

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
miejscowości Jasienica – ul. Cmentarna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą Nr XVIII.350.2022 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica – ul. Cmentarna, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz zatwierdzonego uchwałą nr XVI.279.2021 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 14 grudnia 2021 r., Rada Miejska w Tłuszczu uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE

§1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica – ul. Cmentarna, zwany dalej planem.

§2.

1. Granica obszaru objętego planem miejscowym określona została na rysunku planu.
2. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Tłuszcza stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
5. Dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4.

§3.

1. W planie określa 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 krajobrazu;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
 - 13) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, a także zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ powyższe zagadnienia nie występują w granicach planu.

§4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) odległości zagospodarowania podane w metrach;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granica strefy ograniczeń od obszaru kolejowego;
 - 6) granice stref ochrony sanitarnej cmentarza;
 - 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowym i literowym.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu;
 - 2) granica terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, przez który przebiega linia kolejowa nr 13 relacji Krusze-Pilawa.
3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych, linii rozgraniczających lub granicy planu należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§5.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **miejscach do parkowania** - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe urządzone w poziomie terenu i w garażach,
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację budynków; linia ta nie dotyczy takich części budynków jak: okapy, nadwieszenia dachu, balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, zadaszenia wejść, o ile nie wykraczają na odległość 1,5 m poza tę linię;
- 4) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem miejscowym w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1,
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, dla której obowiązują ustalenia planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

- 7) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie budynki, lokale użytkowe lub budowle, które służą do prowadzenia odpłatnej lub nieodpłatnej działalności mającej na celu zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 9) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, spowodowane emisją pyłów i gazów pochodzącą z procesów spalania nie związanych z ogrzewaniem pomieszczeń lub podgrzewaniem wody na cele bytowe, wytwarzaniem odpadów innych niż komunalne, wytwarzaniem ścieków innych niż bytowe, zanieczyszczeniem gleby i powierzchni ziemi, wytwarzaniem pól elektromagnetycznych, emisją hałasu spowodowaną wzmożonym ruchem pojazdów.

§6.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu następujące tereny oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **od 1MN do 7MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczone symbolami **1MN-U, 2MN-U**,
- 3) tereny usług oznaczone symbolami **od 1U do 6U**,
- 4) teren usług edukacji oznaczony symbolem **1UE**,
- 5) teren usług kultu religijnego oznaczony symbolem **1UR**,
- 6) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **1KDL**,
- 7) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami **od 1KDD do 6KDD**,
- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami **od 1KR do 4KR**,
- 9) teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem **1KKK**,
- 10) tereny parkingów oznaczone symbolami **1KOP, 2KOP**,
- 11) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolami **od 1RN do 3RN**,
- 12) teren cmentarza czynnego oznaczony symbolem **1CC**.

§7.

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w zakresie rodzaju i spadku dachu ustala się:
 - a) stosowanie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°, oraz od 0° do 12°,
 - b) dla dachów o nachyleniu od 20° do 40° stosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko – podobnych w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu oraz kolor grafitowy, lub blacho-dachówki;
- 2) w zakresie elewacji zewnętrznych:
 - a) przy określaniu kolorystyki w projektach budowlanych materiałów budowlanych takich jak tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały kamienne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego, ustala się obowiązek stosowania barw z systemu NCS, o których mowa w pkt 2 - obowiązek nie dotyczy materiałów w kolorach dla nich naturalnych np. materiałów z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, nie barwionego szkła, drewna, betonu itp.,
 - b) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie do 20% czerni i 20% chromatyczności; dopuszcza się stosowanie: czystego koloru białego (oznaczenie NCS: S 0500-N), odcieni szarości do 20% szernienia (od S 0100-N do S 2000-N), czystego koloru chromatycznego żółtego (oznaczenie Y w kole barw NCS) oraz kolorów z koła barw NCS w zakresie ćwiartki Y-R (barwa żółta z udziałem od 10 do 90% czerwieni, czyli od poziomu Y10R do Y90R) i części ćwiartki G-Y w przedziale od G60Y (włącznie) do G90Y (barwa zielona z udziałem żółci od 50 do 90%); zakazuje się

stosowania kolorów z ćwiartki koła barw NCS: R-B (przedział barw między kolorami czerwonym i niebieskim), B-G (przedział barw między niebieskim a zielonym) oraz części ćwiartki G-Y (przedział barw między zielonym a żółtym, od G10Y do G50Y, czyli w zakresie od 10 do 50% udziału barwy żółtej w kolorze zielonym), a także podstawowych czystych kolorów chromatycznych: czerwonego (R), niebieskiego (B) i zielonego (G),

