na nośnikach nie wyższych niż 2 m,
 - powierzchnia reklam i znaków informacyjno – plastycznych nie może przekraczać 20 m², z wyjątkiem ścian szczytowych, wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną
 - słupów reklamowych i informacyjnych,
- f) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
- na pomnikach i miejscach pamięci narodowej oraz w promieniu 20 m od nich,
 - na drzewach,
 - na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych (fontanny, rzeźby itp.).

§ 6

Ustala się **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

- 1) Nakazuje się realizację zbiornika retencyjnego jako obiektu przyrodniczo -krajobrazowego, stanowiącego jeden z najważniejszych elementów systemu przyrodniczego miasta, w tym:
 - a) nakaz ochrony wód przed zaśmiecaniem i zanieczyszczeniem, zakaz odprowadzania ścieków do akwenu,
 - b) zagospodarowanie obrzeży zbiornika w formach możliwie naturalnych;
- 2) Wskazuje się teren doliny rzeki Cienkiej jako obszar o szczególnych wartościach przyrodniczych, tworzący lokalny korytarz ekologiczny, dla którego ustala się strefę ochrony (20 m) – zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) W strefie ochrony doliny rzeki Cienkiej ustala się:
- a) nakaz zachowania istniejącej roślinności,
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżające formy krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwoświszkowym, z utrzymaniem, budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców,
 - c) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych oraz rozbudowy i nadbudowy obiektów istniejących poza inwestycjami miejskimi wynikającymi z ustaleń planu,
 - d) zakaz wprowadzania nowych grodzień w pasie bezpośrednio przyległym do rzeki o szerokości minimum 4 m,
 - e) nakaz stosowania rodzimych gatunków roślin w dostosowaniu do miejscowych siedlisk,
 - f) dopuszcza się organizację ciągu spacerowo-rowerowego;
- 4) Ustala się ochronę pozostałych wód powierzchniowych poprzez :
- a) zachowanie przebiegu i drożności rowów, cieków przecinających teren,
 - b) nakaz ochrony wód przed zaśmiecaniem i zanieczyszczeniem, zakaz odprowadzania ścieków;
- 5) Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z definicją zapisaną w § 2 wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:
- a) zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na tym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów,
 - b) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usług produkcyjnych, baz, magazynów oraz innych obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu; dopuszcza się lokowanie nieuciążliwego miejsca pracy właściciela działki, pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu

- transportu ciężkiego ponad 3,5 t. ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych,
- c) nakaz stosowania niskoemisyjnych paliw i technologii tj.: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 7) Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną jako funkcją dopuszczalną (RM(MN)) oraz zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN/U) należy traktować jako: „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska¹,
- b) uciążliwości akustyczne wynikające z działalności obiektów usługowych powinny zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) Nakaz wprowadzenia w decyzjach dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu wymogów zapewnienia miejsca do selektywnej zbiórki odpadów; dopuszcza się wspólne miejsca do selektywnej zbiórki odpadów dla zespołów zabudowy.

§ 7

Ustala się **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) Ustala się ochronę istniejącego pomnika wskazanego na rysunku planu.

§ 8

Ustala się następujące **zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) Przestrzeniami publicznymi są tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających dróg i urządzeń komunikacyjnych;

¹ Zał. do Rozporządzenia Ministra Środowiska z 29.07.2004 r (DZ.U. NR 178 poz.1841) – tabela 1 poz.3b, tabela 2 poz.2a

- 2) Miejscami publicznymi mogą być niewygrozdzone tereny przed niektórymi ogólnodostępnymi obiektami usługowymi – w zależności od charakteru prowadzonej w nich działalności usługowej, nieoznaczone oddzielnym symbolem;
- 3) Tereny, o których mowa pkt 1 i 2 wymagają szczególnego opracowania miejsc koncentracji ruchu pieszego (posadzki, mała architektura) oraz starannej aranżacji zieleni towarzyszącej;
- 4) Dla przestrzeni i miejsc publicznych ustala się obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:
 - a) terenów komunikacji: ulic, placów, ciągów pieszych, przejść pieszych, przystanków komunikacji zbiorowej (likwidacja progów wysokościowych),
 - b) obiektów usługowych i terenów zieleni urządzonej;
- 5) Ustala się zakaz tworzenia trwałych przegród w dostępie do terenów przestrzeni i miejsc publicznych, (przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i inne) - o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

§ 9

Ustala się zasady **kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:**

- 1) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) Wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) Linie zabudowy według rysunku planu.

