

Projekt

z dnia 6 czerwca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU**

z dnia 2024 r.

**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 2024 poz. 609, 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 linię 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 jakiegokolwiek 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 dojścia 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) dojść 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tłuszczu

Kierownik
Wydziału Urbanistyki
Natalia Jeroch

Janusz Pągowski
J. Pągowski
radca prawny
MA-11720

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Tłuszczu
z dnia 2024 r.

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

OZNACZENIA NA RYSUNKU:

USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Teren usług
- Strefa ochronna 20,0 m od granicy obszaru kolejowego

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Tereny zamknięte kolejowe
- Cały obszar planu wpisany jest do Rejestru Zabytków (Nr Rej. Zab. A-1730 z 10.11.2022 r.) - objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych
- Cały obszar planu zlokalizowany jest w zasięgu występowania wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 215 „Subniecka Warszawska” oraz GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Układ odniesień: PL2000 strefa 7

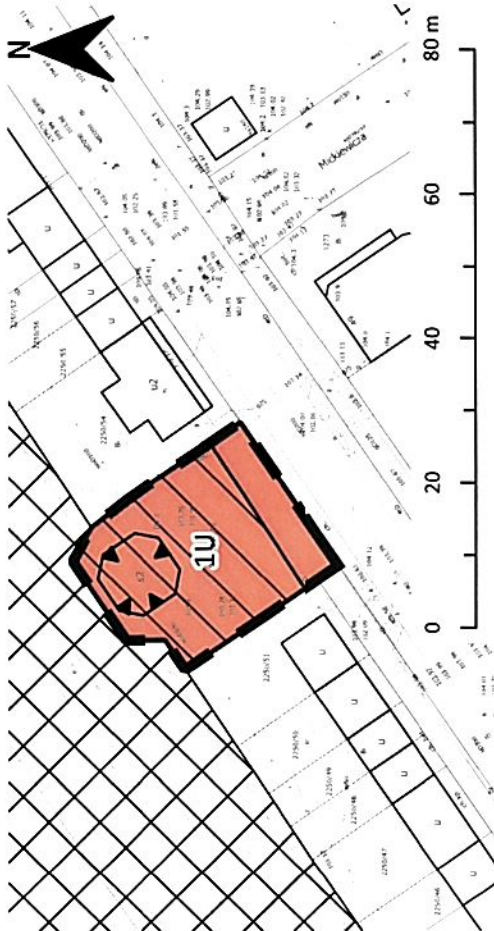
FOSSAG'S CLUSTER SP. Z O.O.

z siedzibą: ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź, KRS 0000553941, NIP 947-198-51-70, REGON 361280385
adres do korespondencji: ul. Telefoniczna 46F, 92-016 Łódź, tel. +48 509 959 368, biurogard@gmail.com

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

RYSUNEK PLANU

Autor opracowania:	mgr inż. arch. Anna Woźnicka mgr inż. Tomasz Mikołajczyk	Skala 1 : 1 000
Miejsce, data:	Łódź, czerwiec 2024 r.	Załącznik nr 1



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TŁUSZCZ

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI.279.2021 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 14 grudnia 2021 r.

granice obszarów zamierzonego sroczczenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie terenów

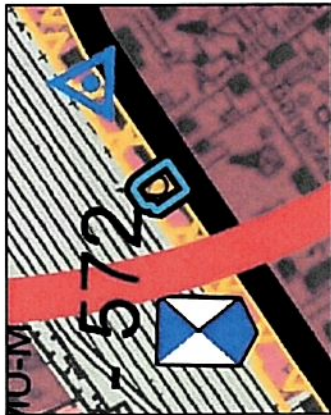
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze miejskim
- tereny zabudowy usługowej nieuczącej
- tereny zamknięte: kolejowe

Struktura usług i przestrzeni publicznych



Srodowisko kulturowe

- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- Infrastruktura techniczna
- drogi publiczne klasy dróg zbiorczych



Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Tłuszczu
z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu:

- 1) w dniach od 9 października 2023 r. do 30 października 2023 r., a termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do 13 listopada 2023 r.;
- 2) w dniach od 13 marca 2024 r. do 3 kwietnia 2024 r., a termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do 17 kwietnia 2024 r.

W wyznaczonych terminach nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tłuszczu

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Tłuszczu

z dnia.....2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) Rada Miejska w Tłuszczu rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stanowią zadania własne gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy obejmują m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

§ 3. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technicznotechnologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminnych, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Tłuszczu.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tłuszczu

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Tłuszczu

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza (Wieża Ciśnień) sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Miejską w Tłuszczu Uchwały Nr XIXN.320.2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza oraz Rozstrzygnięcia nadzorczego Nr WNP-I.4131.281.2023 Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 stycznia 2024 r.

