

**UCHWAŁA NR XV.178.2026**  
**RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU**

z dnia 25 marca 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części  
miejscowości Jasienica – teren działki ewidencyjnej nr 917/1**

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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr V.53.2024 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 16 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica – teren działki ewidencyjnej nr 917/1, stwierdzając, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz, uchwalonego uchwałą nr XVI.279.2021 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 14 grudnia 2021 r. Rada Miejska w Tłuszczu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia Ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica – teren działki ewidencyjnej nr 917/1, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni ok. 0,75 ha, zlokalizowany przy ulicy Wołomińskiej i Kościelnej, którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzonym na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000 stanowiąca integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – 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;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie

wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;

- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litera określa przeznaczenie terenu.

**§ 3.** Następujące oznaczenia wskazane na części graficznej planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach.

**§ 4. 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, w tym zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) 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;
- 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

- 11) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie ustala się:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) 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;
  - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenu**

**§ 5.** W granicy planu wyznacza się teren oznaczony symbolem MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 6.** W zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się usytuowanie budynków zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na części graficznej planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy;
- 3) ustala się maksymalną wysokość:
  - a) konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, słupów oraz masztów, za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej – 18 m,
  - b) pozostałych budowli – 10 m,
  - c) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu MN-U.

**§ 7.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

**§ 8.** Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachowych:

- 1) dla pokryć dachów zakaz stosowania innych barw niż odcienie brązowego, bordowego, czerwonego, czarnego i grafitu;
- 2) nakaz pkt. 1 nie dotyczy pokryć dachowych wynikających z zastosowania materiałów dachowych z łupków i gontów pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów;
- 3) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż odcienie szarego, bieli, beżu i grafitu;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt. 3 nie dotyczy:
  - a) naturalnej barwy okładzin z betonu, drewna, kamienia, cegły i szkła,
  - b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

#### **§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz składowania odpadów;
- 4) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Tłuszcz;
- 5) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:
  - a) zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych,
  - b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do gruntu, rowów opadowych lub do wód, nakaz oczyszczenia tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 6) w zagospodarowaniu terenów nakazuje się stosowanie norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych - teren MN-U klasyfikuje się jako teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe.

#### **Rozdział 5.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

#### **§ 10. 1. Obszar planu w całości znajduje się w granicach:**

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 215 (Subniecka Warszawska);
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 2151 (Subniecka Warszawska – część centralna);

2. Sposób zagospodarowania terenów położonych na obszarach podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, określony został ustaleniami niniejszej uchwały.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 11. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek powstałych w przypadku scalania i podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalny front działek powstałych w przypadku scalenia i podziału nieruchomości – 16 m;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70 do 110 stopni;
- 5) powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 12. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar planu sąsiaduje bezpośrednio z drogą gminną (ul. Wołomińska oraz ul. Kościelna), które zapewniają połączenie z lokalnym oraz ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m;
- 3) zasady obsługi parkingowej:
  - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
  - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
    - dla zabudowy usług handlu – minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - dla zabudowy usług gastronomii – minimum 10 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych oraz minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- dla pozostałej zabudowy usługowej – minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku oraz minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

- § 13.** 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji, przy czym dopuszcza się ich likwidację.
2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w całym obszarze planu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zasilanie w wodę z ujęć wody zlokalizowanych poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego wodociągu;
  - 2) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej;
  - 3) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 100 mm.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
  - 2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych;
  - 3) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala:
- 1) odprowadzanie wód na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej; dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych;
  - 2) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.
6. W zakresie sieci elektroenergetycznych ustala się:
- 1) zasilanie poprzez istniejące sieci i stacje elektroenergetyczne;
  - 2) dopuszczenie przebudowy istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne;
  - 3) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zasilanie z istniejącej sieci gazowej;
  - 2) rozwój sieci gazowej poprzez budowę nowych przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój sieci poprzez budowę sieci kablowych i bezprzewodowych oraz obiektów związanych z ich funkcjonowaniem.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

#### **§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem MN-U:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
  - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - c) teren usług edukacji,
  - d) teren usług kultu religijnego,
  - e) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych - 6 m, przy czym nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) dachy budynków – płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12°- 45°,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
  - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,003,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m – z zastrzeżeniem pkt 5:
- 5) dopuszcza się wydzielanie nowych działek o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,

- c) powiększenia sąsiadującej działki lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak określoną w pkt 4;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej przylegającej do obszaru planu od strony wschodniej (ul. Wołomińska) oraz od strony południowej (ul. Kościelna);
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 20%.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tłuszcza.

