

FOSS4G'S CLUSTER 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
(OBSZARY OD 1 DO 29) – ETAP I
(TERENY PLACU ZABAW "GRAŻYNKA" I STREFY
REKREACJI PRZY UL. JANA KIELAKA)
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, luty 2024 r.

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Tłuszczu
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza (obszary od 1 do 29) – etap I (tereny placu zabaw "Grażynka" i strefy rekreacji przy ul. Jana Kielaka)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. 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.319.2022 z dnia 23 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza (obszary od 1 do 29), zmienionej uchwałą Nr XXIV.501.2023 z dnia 19 grudnia 2023 r., 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 (obszary od 1 do 29) – etap I (tereny placu zabaw "Grażynka" i strefy rekreacji przy ul. Jana Kielaka), w dalszej części uchwały „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, z numeracją obszarów, stanowiącym odpowiednio załączniki o numerach 1.16' i 1.28' do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1.0, 1.16' i 1.28';
- 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 terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady 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;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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.

§ 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 oznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochronna 20,0 m od granicy obszaru kolejowego;
- 6) wymiarowanie (określone w metrach).

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) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 2) **dach spadzisty** – dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;
- 3) **dach zielony** – taras lub stropodach urządzony jako stały trawnik, kwietnik, zielnik, na podłożu zapewniającym jego naturalną wegetację;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – wyznaczona na rysunku planu, linia określająca najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu;
- 5) **teren** – fragment obszaru planu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów oraz symbolem literowym;
- 6) **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 z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanymi definicjami i znaczeniami słów określonymi w słownikach języka polskiego.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczącego całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem **UT-US**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem **US**.

2. Dla każdego terenu określa się oznaczenie składające się z:

- 1) numeru określającego kolejny obszar, oznaczony liczbą 16' lub 28';
- 2) numeru określającego kolejny teren w ramach jednego z dwóch obszarów;
- 3) symbolu klasy przeznaczenia terenu, zgodnie z ust. 1.

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

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się, z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego oraz pod warunkiem, że nie przekraczają one linii

rozgraniczającej terenu, wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów budynku jak:

- a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy – maksymalnie o 1,5 m,
 - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality – maksymalnie o 0,8 m,
 - c) podziemne części budynków – do granic działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie lokalizowania zabudowy w stosunku do dróg – zakaz realizacji elewacji budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z tymi terenami;
 - 3) w zakresie lokalizowania zabudowy w stosunku do granic przyległych nieruchomości dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, przy zachowaniu dodatkowych wymogów określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) w zakresie wysokości zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków – według szczegółowych ustaleń dla terenów,
 - b) maksymalna wysokość budowli:
 - dla słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych, wolnostojących masztów i wież antenowych oraz kolejowych urządzeń radiołączności – 50,0 m,
 - dla pozostałych budowli, w tym związanych z infrastrukturą techniczną – 20,0 m.

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

- 1) przy realizacji inwestycji 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 i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;
- 2) nakaz zapewnienia standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi – dla terenów UT-US oraz US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) na działkach budowlanych zlokalizowanych bezpośrednio od strony torów kolejowych (znajdujących się poza obszarem objętym planem) w obrębie terenu 16.1US – nakaz ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienie właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy, poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, zapewniających zminimalizowanie poziomu zewnętrznego hałasu, drgań i

innych emisji, w szczególności zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych oraz przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) 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) mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru;

5) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów.

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

- 1) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w zakresie kolorystyki budynków i pokryć dachów:
 - a) zakaz wprowadzania na elewacjach budynków:
 - okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i błyszczących blach lakierowanych,
 - tynków i okładzin w kolorach: czarnym, czerwonym, pomarańczowym, jaskrawożółtym, jaskrawozielonym, niebieskim i fioletowym, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych,
 - b) nakaz stosowania na dachach spadzistych materiałów w kolorach: czerwonym, ceglastym, brązowym lub grafitowym,
 - c) nakaz stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałów oraz kolorystyki w ramach jednej działki budowlanej;
- 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 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług oświaty – minimum 10 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - dla obiektów gastronomicznych – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,

- dla obiektów sportowych – minimum 5 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
- dla klubów i domów kultury – minimum 10 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
- dla funkcji niewymienionych w tiret od jeden do pięć – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
- b) do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w lit. a nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży,
- c) wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. 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 – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 3) dla terenów, o których mowa w pkt 2 – kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego od 60 stopni do 110 stopni;
- 4) parametry, o których mowa w pkt 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych:
 - a) pod dojścia i dojazdy,
 - b) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10. W obszarze objętym planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w granicach – wskazanych na rysunku planu – strefy ochronnej 20,0 m od granicy obszaru kolejowego:

- 1) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązuje nakaz przestrzegania wszelkich nakazów, zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu transportu kolejowego,
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy, która zgodnie z przepisami odrębnymi, podlega zapewnieniu standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

§ 11. 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 i projektowanych;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z niewyznaczonych w planie dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 6 m, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) powiązania układu komunikacyjnego obsługującego obszary objęte planem z układem zewnętrznym zapewniają:
 - a) ul. Wacława Sieroszewskiego (droga klasy G),
 - b) ul. Stefana Batorego (droga klasy G).

§ 12. 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 z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
 - b) minimalna średnica projektowanej sieci wodociągowej – 50 mm,
 - c) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,
 - d) 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,
 - d) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacyjną dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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) nakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z dróg poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji deszczowej oraz rowy odwadniające w liniach rozgraniczających dróg, przy czym docelowo należy zastępować rowy odwadniające kanalizacją deszczową,
 - c) minimalna średnica projektowanej sieci kanalizacji deszczowej – 100 mm,
 - d) 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,
 - e) 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 wolnostojących lub podziemnych, lub wbudowanych w obiekty kubaturowe,
 - c) zakaz sadzenia pod liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
 - d) 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 cieplną**:
- 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 nadziemnych bądź 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.

§ 13. W obszarze objętym planem ustala się **minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych, w przypadku gdy ich pomniejszenie nastąpiło na skutek przeznaczenia części działek pod:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych w przypadku, gdy wydzielana działka służąca na powiększenie sąsiedniej nieruchomości wraz z działką istniejącą będzie stanowić powierzchnię minimalną określoną w ustaleniach szczegółowych.

§ 14. Dla terenów położonych w obszarze objętych planem ustala się **stawkę procentową**, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0%.

§ 15. 1. W obszarze objętym planem ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**, w liniach rozgraniczających terenów 16.1US, 28.1UT-US oraz 28.2UT-US.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe

OBSZAR 16'.

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **16.1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,
 - b) parkingów,
 - c) dojeżdż i dojazdów,

- d) infrastruktury technicznej;
- 3) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w ramach działki budowlanej: 40%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 4) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
 - b) dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45 stopni lub dachy kolebkowe, lub dachy płaskie, lub dachy zielone.

OBSZAR 28'.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami **28.1UT-US** i **28.2UT-US** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług z zakresu gastronomii jako towarzyszących usługom turystyki, sportu i rekreacji,
 - b) zbiorników wodnych,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) urządzeń wodnych,
 - e) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - f) dojść i dojazdów,
 - g) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - h) infrastruktury technicznej;
- 3) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w ramach działki budowlanej: 20%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 4) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m, przy czym maksymalna wysokość budynków: 11 m,
 - b) dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45 stopni lub dachy kolebkowe, lub dachy płaskie, lub dachy zielone.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Tłuszcza.

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

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