§ 10

Zasady adaptacji, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustalenia ogólne w zakresie układu komunikacyjnego.

- 1) Plan ustala linie rozgraniczające dróg wraz z urządzeniami inżynierskimi;
- 2) Powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - a) od północy – drogami 18 KD-L, 19KD-L i 22KD-L z układem komunikacyjnym miasta Tłuszcz,
 - b) od zachodu – drogą 21KD-L poprzez ul. Parkową z drogą wojewódzką nr 634 Warszawa – Zielonka – Wołomin;
- 3) Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych w § 16-21.

2. Ustala się adaptację i modernizację oraz budowę nowych dróg publicznych (gminnych) klasy dróg lokalnych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: KD-L – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej.

3. Ustala się adaptację i modernizację oraz budowę nowych ciągów pieszo-jezdných na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: KD-PJ – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných.

4. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią drogi wewnętrzne, niewyznaczone na rysunku planu, których kształtowanie określają projekty podziałów, z warunkami jak w § 19 ust. 1.

5. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację urządzeń dla jej obsługi na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: KD-L.

6. Na terenach znajdujących się przy drogach, na których dopuszczone jest prowadzenie komunikacji autobusowej, dopuszcza się realizację urządzeń służących tej funkcji, m. in. zatok i wiat przystankowych w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi i właścicielem terenu.

7. Potrzeby parkingowe dla istniejących, rozbudowywanych i projektowanych obiektów należy realizować na terenie lokalizacji własnych w ilości nie mniejszej niż wynikającej z następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (domki, segmenty) - 2 miejsca post.garażowe / domek, segment;
- 1) dla handlu – 30 m.p./1000 m² p.uż.;
- 2) dla obiektów sportowych – 35 m.p./100 użytkowników równocześnie;
- 3) dla gastronomii – 35 m.p./100 konsumentów;
- 4) dla hoteli – 35 m.p./100 łóżek.

8. Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w pasach drogowych, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu KD-L na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w uzgodnieniu z zarządcami dróg.

9. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-L zakazuje się wprowadzenia wszelkich urządzeń, budowli a także innej zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i komunikacji autobusowej.

10. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-L zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego użytkowania leśnego i rolniczego.

11. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-L ustala się następujące zasady, warunki i standardy zagospodarowania przestrzennego terenu:

- 1) Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej muszą być wyposażone w tę kanalizację;
- 2) Zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.

§ 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. W zakresie zasad modernizacji, przebudowy i dobudowy systemu uzbrojenia inżynierskiego terenu:

1) Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu objętego planem:

- a) utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy terenowej zabezpieczającej możliwość budowy sieci wodociągowej, gazowej, kabli elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej (dla odprowadzenia wody z powierzchni utwardzonych) – pod jezdniami. Odstępstwo od tej zasady jest możliwe tylko w przypadku, jeśli na pasie drogowym nie ma warunków dla realizacji danego przewodu zgodnie z obowiązującymi przepisami ogólnymi,
- b) usytuowanie infrastruktury technicznej w ulicy uwzględniające planowaną docelową realizację ulicy. Nowa infrastruktura podziemna nie powinna być sytuowana pod jezdnią istniejącą i docelową, przy czym umieszczenie nowej infrastruktury niezwiązanej z drogą/ulicą w obrębie elementów drogi można dopuścić tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację – w trybie art. 9 prawa budowlanego,
- c) możliwość przebudowy sieci rozbiorczych i przyłączy w przypadku, gdy wystąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej bazującej na istniejącym obiekcie źródłowym przy ul. Wąskiej w Tłuszczu;
- 2) dopuszczenie eksploatacji lokalnych ujęć wody w obszarze planu.

3. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) rozdzielczy system skanalizowania obszaru planu;

- 2) pompowo-grawitacyjny system transportu ścieków sanitarnych na istniejącą miejską oczyszczalnię ścieków w Tłuszczu przy ul. Wiejskiej;
- 3) odbiornikiem wód opadowych rz. Cienka poprzez otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne;
- 4) budowę docelowo pompowni sanitarnej jako urządzenia pompowo-tłocznego zabudowanego w studzienkach kanalizacyjnych, bez konieczności wydzielania działek;
- 5) dopuszczenie stosowania indywidualnych kanalizacji sanitarnych do czasu objęcia terenu zabudowy zorganizowanym gminnym systemem odbioru ścieków, z wyłączeniem obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 6) zakaz realizacji i stosowania indywidualnych kanalizacji sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych na terenie działek po zrealizowaniu gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) sposób ukształtowania terenu nie może powodować spływu wód opadowych z działki na działki sąsiednie.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) Dla całego obszaru objętego planem ustala się zaopatrzenie w gaz dla potrzeb ogrzewania pomieszczeń, uzyskiwania ciepłej wody użytkowej, zasilania kuchni gazowych z sieci średniego ciśnienia z miasta Tłuszcz;
- 2) Dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego, usytuowanie punktów redukcyjno-pomiarowych ustala się w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz od strony ulicy), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
- 3) Ustala się realizację sieci i przyłączy gazowych w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszych i terenów dróg wewnętrznych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) Dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się uzyskiwanie energii z baterii słonecznych. Uzyskiwanie energii w inny sposób dopuszcza się jedynie dla potrzeb zasilania awaryjnego w przypadku zaniku napięcia zasilania podstawowego z sieci energetyki zawodowej;

- 2) Dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci. Realizację rozbudowę i przebudowę sieci ustala się jako napowietrzną i kablową;
 - 3) Ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych i słupowych w formie stacji wolnostojących lub wbudowanych w projektowaną zabudowę;
 - 4) Ustala się realizację sieci i przyłączy elektroenergetycznych w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszych i terenów dróg wewnętrznych.
6. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych ustala się:
- 1) Dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się wyłącznie jako kablowej podziemnej. Zachowuje się istniejące linie napowietrzne do czasu ich remontu lub innej konieczności przebudowy;
 - 2) Ustala się realizację sieci i przyłączy w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszych i terenów dróg wewnętrznych.

§ 12

Dopuszcza się **czasowe użytkowanie terenów** zgodne z użytkowaniem dotychczasowym lub ustaleniami planu.

§ 13

Ustala się następujące **stawki procentowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości**:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 20%;
- 2) tereny pozostałej zabudowy, z wyłączeniem terenów usług publicznych, – 30%;
- 3) pozostałe tereny – 0%.

§ 14

Ustala się zasady i warunki **scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) Wyznacza się obszar wymagający scalenia istniejących nieruchomości wskazany na rysunku planu;
- 2) Po scaleniu nie przewiduje się nowych podziałów na terenie oznaczonym 5WZR;
- 3) Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-L, KD-PJ zabrania się dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem dostosowujących stan własnościowy do ustaleń planu.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 15

1. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolem MN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 2) Zakaz realizacji usług uciążliwych oraz usług wywołujących wzmożony ruch samochodowy;
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m,
 - b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%,
 - c) ustala się, iż maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 35%,

- d) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5;
- 4) Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług na terenach oznaczonych symbolem MN/U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 lokal mieszkalny i/lub 1 lokal usługowy, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych wraz z ich zapleczeniami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, lub:
 - b) obiekty usługowe nie kolidujące z walorami krajobrazowymi i rekreacyjnymi zbiornika retencyjnego, w tym zwłaszcza zagrażające przenikaniem do gleby substancji chemicznych i wydzielaniem nieprzyjemnych substancji zapachowych, wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów;
- 2) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m,
 - b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%,
 - c) ustala się, iż maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 55%,
 - d) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0;
- 3) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m²;
- 4) Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.

3. Dla **terenów usług sportu i rekreacji na terenach oznaczonych symbolem US** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe usługi sportu i rekreacji oznacza tereny lokalizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych ogólnodostępnych oraz związanych z nimi budynkami gastronomicznymi, obsługą administracyjną i bazą noclegową wraz z ich zapleciami, zielenią towarzyszącą i urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 2) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu;
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m,
 - b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%,
 - c) ustala się, iż maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 25%,
 - d) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,3;

4. Dla **terenu zbiornika retencyjnego oznaczonego symbolem WZR** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny lokalizacji zbiornika retencyjnego wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą techniczną i zielenią towarzyszącą;
- 2) Dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 3) Dopuszcza się wykorzystanie gospodarcze, w tym min. rekreacyjne terenu, pod warunkiem, że nie zakłóci to właściwego funkcjonowania zbiornika retencyjnego.