**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

## **Uzasadnienie do Uchwały Nr XV.178.2026 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 25 marca 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica – teren działki ewidencyjnej nr 917/1**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica – teren działki ewidencyjnej nr 917/1 został sporządzony na podstawie Uchwały Nr V.53.2024 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 16 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica – teren działki ewidencyjnej nr 917/1. Obszar planu obejmuje teren zlokalizowany w miejscowości Jasienica, przy skrzyżowaniu ulic Wołomińskiej i Kościelnej. Powierzchnia planu wynosi ok. 0,75 ha. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą nr XXVIII.393.2018 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 25 czerwca 2018 r., który przeznaczył ów teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Opracowanie nowego planu miejscowego dla części działki nr 917/1 ma na celu poszerzenie możliwości inwestycyjnych na tym obszarze, poprzez umożliwienie realizacji poza zabudową mieszkaniową jednorodzinną również zabudowę usługową. Plan miejscowy zgodny jest z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz, uchwalonym uchwałą nr XVI.279.2021 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 14 grudnia 2021 r. W planie miejscowym nie występują obiekty zabytkowe, obiekty dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021, poz. 2404). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Miejską w Tłuszczu Uchwały Nr V.53.2024 z dnia 16 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica – teren działki ewidencyjnej nr 917/1, kolejno:

- ogłoszono dnia 19 listopada 2024 r. w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- wystąpiono o opinie o projekcie planu miejscowego do gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,
- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ogłoszono o przeprowadzeniu konsultacji społecznych i przeprowadzono konsultacje społeczne w terminie od 19 września 2025 r. do 20 października 2025 r., realizując następujące formy konsultacji:

1. Zbieranie uwag do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko terminie od dnia 19 września 2025 r. do dnia 20 października 2025 r.

2. Spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się dnia 2 października 2025 r. o godzinie 16:00, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Tuszczu, ul. Warszawska 10, 05-240 Tuszcz, pok. nr 15.

3. Spotkanie plenerowe zorganizowane na obszarze objętym planem, tj. na działce nr 917/1 w miejscowości Jasienica (przy skrzyżowaniu ulic Wołomińska i Kościelna), które odbyło się dnia 2 października 2025 r. o godzinie 17:30.

4. Punkt konsultacyjny w siedzibie Urzędu Miejskiego w Tuszczu, ul. Warszawska 10, 05-240 Tuszcz, pok. nr 15, tel. 29 7573442 w dniu 16 października 2025 r. w godzinach od 16:00 do 18:00.

- do projektu planu miejscowego oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi, na spotkaniu otwartym oraz plenerowym, poza przedstawicielem Urzędu, projektantem oraz właścicielem nieruchomości, nie było żadnych innych osób,

- sporządzono raport z konsultacji społecznych, a następnie udostępniono raport wraz z projektem planu miejscowego w Biuletynie Informacji Przestrzennej,

- przedstawiono Radzie Miejskiej w Tuszczu projekt planu miejscowego do uchwalenia wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

#### Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, nieprzekraczalnej linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy;

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej;

b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

c) pozostałe zapisy określone w § 9 planu miejscowego;

4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wskazaniem połączenia obszaru planu miejscowego z układem transportowo-komunikacyjnym gminy oraz układem ponadlokalnym poprzez drogi publiczne, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych;

5) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych terenu dotychczas pełniącego już funkcję budowlaną umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) **prawo własności** poprzez wyznaczenie przeznaczenia terenu zgodnie z oczekiwaniem inwestora;

7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;

8) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu przeznaczenie terenu, umożliwiające rozwój zabudowy usługowej, co po zainwestowaniu zwiększy wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości;

9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

10) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Tłuszczu oraz obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
- b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- c) przeprowadzeniu szerokich konsultacji społecznych,
- c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

11) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

12) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Podczas procedowania projektu planu miejscowego Burmistrz Tłuszcz wyważył interesy prywatne i interes publiczny.