- c) dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 20% powierzchni całej elewacji;
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się remonty, przebudowy oraz nadbudowy – nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy – istniejących budynków lub ich części usytuowanych w pasie terenu między liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny;
- 5) na terenach: **1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD** w celu kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
 - a) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.,
 - b) nakaz dostosowania chodników i urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności:
 - obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
 - stosowanie krawężników opuszczonych przy miejscach do parkowania wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

§8.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) w zagospodarowaniu terenów nakazuje się stosowanie norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
 - a) tereny oznaczone symbolami od **1MN** do **7MN** klasyfikuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z zastrzeżeniem pkt 10,
 - b) tereny oznaczone symbolami **1MN-U**, **2MN-U** klasyfikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) teren oznaczony symbolem **1UE** klasyfikuje się jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) nakazuje się ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, infrastruktury kolejowej i infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów emisji, ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza działkę budowlaną, na której zlokalizowane jest przedsięwzięcie, a w przypadku realizacji przedsięwzięcia w lokalu usługowym w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym realizowane jest przedsięwzięcie, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych

- awarii przemysłowych;
- 6) zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia;
 - 7) zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z gospodarowaniem odpadami;
 - 8) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
 - 9) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - 10) na terenach **3MN, 6MN, 2U, 3U, 4U** zlokalizowanych w sąsiedztwie terenu komunikacji kolejowej **1KKK** nakazuje się realizację w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi m.in. stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej, kształtowanie bryły budynku w taki sposób, aby hałas komunikacyjny nie docierał z zewnątrz do wnętrza struktury zabudowanej, stosowanie na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym dźwięk, projektowanie rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniającego najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu;
 - 11) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód:
 - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych,
 - b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie przepisami odrębnymi,
 - c) na terenach **3MN, 6MN, 2U, 3U, 4U, 5KDD, 3RN** zakazuje się stosowania rozwiązań odwodnieniowych umożliwiających odprowadzanie wód opadowych i ścieków na tereny kolejowe oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
 - 12) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych niebędących budynkami powyżej 25m, z wyłączeniem terenów **1CC, 1KKK, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U**.

§9.

Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§10.

Ustala się następujące zasady i warunki dla nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się dla każdego terenu wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:
 - a) pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia, o ile takie przeznaczenie jest dopuszczone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielany jest teren, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w planie dla poszczególnych terenów zabudowy,
 - c) przy podziałach, których celem jest regulacja granic między sąsiadującymi działkami,
 - d) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na inwestycje celu publicznego oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§11.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się granicę strefy ograniczeń od obszaru kolejowego, w obrębie której, na terenach **3MN, 6MN, 2U, 3U, 4U, 5KDD, 6KDD, 2RN, 3RN** nakazuje się uwzględnienie przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym m.in. lokalizowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej;

- 2) ustala się granice stref ochrony sanitarnej cmentarza, w odległości 50 m i 150 m od terenu cmentarza czynnego oznaczonego symbolem **1CC**, o granicach wyznaczonych na rysunku planu w obrębie których:
 - a) zakazuje się, w odległości do 50 m od cmentarza lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - b) zakazuje się, w odległości od 50 m do 150 m od cmentarza lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, dla budynków korzystających z wody, które nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§12.

