

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 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), 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, 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 uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE

§1.

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

§2.

1. Granica obszaru planu 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 planu;
 - 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.

Ilekroć 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 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 5U**,
- 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 ład 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 cokółowe, 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, 5U** 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, 5U, 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**.

§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, 5U, 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 zaopatrzonego 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, dojazdów, garaży, budynków gospodarczych, 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%,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów **od 5MN do 7MN** – 45%,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów **od 1MN do 4MN** – 40%,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów **od 5MN do 7MN** – 50%,
 - 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.

§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, dojeżdż, dojazdów, garaży, budynków gospodarczych, 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:
 - c) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,
 - d) dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 400 m².

§19.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **5U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, wiat,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 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, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, 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, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, 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 świątyni 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 symbolami **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, 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** od **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, dojazdów, parkingów,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy towarzyszącej cmentarzom, takie jak kaplica, dom pogrzebowy, budynki administracji cmentarza,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m.

**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

.....