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 obowiązujące Studium jest nieaktualne, a plany miejscowe pozostają częściowo nieaktualne. Nie mniej jednak nie istnieje prawna i merytoryczna potrzeba ich pilnej zmiany. Biorąc jednak pod uwagę potrzeby inwestycyjne obszaru objętego planem należy uznać, iż przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy, bowiem plan obowiązujący dla tego obszaru jest częściowo nieaktualny, czego efektem jest jego zmiana.

Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie technik w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

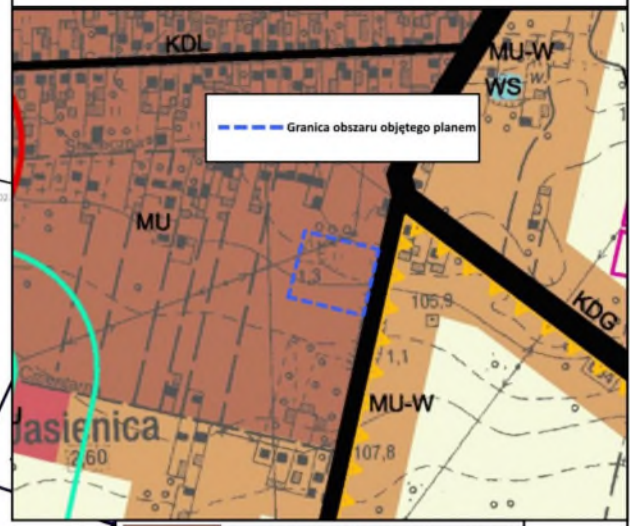
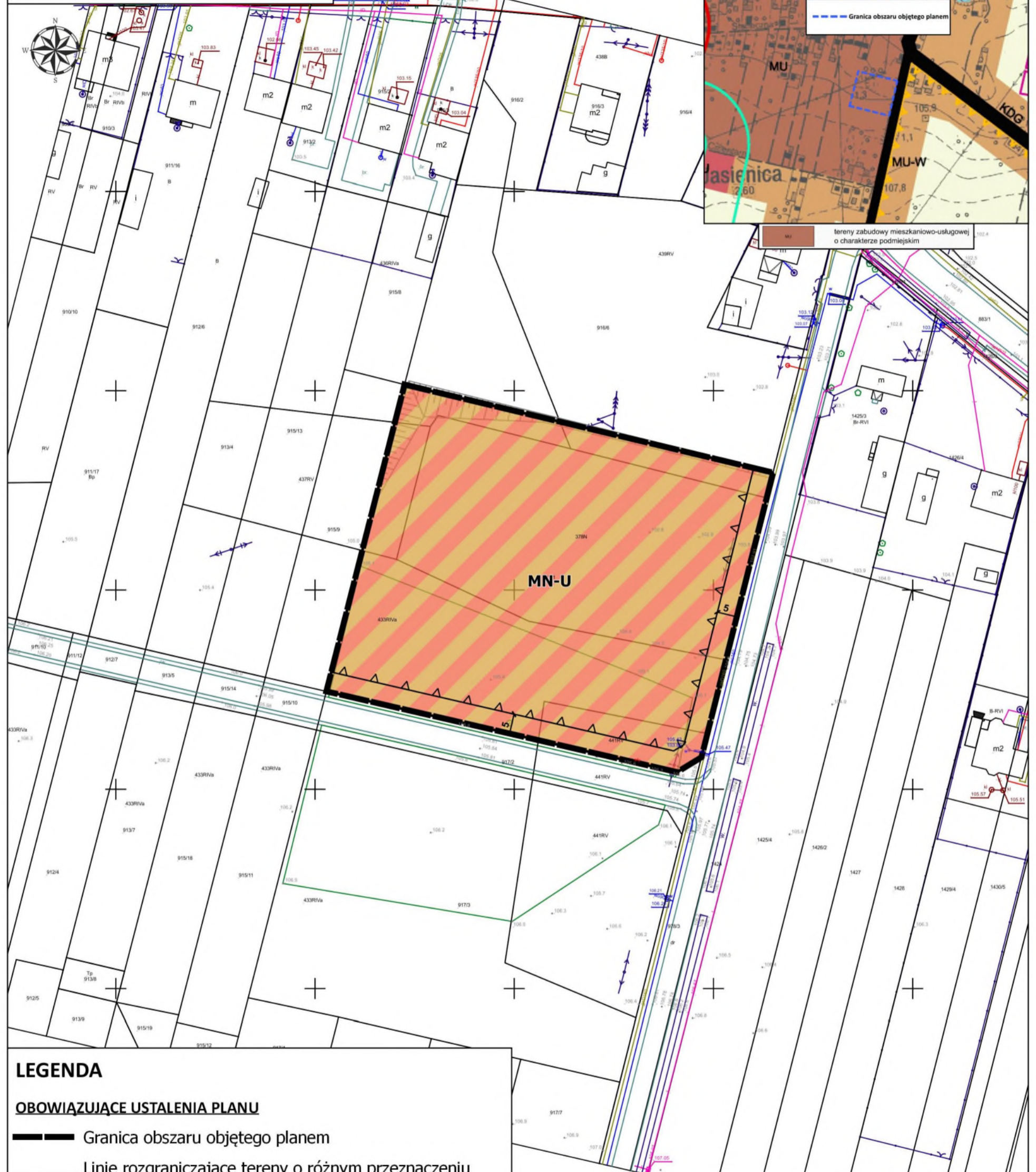
Po uchwaleniu planu miejscowego a następnie jego zainwestowaniu zwiększą się wpływy do budżetu gminy Tłuszcz, co w perspektywie wieloletniej zbilansuje wszelkie ewentualnie poniesione koszty wynikające z potrzeby rozbudowy czy przebudowy sieci infrastruktury technicznej.



**MIESCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
dla części miejscowości Jasionica - teren działki ewidencyjnej nr 917/1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TŁUSZCZ  
uchwalonego Uchwałą nr XVI.279.2021 Rady Miejskiej w  
Tłuszczu z dnia 14 grudnia 2021 r.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XV.178.2026  
RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU Z DNIA 25 MARCA 2026 R.



**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

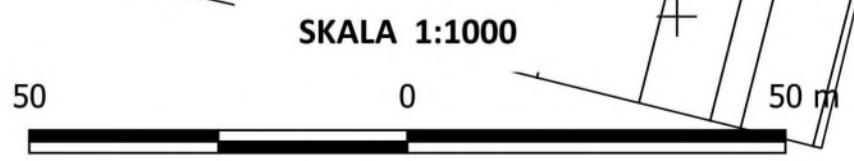
- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

**Przeznaczenie terenu**

- MN-U** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

**Pozostałe oznaczenia**

- 5 Wymiarowanie odległości w metrach



Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000 PL-2000 strefa 7 ; EPSG: 2178  
Mapa zasadnicza pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Wołominie ; licencja PODK  
6642.3613.2024\_143411\_5\_K08

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XV.178.2026  
Rady Miejskiej w Tłuszczu  
z dnia 25 marca 2026 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**

§ 1. 1. W celu umożliwienia realizacji planowanej inwestycji na terenie objętym planem miejscowym, nie jest konieczna realizacja przez gminę zadań własnych z zakresu infrastruktury wodociągowej gdyż obszar planu miejscowego wyposażony jest w sieć.

2. W zakresie realizacji sieci kanalizacyjnej wskazuje się, iż obowiązujący plan miejscowy podjęty Uchwałą nr XXVIII.393.2018 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 25 czerwca 2018 r. wskazywał docelową potrzebę odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji, zatem niniejszy plan miejscowy podtrzymuje możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej w tym obszarze.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, określonych w § 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi: prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niewyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo energetyczne.

§ 4. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych w tym m.in. środków własnych przedsiębiorstw komunalnych oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XV.178.2026  
Rady Miejskiej w Tłuszczu  
z dnia 25 marca 2026 r.

Zalacznik3.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**