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) jako podstawowy układ komunikacji drogowej publicznej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **1KDL**, od **1KDD** do **6KDD**;
- 2) jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym publicznym ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **1KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**;
- 3) jako uzupełnienie układu drogowego publicznego ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami: od **1KR** do **4KR**;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości:
 - a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej:
 - 6 m dla drogi o długości do 50 m,
 - 8 m dla drogi o długości ponad 50 m,
 - b) w przypadku zabudowy usługowej 10 m,
 - c) droga wewnętrzna, jeśli nie posiada włączenia z dwóch stron do dróg publicznych, musi być zakończona placem do nawracania o minimalnych wymiarach 11 m na 11 m;
- 5) należy zapewnić miejsca do parkowania w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) min. 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w przypadku usług wbudowanych w budynek jednorodzinny dodatkowo min 1 miejsce do parkowania na 30 m² powierzchni użytkowej tych usług,
 - b) min. 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów administracji,
 - c) min. 20 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla handlu i usług,
 - d) min. 10 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych dla usług edukacji,
 - e) min. 10 miejsc do parkowania na 1000 mieszkańców dla usług kultu religijnego,
 - f) min. 7 miejsc do parkowania na 1 ha powierzchni przeznaczenia dla cmentarza, z dopuszczeniem zbilansowania ilości miejsc do parkowania dla cmentarza na terenach **1KOP**, **2KOP**;
- 6) na parkingach i innych miejscach przeznaczonych do postoju pojazdów, liczących powyżej 5 miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 7) należy zapewnić dla lokali i budynków usługowych miejsca do parkowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami pkt 5 liczby miejsc do parkowania;
- 8) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń

określonych w pkt 5 nie stosuje się.

§13.

Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się obowiązek podłączenia budynków usługowych i mieszkalnych do sieci wodociągowej od DN 110 mm, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych, z zastrzeżeniem §11 pkt 2;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:
 - a) ścieki odprowadzane będą docelowo siecią kanalizacji: grawitacyjną od DN 200 mm lub tłoczną od DN 90 mm do oczyszczalni ścieków,
 - b) wszystkie budynki usługowe i mieszkalne muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych, jednak nakazuje się ich likwidację po wybudowaniu sieci,
 - d) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) na terenie **1KKK** nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - f) na terenach dróg publicznych i wewnętrznych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do urządzeń odwodnienia powierzchniowego, z zastrzeżeniem lit. g,
 - g) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenia w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym,
 - b) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii,
 - c) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się rozbudowę sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, w tym w oparciu o gazociąg o średnicy od DN 32 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, w tym z sieci od 0,4 kV, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami. Powiązania z układem zewnętrznym stanowią istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia usytuowane w obszarze planu i poza jego granicami,
 - b) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
 - c) rozwój sieci elektroenergetycznej polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
 - d) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki, w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu, z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie się odbywać według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,

- e) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - a) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
 - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) możliwość realizacji zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

§14.

Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem.

§15.

Wyznacza się tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) lokalne:
 - a) teren usług edukacji oznaczony symbolem **1UE**,
 - b) teren usług kultu religijnego oznaczony symbolem **1UR**,
 - c) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **1KDL, od 1KDD do 6KDD**,
 - d) tereny parkingów oznaczone symbolami **1KOP, 2KOP**,
 - e) teren cmentarza czynnego oznaczony symbolem **1CC**;
- 2) ponadlokalne - teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem **1KKK**.

§16.

Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 20% dla terenów: **MN, MN-U, U**,
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§17.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **7MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd, dojazdów, wiat,
 - b) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - dla terenów od **1MN** do **4MN** – 55%,
 - dla terenów od **5MN** do **7MN** – 45%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów od **1MN** do **4MN** – 40%,
 - dla terenów od **5MN** do **7MN** – 50%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,
 - b) minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 400 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działek – 16 m,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°;
- 4) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,
 - b) dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 400 m².

§18.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U**, **2MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd, dojazdów, wiat,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej wyłącznie jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,
 - d) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 65%,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
 - j) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,
 - b) minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 400 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działek – 16 m,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°;

- 4) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,
 - b) dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 400 m².

§19.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **6U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, wjazdów, wiat,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - dla terenów od **1U** do **4U** – 60%,
 - dla terenów **5U**, **6U** – 70%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów od **1U** do **4U** – 30%,
 - dla terenów **5U**, **6U** – 20%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 9 m;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m².