Plan obejmuje obszar położony w centralnej części miasta Tłuszcza. Znajduje się na niej wieża ciśnień, która wraz z otoczeniem, jest wpisana do rejestru zabytków. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 0,07 ha.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Tłuszcza (przyjętego uchwałą Nr XVI.279.2021 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 14 grudnia 2021 r. obszar objęty planem obejmuje jednostkę U – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

Przystąpienie do sporządzania przedmiotowego planu było umotywowane: składanymi wnioskami, analizą kompozycji urbanistycznej (w tym określenie wskaźników urbanistycznych), a także koniecznością uwzględnienia terenów inwestycyjnych.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, a w szczególności z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Zapewniono możliwość partycypacji społecznej przy sporządzaniu projektu planu, poprzez udostępnienie dokumentu do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag do niego.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta, wymagania wynikające z art. 15 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono w następujący sposób:

1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych** zrealizowano poprzez ustalenie m.in.: przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, w tym: gabarytów budynków czy linii zabudowy, uwzględniając konieczność zachowania ład przestrzennego;

2) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami** zrealizowano poprzez określenie zasad ochrony środowiska i przyrody, m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego) czy określenie powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do poszczególnych terenów. Plan zawiera również ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej; odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej oraz retencji wód opadowych i roztopowych w największym możliwym stopniu.

3) **wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych** zostały pominięte w przedmiotowym planie, z uwagi na brak gruntów leśnych, oraz lokalizację nieruchomości objętych planem w granicach administracyjnych miasta, a tym samym brak przesłanek do ochrony gruntów rolnych;

4)wymagania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zostały w przedmiotowym planie zostały uwzględnione poprzez wskazanie zabytku wpisanego do rejestru zabytków, który jest objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt. 2. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych. Na części opracowania wyznaczone zostały strefy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w związku z czym ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi. **Potrzeby osób niepełnosprawnych** zostały zrealizowane poprzez zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów odrębnych;

6)walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione, sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu; plan m.in. wykorzystuje obecne zagospodarowanie oraz utrzymuje istniejące elementy infrastruktury technicznej;

7)prawo własności zostało uwzględnione w sporządzonym planie miejscowym poprzez wykorzystanie przeprowadzonych analiz struktury własności, w celu zastosowania ustaleń najmniej ingerujących w tę strukturę. Ponadto przy sporządzaniu projektu zapewniono partycypację społeczną;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy wojskowe, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego nie są naruszane w sporządzanym planie miejscowym – plan uwzględnia zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności poprzez zapewnienie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji, co stanowić będzie inwestycje celu publicznego;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały uwzględnione w planie poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które określone zostały na podstawie otrzymanych od zarządców sieci infrastruktury technicznej po zawiadomieniu ich o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu;

11)udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zapewniono po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, poprzez zamieszczenie: w Biuletynie Informacji Gminy Tłuszcz, w prasie miejscowej, oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tłuszczu stosownych ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków do niego. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniami i ogłoszeniami Burmistrza Tłuszcza, można było składać w terminach od 22 kwietnia 2022 r. do 31 maja 2022 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 9 października 2023 r. do 30 października 2023 r. o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Tłuszcz oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tłuszczu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 17 października 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a następnie zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu. Uwagi do planu można było składać w terminie do 13 listopada 2023 r. Do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko do planu nie wpłynęły żadne uwagi. W związku z koniecznością doprowadzenia do zgodności planu miejscowego z przepisami prawnymi po wydaniu przez Wojewodę Mazowieckiego Rozstrzygnięcia nadzorczego z dn. 18 stycznia 2024 r. (WNP-I.4131.281.2023) nastąpiła konieczność ponownego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, które miało miejsce w terminie od 13 marca 2024 r. do 3 kwietnia 2024 r., o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Tłuszcz oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tłuszczu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 26 marca 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a następnie zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu. Uwagi do planu można było składać w terminie do 17 kwietnia 2024 r. Do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko do planu nie wpłynęły żadne uwagi.

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Tłuszczu oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;

13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** - obszar przedmiotowego planu wyposażony jest w istniejącą gminną sieć wodociągową, a zasilanie w wodę dla zaspokojenia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych jest możliwe w oparciu o istniejące sieci poprzez ich rozbudowę lub realizację bezpośrednich przyłączy;

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sporządzony plan miejscowy ma na celu umożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i w kontynuacji istniejącego przeznaczenia terenu.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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, a plany miejscowe pozostają częściowo nieaktualne, jednak nie istnieje prawna i merytoryczna potrzeba ich pilnej zmiany.

W związku z powyższym uznać należy, że plan jest zgodny z wynikami analizy.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza (Wieża Ciśnień) spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Tłuszczu do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza (Wieża Ciśnień) po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.