5. Dla **terenów zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jako funkcją dopuszczalną oznaczonych symbolem RM(MN)** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny lokalizacji zabudowy zagrodowej z ogrodami przydomowymi i urządzeniami infrastruktury technicznej;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne jednostki terenowej oznacza możliwość lokalizacji budynków jednorodzinnych wraz z ich zapleczami, do których zalicza się: dojścia, podjazdy i podwórza, zieleń osiedlową i ogrody przydomowe, zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej, garaże i miejsca postojowe;
 - 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla terenów funkcji podstawowej:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi: 11 m dla budynków mieszkalnych i 13 m dla budynków gospodarczych i inwentarskich,
 - b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi - 5%,
 - c) ustala się, iż maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 40%,
 - d) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,8;
 - 4) Dla lokalizacji budynków funkcji dopuszczalnej obowiązują zasady zagospodarowania jak dla terenów oznaczonych symbolem MN, opisane w §15 ust.1;
 - 5) Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.
6. Dla **terenów leśnych oznaczonych symbolem ZL** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny leśne.
7. Dla **terenów rolniczych oznaczonych symbolem R** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny rolnicze;
 - 2) Zakaz lokalizacji zabudowy.
8. Dla **terenu parkingu powierzchniowego oznaczonego symbolem KD-Gp** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny lokalizacji parkingu powierzchniowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Szczegółowe warunki dla układu komunikacyjnego

§ 16

Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania wyznacza się układ ulic, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Drogi lokalne oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**, dla których ustala się:
 - a) dostępność jezdni nieograniczona,
 - b) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni lub w ogólnodostępnych zatokach parkingowych,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0m (w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zawężenie linii rozgraniczających za zgodą zarządcy drogi i po spełnieniu warunków zawartych w § 17);
- 2) Ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-PJ**, dla których ustala się:
 - a) dostępność jezdni nieograniczona,
 - b) brak wyodrębnionego chodnika,
 - c) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających min. 6,0 m.

§ 17

W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:

- 1) Prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic lokalnych oznaczonych symbolem KD-L, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Realizacja ścieżek rowerowych w miarę występujących potrzeb.

§ 18

Inwestorzy mają obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnej lokalizacji dla obiektów nowo-wznoszonych i rozbudowywanych wg wskaźników zaprezentowanych w § 10 ust.9 „Zasady ogólne obsługi komunikacyjnej”.

§ 19

Dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) drogi wewnętrzne powinny być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla ciągów pieszo-jezdnych: min. 4,5 m (brak wyodrębnionego chodnika),
 - b) dla dróg z wyodrębnionym chodnikiem: min. 6.0 m;
- 3) w przypadku zakończenia ulicy wewnętrznej w formie sięgacza zawrotka nie może mieć mniejszych wymiarów niż 12, 5 m x 12,5 m;
- 4) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”.

§ 20

Dopuszcza się urządzenie parkingów w obrębie terenów ciągów komunikacyjnych pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju drogowego:

- 1) w formie zespołów poza jezdniami, z własną powierzchnią manewrową;
- 2) w formie zatok wzdłuż jezdni tylko w ulicach oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-L.

§ 21

Zaleca się wprowadzenie nasadzeń szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic w miarę istniejących możliwości terenowych.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 22

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 23

Dopuszcza się kontynuację sposobu użytkowania budynków i terenów w sposób zgodny ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia planu.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tłuszcza.

§ 25

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 26

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tłuszczu

Z e s p ó ł a u t o r s k i :

Główny projektant:

mgr inż. arch. Marcin Świetlik
członek Okręgowej Izby Urbanistów z/s w
Warszawie (nr WA-209)

Autorzy:

mgr inż. arch. Agnieszka Bielecka
członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów
z/s we Wrocławiu (nr Z-474)

mgr inż. Piotr Jaworski
mgr Elżbieta Ostaszewska