§20.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1UE** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług edukacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, wjazdów, wiat,
 - b) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, dla obiektów sportowych – 18 m;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działki – 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m².

§21.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1UR** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług kultu religijnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, wjazdów, wiat,
 - b) zakazuje się realizacji usług uciążliwych,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 65%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

- g) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, dla obiektów świątyń w tym wież – 25 m;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działki – 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m².

§22.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolemi **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§23.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **6KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni, zatok postojowych oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§24.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KR** do **4KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, zatok postojowych oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§25.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KKK** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji kolejowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów,
 - b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§26.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KOP**, **2KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren parkingu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, zatok postojowych.

§27.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RN** do **3RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację urządzeń i dróg dojazdowych do gruntów rolnych realizowanych na gruntach rolnych.

§28.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1CC** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren cmentarza czynnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd, dojazdów,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy towarzyszącej cmentarzom, takie jak kaplica, dom pogrzebowy, budynki administracji cmentarza,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działki – 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§29.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tłuszcza.

§30.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica - Obszar IV uchwalonego 12 lutego 2019 r. uchwałą Nr III.45.2019 Rady Miejskiej w Tłuszczu,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica - Obszar III uchwalonego 25 czerwca 2018 r. uchwałą Nr XXVIII.393.2018 Rady Miejskiej w Tłuszczu,
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tłuszcz (w obszarze pozamiejskim) uchwalonego 12 marca 1999 r. uchwałą Nr 34/V/99 Rady Gminy Tłuszcz.

§31.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

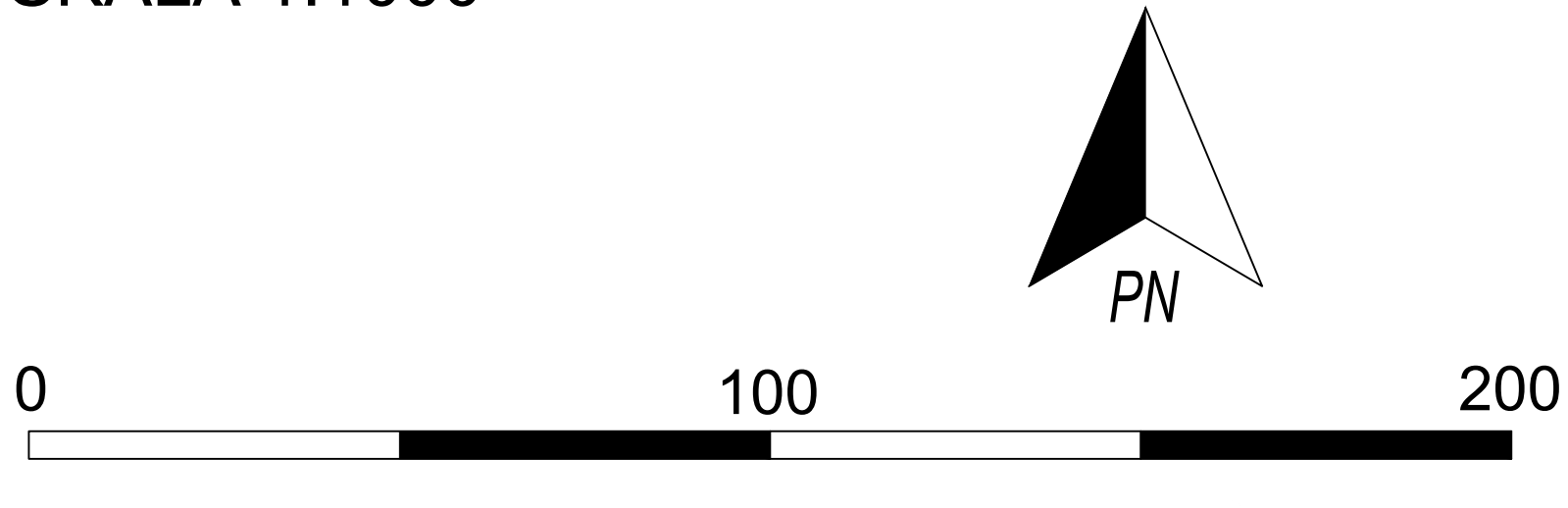
Przewodniczący Rady

.....

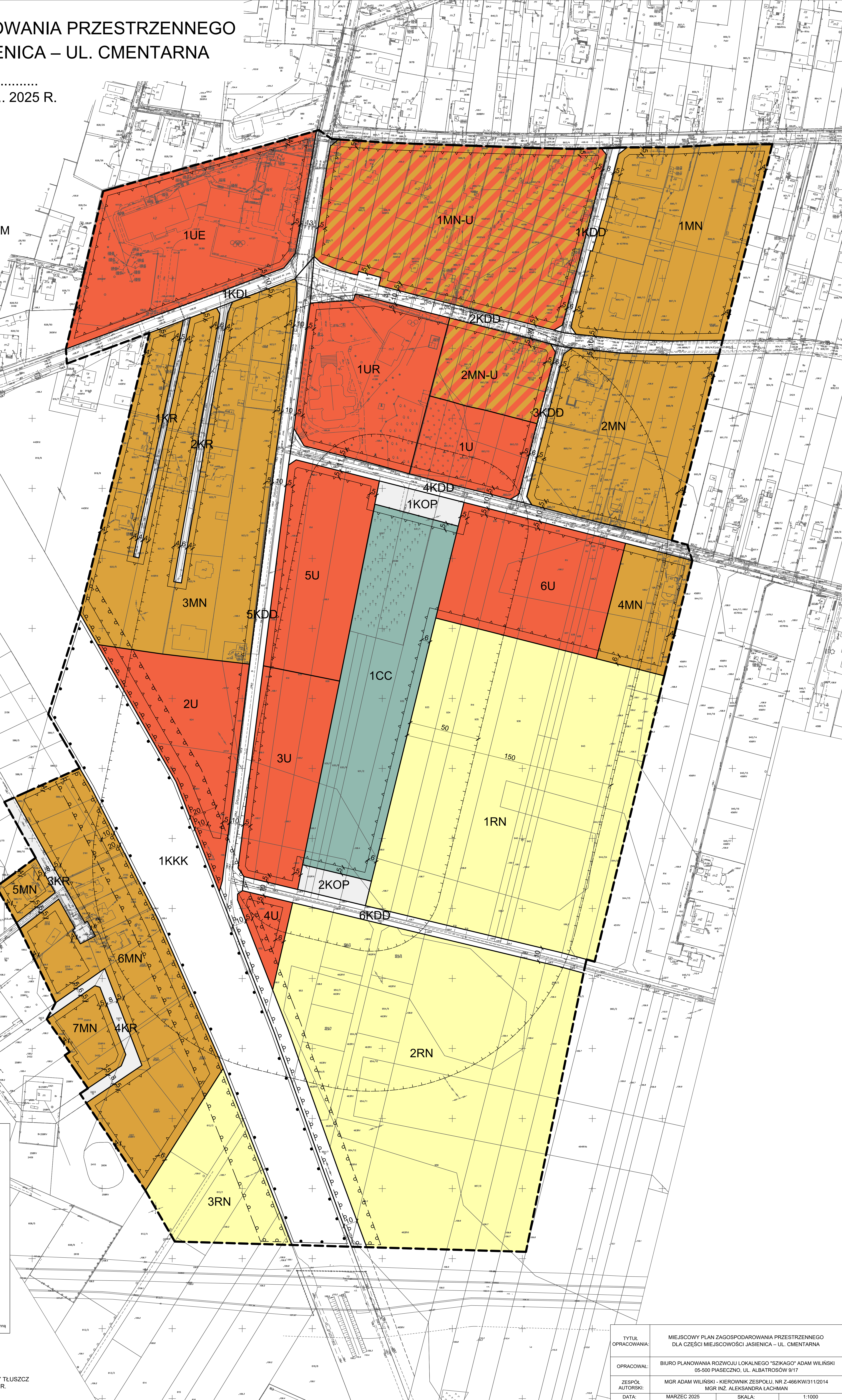
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI JASIEINICA – UL. CMENTARNA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU Z DNIA 2025 R.

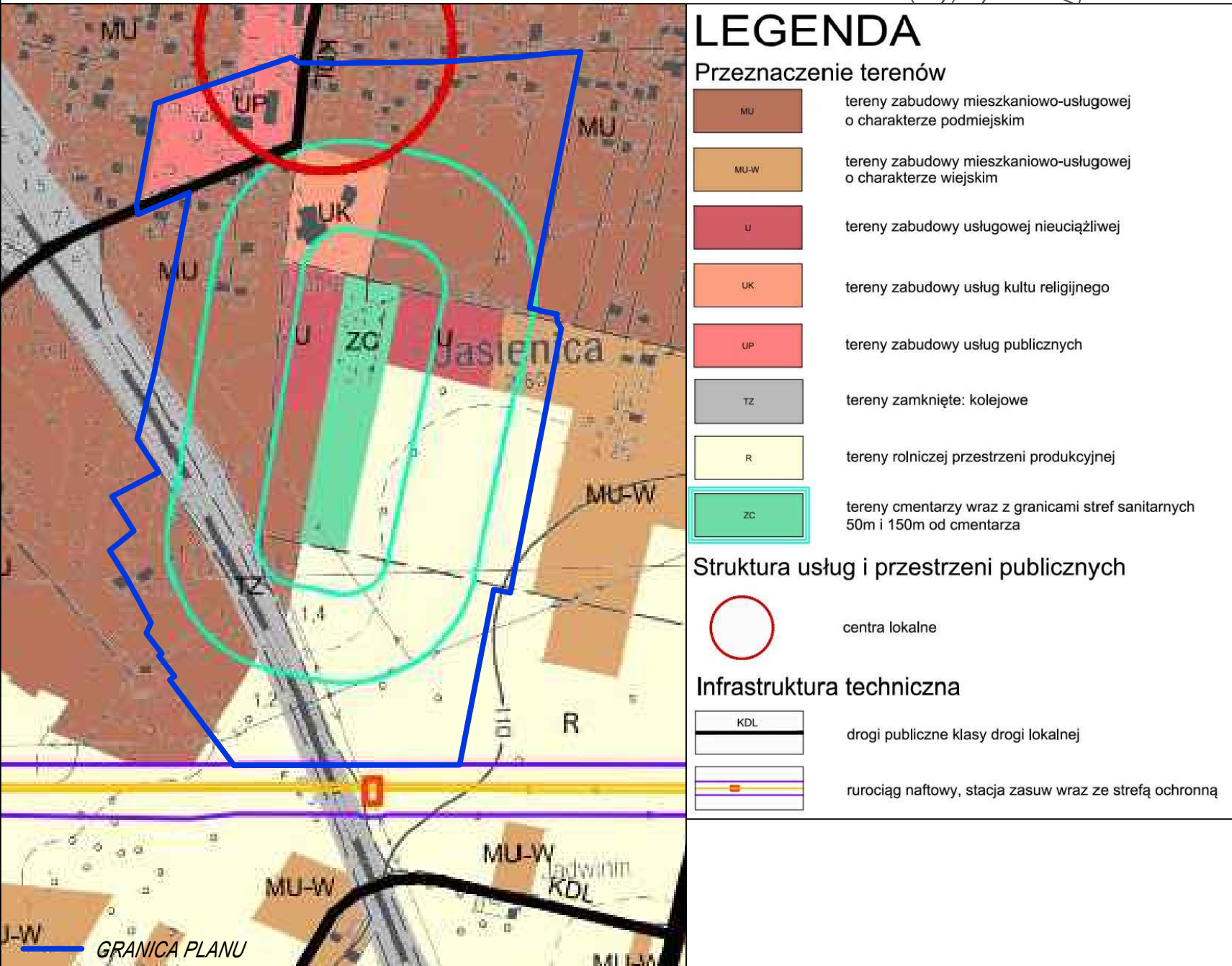
SKALA 1:1000



LEGENDA	
USTALENIA PLANU	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	odległości zagospodarowania podane w metrach
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	granica strefy ograniczeń od obszaru kolejowego
	granice stref ochrony sanitarnej cmentarza
Przeznaczenie terenów	
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
U	tereny usług
UE	teren usług edukacji
UR	teren usług kultu religijnego
KDL	teren drogi lokalnej
KDD	tereny dróg dojazdowych
KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
KKK	teren komunikacji kolejowej
KOP	tereny parkingów
RN	tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
CC	teren cmentarza czynnego
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu
	granica terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, przez który przebiega linia kolejowa nr 13 relacji Krusze-Pilawa



układ współrzędnych: Układ 2000 Strefa 7
źródło pochodzenia mapy: Starostwo Powiatowe



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TŁUSZCZ
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XVI.279.2021 RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU Z DNIA 14 GRUDNIA 2021 R.

TYTUŁ OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI JASIEINICA – UL. CMENTARNA
OPRACOWAŁ:	BIURO PLANOWANIA ROZWOJU LOKALNEGO "SZKIKO" ADAM WILIŃSKI 05-500 PIASECZNO, UL. ALBATROSÓW 9/17
ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR ADAM WILIŃSKI - KIEROWNIK ZESPOŁU, NR Z-466/KW/311/2014 MGR INŻ. ALEKSANDRA LACHMAN
DATA:	MARZEC 2025
SKALA:	1:1000

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica – ul. Cmentarna.

**LISTA UWAG WNIESIONYCH PODCZAS KONSULTACJI SPOŁECZNYCH
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI JASIENICA – UL. CMENTARNA
nieuwzględnionych przez Burmistrza Tłuszczu oraz sposób ich rozpatrzenia przez Radę Miejską w Tłuszczu**

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Tłuszczu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wyszku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	18.07.2024 r.	osoba fizyczna	Jasienica dz. ew. nr. 612/3		+			Działka nr 612/3 przeznaczona w studium na tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
2.	19.07.2024 r.	osoba fizyczna	Jasienica dz. ew. nr. 613/1, 613/3, 613/5, 613/8		+			Działka nr 613/1 przeznaczona w studium na tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Działki 613/3, 613/5, 613/8 zlokalizowane są poza granicami planu miejscowego.

Przewodniczący Rady

.....

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica – ul. Cmentarna.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
Rada Miejska w Tłuszczu rozstrzyga co następuje:

INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		SPOSÓB REALIZACJI		ZASADY FINANSOWANIA	
		Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1- burmistrz, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4 - inne	PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki 4 - obligacje komunalne, 5 – inne	POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA (% w stosunku do prognozowanych nakładów) 1 - właściciele nieruchomości 2 - fundacje i organizacje wspomagające 3 - inwestorzy zewnętrzni 4 - inne
POZOSTAŁE	WODOCIĄGI	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	KANALIZACJA	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	GOSPODARKA ODPADAMI	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
	ELEKTROENERGETYKA	1,2	4	5	1, 4
	GAZOWNICTWO	1,2	4	5	1, 4

Przewodniczący Rady

.....

Załącznik nr 4 do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia
2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
części miejscowości Jasienica – ul. Cmentarna.

Zalacznik4.gml

**Rada Miejska w Tłuszczu na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27
marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity
Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które
stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości Jasienica – ul. Cmentarna

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica – ul. Cmentarna sporządzony jest zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz zatwierdzonego uchwałą nr XVI.279.2021 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 14 grudnia 2021 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z uchwałą Nr XVIII.350.2022 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica – ul. Cmentarna. Zgodnie ze Studium uchwalony plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny usług, tereny dróg publicznych, tereny komunikacji kolejowej, tereny parkingów, tereny rolne, teren cmentarza. Tereny na obszarze planu wyznacza się w zgodności z zasadami określonymi w obowiązującym Studium, opartymi między innymi o analizę uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. W planie wyznaczono następujące tereny:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- U - tereny usług,
- UE - teren usług edukacji,
- UR - teren usług kultu religijnego,
- KDL - teren drogi lokalnej,
- KDD - tereny dróg dojazdowych,
- KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- KKK - teren komunikacji kolejowej,
- KOP - tereny parkingów,
- RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
- CC - teren cmentarza czynnego.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Procedura planu została

przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688). Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 39 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich, uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag. W związku z obwieszczeniem i ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 9 wniosków od instytucji. Burmistrz rozpatrzył złożone wnioski zgodnie z wykazem tabelarycznym wniosków załączonym w dokumentacji planistycznej.

W terminie od dnia 12 czerwca 2024r. do dnia 21 lipca 2024 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu planu zgodnie z art. 17 ust. 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) . W wyznaczonym terminie do dnia 21 lipca 2024 r. złożone zostały 2 uwagi.

Następnie skorygowano procedurę zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688). Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w zw. w dniach od 16 października 2024 r. do 07 listopada 2024 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 29 października 2024 r. W wyznaczonym terminie do dnia 22 listopada 2024 r. złożone zostały 2 uwagi. Burmistrz uwzględnił 0 uwag, nie uwzględnił 2 uwag.

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko i jej stopień szczegółowości zostały określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie. W sporządzonej prognozie wykazano, że ustalenia planu nie są na tyle inwazyjne, aby mogły w sposób znaczący przekształcić istniejące struktury przyrodnicze, cenne w skali ponadlokalnej. Prognozowane przekształcenia środowiska wystąpią jedynie lokalnie, nie wykraczając poza granice planu. Na potrzeby planu przeanalizowano uwarunkowania społeczne, gospodarcze

i środowiskowe. Plan jest zgodny z ideą zrównoważonego rozwoju, która zapewnia zachowanie najcenniejszych walorów środowiskowych przy jednoczesnym rozwoju społeczno-gospodarczym.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Zawiera ona analizę ekonomiczną z wykazaniem możliwych zysków i strat dla gminy, wynikających z ustaleń planu. Oszacowano, że roczne przychody z tytułu podatku od nieruchomości będą stosunkowo wysokie. Poza podatkami budżet gminy może osiągnąć wpływy z opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, tzw. renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej dotyczącej wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału.

W planie uwzględniono:

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - ustalenie parametrów nowej zabudowy, w tym wskaźników maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, rodzajów i spadków dachów,
 - ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - nakaz stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych,
 - zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej.,
 - zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia,
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów emisji, ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza lokal usługowy w budynku mieszkalno-usługowym, w którym realizowane jest przedsięwzięcie,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

- ustalenia dotyczące ochrony środowiska,
- wprowadzenie stref ochrony sanitarnej od cmentarza,
- ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym,
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
 - wprowadzenie nowych terenów zabudowy,
- prawo własności poprzez:
 - wyznaczanie linii rozgraniczających tereny z poszanowaniem istniejących podziałów granic ewidencyjnych,
 - rozpatrywanie wniosków i uwag w sposób realizujący w możliwie największym stopniu interesy właścicieli różnych działek,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
 - ustalenia planu niebędące w sprzeczności z przepisami odrębnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez:
 - wyznaczenie dróg publicznych,
 - ustalenia dotyczące realizacji inwestycji celu publicznego,
 - ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną,
 - ustalenia służące kształtowaniu ładu przestrzennego,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
 - obowiązek podłączenia budynków do sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych,
 - obowiązek posiadania przyłącza do sieci kanalizacyjnej, do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników.

W planie przewidziano nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. Uwzględniono przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:
 - ustalone w planie nowe tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego Studium,
 - układ drogowy w planie został wyznaczony w oparciu o istniejące drogi,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:
 - ustalone w planie nowe tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego Studium,
 - nowo projektowane tereny zabudowy i istniejące aktualnie tereny zabudowy pozostają w podobnych odległościach do istniejących przystanków autobusowych,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
 - ustalono tereny dróg publicznych, poszerzenie niektórych dróg istniejących, a co za tym idzie zwiększenie możliwości realizacji chodników i ścieżek rowerowych, oświetlenia, co przełoży się na wzrost komfortu i bezpieczeństwa poruszania się względem stanu istniejącego,
- przeznaczenie terenów w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz.

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony w zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz. Ustalenia przedmiotowego planu wynikają przede wszystkim z przyjętej polityki przestrzennej przewidywanej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XVI.279.2021). Studium wskazuje na kontynuację i powiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zadaniem planu, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie jest między innymi wprowadzenie układu przestrzennego i ustaleń zgodnych z aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz.