



## Burmistrz Tłuszcz

ul. Warszawska 10, 05-240 Tłuszcz  
tel. 29 757 30 16  
www.tluszcz.pl  
e-mail: [burmistrz@tluszcz.pl](mailto:burmistrz@tluszcz.pl)

WU.6727.308.2018.MŚ

Tłuszcz, 23 listopada 2018 r.

**PRW Przemysław Woźniak**  
Deskurów 40  
07-201 Wyszaków

### WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) informuję, że działka ew. nr **597 z obrębu 0001 Tłuszcz** objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr VII/102/07 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 5 lipca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta), opubl. w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 205 poz. 5848. Według powyższego planu działka ew. nr **597 z obrębu 0001 Tłuszcz** znajduje się na terenie przeznaczonym pod:

- 1) usługi oświaty, ozn. w planie symbolem **F18 U-O**;
- 2) drogę publiczną (wojewódzką) klasy drogi głównej, ozn. w planie symbolem **1KD-G(w)**;
- 3) drogę publiczną klasy drogi lokalnej, ozn. w planie symbolem **36KD-L**.

Jednocześnie działka ew. nr **597 z obrębu 0001 Tłuszcz** znajduje się w strefie potencjalnego oddziaływania uciążliwego linii kolejowej. Strefa ta wynosi 100 metrów w każdą stronę licząc od torów szlakowych.

#### Załączniki:

1. kopia ww. uchwały, w tym:
  - 1) Rozdział 1 - ustalenia ogólne (str. od 1 do 23),
  - 2) Rozdział 2 - ustalenia szczegółowe dla usług oświaty z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem F (**F18 U-O** - § 21 ust. 4, str. od 35 do 36),
  - 3) od § 32 do § 39 - szczegółowe warunki układu komunikacyjnego (str. od 72 do 76),
  - 4) Rozdział 3 - przepisy końcowe (str. 77),
  - 5) wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - 6) legenda.

Z up. BURMISTRZA

*[Podpis]*  
Przemysław Woźniak  
Inspektor ds. Statystyki  
i Ciepłej Wody Miejskarniowej

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 70 zł na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1044 z późn. zm.).

Opracowała: M. Świdorska  
Tel. (29) 75-73-442  
e-mail: [m.swidorska@tluszcz.pl](mailto:m.swidorska@tluszcz.pl)

**UCHWAŁA NR VII/102/07**  
**RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU**  
**z dnia 5 lipca 2007 roku.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz nr X/109/03 z dnia 15 grudnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta) uchwała, co następuje:

1. Stwierdza się, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz, zatwierdzonym Uchwałą Nr VII/72/03 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dnia 03 lipca 2003 r., zmienionym Uchwałą Nr XXIII/256/05 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 22 grudnia 2005 r.

2. Tracą moc uchwały: nr 35/V/99 Rady Gminy Tłuszcz z dnia 12.03.99 w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz w obszarze administracyjnych granic miasta oraz nr VI/47/03 Rady Miejskiej gminy Tłuszcz z dnia 10.04.03 w sprawie zmiany ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz w obszarze administracyjnych granic miasta.

## Rozdział 1

### Ustalenia ogólne

#### § 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta), zwany dalej planem.

URZĘDNIK  
w Tłuszczu  
ul. Warszawska 10  
05-083 Tłuszcz

2018-11-23

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu są ustalenia zgodne z ustaleniami zawartymi w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

## § 2

**Ilećroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:**

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **działce** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną lub zespół działek ewidencyjnych, które mogą być objęte jedną (w tym etapową) decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie (co najmniej 70 % powierzchni użytkowej zabudowy);

- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej zabudowy;
- 10) **wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni działki, którego wartość nie może być przekroczona;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojeżdżalnych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową
- 12) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej, wyrażoną w procentach;
- 13) **wysokości maksymalnej** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy (w metrach) mierzony pomiędzy poziomem gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, a najwyższym punktem budynku lub dachu budynku - z wyłączeniem kominów, anten i innych instalacji umieszczanych na dachach
- 14) **przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
- 15) **inwestycjach celu publicznego** – należy przez to rozumieć inwestycje określone w ten sposób w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w tym działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.
- 16) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;

- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) ograniczonej wyłącznie do działki budowlanej;
- 18) **objektach uciążliwych** – należy przez to rozumieć obiekty, których oddziaływanie wykracza poza granice działki budowlanej i powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych, w tym obiekty mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych
- 19) **zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi
- 20) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także linii zabudowy podziemnych );
- 21) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także linii zabudowy podziemnych );
- 22) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć budynek, jego część lub budowlę o wysokości większej o co najmniej 30 % od wysokości otaczających obiektów lecz nie większej niż ustalona planem;
- 23) **terenach zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć publiczne lub niepubliczne tereny, w zagospodarowaniu których przeważa szata roślinna, w większości z infrastrukturą techniczną i obiektami budowlanymi funkcjonalnie z nimi związanymi, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, głównie parki, zieleńce, skwery, ogrody, w tym jordanowskie, arboreta, zarówno samodzielne jak i towarzyszące budynkom mieszkalnym, obiektom przemysłowym, usługowym i komunikacyjnym;
- 24) **słupie ogłoszeniowym** – należy przez to rozumieć słup w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 do 150 cm i wysokości od 270 - 400 cm (dla części ekspozycyjnej), służący do umieszczania materiałów promocyjno – informacyjnych o imprezach (wydarzeniach)

kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy;

25) **tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć wydzieloną na nośniku reklamy lub obiekcie płaszczyznę, na której naklejana jest lub mocowana reklama;

26) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam.

### § 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania wewnątrz terenów o jednorodnym przeznaczeniu;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) określone odległości między liniami rozgraniczającymi tereny dróg i ulic;
- 8) rejony lokalizacji dominant wysokościowych;
- 9) strefy wymaganego lokowania usług w parterach budynków;
- 10) odcinki ulic, na których obowiązuje realizacja nasadzeń;
- 11) ścieżki rowerowe.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

### § 4

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O lub P oraz kolejnym numerem.

2. Symbole przeznaczenia terenów określone na rysunku planu oznaczają:

- 1) **U** – usługi (wszystkie rodzaje)
- 2) **U-A** – usługi administracji
- 3) **U-K** – usługi kultury
- 4) **U-KS** – obiekty sakralne;
- 5) **U-O** – usługi oświaty;
- 6) **U-H** – usługi handlu
- 7) **U/ P-S** – usługi i/lub tereny składowania i magazynowania
- 8) **US** -usługi publiczne sportu i rekreacji
- 9) **U(MN)**- usługi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jako funkcją dopuszczalną
- 10) **MW(U)** – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami jako funkcją dopuszczalną;
- 11) **MW/MN (U)** – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i/lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami jako funkcją dopuszczalną;
- 12) **MN** - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 13) **MN/U** – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub usługi
- 14) **MN(U)** – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami jako funkcją dopuszczalną;
- 15) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- 16) **ZP** – zieleń urządzonej;
- 17) **ZPj** - ogródki jordanowskie
- 18) **ZPi** – zieleń izolacyjną
- 19) **ZC** – cmentarze
- 20) **ZL**- tereny leśne
- 21) **KD** – drogi i ulice publiczne wraz z oznaczeniem klasy drogi: G - główna, Z - zbiorcza, L - lokalna, D - dojazdowa oraz z oznaczeniem kategorii drogi:(w) - wojewódzka, (p) - powiatowa
- 22) **KD-Gp** – tereny parkingów powierzchniowych
- 23) **KD-Gp/KP** – tereny parkingów powierzchniowych i/lub komunikacja piesza
- 24) **KD- Ts/U** – stacje benzynowe i/lub usługi
- 25) **I-H** – obiekty i urządzenia zbiorowego zaopatrzenia w wodę
- 26) **I-Ks**- oczyszczalnie ścieków komunalnych

- 27) I-E – urządzenia elektroenergetyczne
- 28) R – tereny rolnicze
- 29) Rps- pastwiska
- 30) RU- obsługę produkcji rolniczej

3. Terenami przeznaczonymi dla realizacji inwestycji celu publicznego są:

- a) tereny dróg i ulic publicznych (KD),
- b) tereny obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę (I-H)
- c) tereny oczyszczalni ścieków komunalnych (I-Kś )
- d) tereny urządzeń elektroenergetycznych (I-E)
- e) tereny usług celu publicznego, tj. tereny na których zlokalizowane są obiekty usługowe wyodrębnione lub lokale usługowe wbudowane przeznaczone do działalności usługowej służącej celom publicznym, określonym w przepisach szczególnych, zwłaszcza w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji, a także administracji publicznej, utrzymania porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej.

4. Dopuszcza się do realizacji inwestycji celu publicznego tereny:

- a) tereny zieleni urządzonej ZP,
- b) tereny parkingów powierzchniowych KD-Gp,
- c) tereny komunikacji pieszej KP,

5. Tereny zamknięte zaznaczone na rysunku planu obejmują następujące działki ewidencyjne:

2251, 2250, 1064/1, 1064/2, 1064/3, 1064, 1064/5, 1064/6.

Dla terenów zamkniętych informacyjnie pokazano na rysunku planu linie rozgraniczające terenów drogowych.

## § 5

1. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) Ustala się rejony lokalizacji dominant wysokościowych zgodnie z rysunkiem planu.



- 2) Linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu dotyczą nowopowstałych obiektów budowlanych i elementów rozbudowy istniejących obiektów
- 3) Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.
- 4) Dopuszcza się usytuowanie budynków, ścianą zewnętrzną bez otworów, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.
- 5) Dla nowopowstałych budynków garażowych i gospodarczych (niezwiązanych z funkcją terenu) ustala się maksymalna wysokość 6 m.
- 6) Spadki dachów: 0 – 60 stopni (z wyłączeniem dachów mansardowych, dla których nie ustala się dopuszczalnego spadku dachu).
- 7) Ustala się dla ogrodzeń realizowanych przy ulicach, placach i ciągach pieszych następujące warunki:
  - a) nieprzekraczalna wysokość do 2,20 m nad poziom terenu,
  - b) lokalizacja wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy z dopuszczalnym, lokalnym wycofaniem do 1 m w głąb działki,
  - c) ażurowa struktura od wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
  - d) zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych na granicy z terenami przestrzeni publicznych,
  - e) zabrania się lokalizowania ogrodzeń na terenach publicznych, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pacholki, słupki, pojemniki z zielenią i inne;
- 8) Ustala się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
  - a) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę):

- b) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;
- c) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której przeznaczenie oznaczono symbolem MN;
- d) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy;
- e) dopuszcza się sytuowanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych na terenach stanowiących przestrzeń publiczną, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz pod warunkiem nie powodowania utrudnień w komunikacji (samochodowej lub pieszej), w formie:
  - tablic, plansz, neonów na zewnętrznej stronie ogrodzeń, elewacjach budynków oraz wolnostojących, ale na nośnikach nie wyższych niż 2 m
  - powierzchnia reklam i znaków informacyjno – plastycznych nie może przekraczać 20 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem ścian szczytowych wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną
  - słupów reklamowych i informacyjnych
- f) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
  - na pomnikach i miejscach pamięci narodowej oraz w promieniu 20 m od nich
  - na drzewach
  - na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych (fontanny, rzeźby itp.)

## § 6

### 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Wskazuje się teren doliny rzeki Cienkiej jako obszar o szczególnych wartościach przyrodniczych, tworzący lokalny korytarz ekologiczny, dla którego ustala się strefę ochrony (30 m) – zgodnie z rysunkiem planu.

2) W strefie ochrony doliny rzeki Cienkiej ustala się:

- a) nakaz zachowania istniejącej roślinności,

URZĄD MIASTA  
w Turzynie  
ul. Wesoła 10  
05-120 Turzynie

- b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżające formy krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwoświszkowym, z utrzymaniem, budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców,
  - c) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych oraz rozbudowy i nadbudowy obiektów istniejących poza inwestycjami miejskimi wynikającymi z ustaleń planu,
  - d) zakaz wprowadzania nowych grodzień w pasie o szerokości minimum 4 m bezpośrednio przyległym do rzeki.
- 3) W zakresie ochrony i kształtowania zieleni, z wyłączeniem sytuacji podyktowanych względami fitosanitarnymi, ustala się :
- a) zachowanie i ochronę zieleni wysokiej na terenie obiektów oświaty, obiektów sakralnych oraz zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej
  - b) zachowanie i ochronę cennych zespołów zieleni w liniach rozgraniczających ulic
  - c) wyznacza się na rysunku planu tereny ulic do nasadzeń obustronnych lub jednostronnych szpalerów drzew
  - d) zachowanie funkcji zieleni urządzonej- ogrodu jordanowskiego na terenie oznaczonym symbolem K16 ZP
  - e) zachowanie funkcji zieleni leśnej na terenach oznaczonych symbolami: B 6 ZL, B 7 ZL, B 8 ZL, B 14 ZL, E 10 ZL, E 11 ZL, G 1 ZL, G 3 ZL, G 9 ZL, G 28 ZL, H 1 ZL, H 10 ZL, H 21 ZL, N 7 ZL, N 8 ZL, N 25 ZL, N 26 ZL, O 3 ZL, O 5 ZL, P 1 ZL, P 13 ZL.
  - f) utrzymanie funkcji terenów zieleni izolacyjnej wokół obiektu oczyszczalni ścieków komunalnych.
  - g) wyznacza się tereny oznaczone symbolami: E 18 ZP, F 14 ZP, P1 ZP na lokalizację parków miejskich
- 4) W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:
- a) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;
  - b) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie rzemiosła

- nieuciążliwego, usługowego lub produkcyjnego realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie;
- c) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia mogą być wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu – (z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania) lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości;
  - d) nakazuje się na etapie przygotowania inwestycji dotyczących usług, obowiązek sporządzenia bilansu odpadów (określenia zasad gospodarki odpadami, a zwłaszcza ich gospodarczego wykorzystania w trakcie budowy)
- 5) W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych na okres budowy:
- a) zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zamulaniem na skutek zwiększonej erozji powierzchni terenu budowy;
  - b) zabezpieczenie wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami wypłukanymi z materiałów stosowanych do budowy oraz wyciekami z maszyn i samochodów, jak również przed ściekami z baz transportowo-sprzętowych (w szczególności zastosowanie systemów separacji ropopochodnych).
  - c) Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych dla poszczególnych terenów -zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Wskaźnika tego nie ustala się dla terenów usługowych położonych w rejonie planistycznym K.
- 6) Ustala się ochronę wód podziemnych poprzez:
- a) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód
  - b) obowiązek podłączania do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich nowo realizowanych obiektów będących w zasięgu miejskiej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.
- 7) Ustala się strefę ochronny sanitarnej cmentarza wynoszącą 50,0 m od ogrodzenia cmentarza , w której zakazuje się lokalizacji: zabudowy

mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, a także studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Ustala się także iż w odległości 150 m od ogrodzenia cmentarza wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej

- 8) Ustala się obowiązek zapewnienia na terenie każdej działki budowlanej miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów; dopuszcza się wspólne miejsca do selektywnej zbiórki odpadów dla zespołów zabudowy.
- 9) Przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN należy traktować jako: „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r./Dz.U. Nr 178, poz.1841/ - tab.1.poz.2a),
  - b) wskazane w planie tereny usług oświaty U-O należy traktować jako: „tereny zabudowy związanej ze stałym bądź wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r./Dz.U. Nr 178, poz.1841/ - tab.1.poz.2b),
  - c) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW należy traktować jako: „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r./Dz.U. Nr 178, poz.1841/ - tab.1.poz.3a),
  - d) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U należy traktować jako: „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska (Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r./Dz.U. Nr 178, poz.1841/ - tab.1.poz.3b),
- 10) Określa się strefy potencjalnego oddziaływania uciążliwego linii kolejowej o szerokości 100 metrów w każdą stronę licząc od torów szlakowych, w których obowiązuje:

- a) zakaz lokalizowania budynków związanych ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży,
- b) w pozostałych budynkach nakaz zapewnienia właściwych warunków akustycznych zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

2. Informuje się, że podlegają ochronie na mocy przepisów szczególnych wydanych na podstawie Ustawy o ochronie przyrody wskazane na rysunku planu:

1) pomniki przyrody:

<i>Nr rej.woj.</i>	<i>Akt prawny</i>	<i>opis obiektu</i>	<i>położenie</i>	<i>nr ewid. działki</i>
	Zarz. Nr PM 27/85 Wojewody Ostrołęckiego z 29.10.85r.	dąb szypułkowy o obwodzie 280 cm	Tuszczy, ul. Warszawska	1643/1
	Uchwała nr XIV/156/04 Rady Miejskiej Gminy Tuszczy z dn.14.07.04	Dąb szypułkowy 3 szt. obw. 150, 120,180 cm	Tuszczy, ul. Kościelna	nr działki: 1561/4
	j.w.	Dąb szypułkowy 1 szt. obw. 180 cm	Tuszczy, ul. Kościelna	nr działki: 1572
	j.w.	dąb szypułkowy 7 szt. obw.: 215, 210, 200, 190, 180, 155, 120 cm	Tuszczy, ul. Słowackiego	685/2 i 685/3

Wszelkie prace w zasięgu strefy wpływu na pomnik przyrody winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

Urząd Województwa  
w Warszawie  
ul. Władysława IV  
00-220 Warszawa

2018-11-23

## § 7

### 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) Ustala się ochronę następujących zespołów i obiektów:

- kościół parafialny p/w Przemienienia Pańskiego (obiekt murowany z 1932r),
- kapliczka przy ul. Powstańców (obiekt murowany z końca XIX w.),
- dom przy ul. Głowackiego 13 (1926r),
- dom przy ul. Kościelnej 8 (1925r),
- dom przy ul. Powstańców 13 (p. XX w.),
- dom przy ul. Powstańców 28 (1933r),
- wieża ciśnień przy ul. Warszawskiej (p. XX w.)
- dom przy ul. Szklanej 3 (część zespołu huty szkła z pocz. XX w),
- kaflarnia przy ul. Racławickiej 11 (obiekt murowany z 1939r),
- cmentarz parafialny,

2) W odniesieniu do obiektów i zespołów objętych ochroną, wymienionych w punkcie 1 ustala się, że wszelkie prace remontowe i modernizacyjne wymagają uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków i muszą być przeprowadzane w ten sposób, aby obiekt nie zatracił cech, świadczących o jego wartościach kulturowych.

3) Informuje się, że podlegają ochronie na mocy przepisów szczególnych:

a) Wpisane do Rejestru Zabytków:

- spichlerz i dom mieszkalny przy ul. Powstańców 22 - (obiekt murowany z I poł. XX w. – Nr Rej. Zab. A-418 z05.04.62r.),

- cmentarz wojenny z 1920 r. - Nr Rej Zab. A-572 z 18.01.86r. (znajdujący się na terenie zamkniętym)

dla których wszelkie przekształcenia istniejącego zagospodarowania wymagają uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków.

b) Stanowiska archeologiczne - wszelkie prace ziemne w obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych, zaznaczonych na rysunku planu, wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Urząd Województwa Świętokrzyskiego  
Wojewódzki Konserwator Zabytków  
ul. Warszawska 11  
25-001 Kielce

2018-11-23

## § 8

1. Ustala się następujące **zasady kształtowania przestrzeni publicznych**:

- 1) Przestrzeniami publicznymi są:
  - a) tereny zieleni publicznej oznaczone ZP
  - b) wyznaczone na rysunku planu tereny ciągów pieszych
  - c) tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających dróg i urządzeń komunikacyjnych wraz z bezpośrednio przylegającą zabudową.
- 2) Przestrzeniami publicznymi mogą być również niewygrozdzone tereny przed niektórymi obiektami usługowymi – w zależności od charakteru prowadzonej w nich działalności usługowej, nieoznaczone oddzielnym symbolem.
- 3) Tereny, o których mowa pkt 1 i 2 wymagają szczególnego opracowania miejsc koncentracji ruchu pieszego (posadzki, mała architektura) oraz starannej aranżacji zieleni towarzyszącej
- 4) Dla przestrzeni publicznych ustala się:

obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:

  - a) terenów komunikacji: ulic, placów, ciągów pieszych, przejść pieszych, przystanków komunikacji miejskiej (likwidacja progów wysokościowych),
  - b) obiektów usługowych i mieszkalnych oraz terenów zieleni urządzonej;
- 5) Ustala się zakaz tworzenia trwałych przegród w dostępie do terenów przestrzeni publicznych (przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i inne), z wyłączeniem możliwości grodzenia i zamykania parków w porze nocnej - o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
- 6) Ustala się na terenach oznaczonych symbolami: K1 MW(U) , K2 MW/MN(U) , K15 MN/U, K21 MN/U, K22 U, K23 MN/U, K24 MN/U, strefy wymaganego lokowania usług w parterach budynków - zgodnie z rysunkiem planu.

Urząd Miejski w Warszawie  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
05.041.010.01

2018 -11- 23



## § 9

1. Ustala się zasady **kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:**

- 1) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) Wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) Maksymalna wysokość zabudowy według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) Linie zabudowy według rysunku planu.
- 5) Jeżeli na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy dla danego terenu ustala się odległość zabudowy od linii rozgraniczających terenów drogowych (KD) na minimum 4 m.

## § 10

1. Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) Informuje się, iż zgodnie z przepisami szczególnymi budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m – przepisu nie stosuje się do budowli i budynków przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób lub rzeczy.

## § 11

**Zasady adaptacji, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji :**

1. Ustalenia ogólne w zakresie układu komunikacyjnego.
  - 1) Plan ustala linie rozgraniczające dróg wraz z urządzeniami inżynierskimi.
  - 2) Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych w § 32-39

2. Ustala się adaptację i modernizację oraz budowę nowych dróg publicznych klasy dróg głównych, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia:
  - a) KD-G – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej;
  - b) KD-Z – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
  - c) KD-L – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
  - d) KD-D – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.
3. Plan wyznacza „teren ciągu pieszo-jezdnego” oznaczony na rysunku planu symbolem KD-PJ.
4. Szczegółowy przebieg linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych wraz z podstawowym wymiarowaniem przedstawiono na rysunku planu.
5. Podział ulic ze względu na kategorię w sieci drogowej tj. na drogi wojewódzkie, powiatowe oraz gminne określają przepisy szczegółowe (ustawa o drogach publicznych oraz rozporządzenia wykonawcze).
6. Obsługa komunikacyjna terenów przylegających do dróg oznaczonych KD-G, KD-Z winna być ograniczona do skrzyżowań oznaczonych na rysunku planu.
7. O ewentualnej dostępności do ww. dróg decyduje wyłącznie zarządca drogi.
8. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią drogi wewnętrzne, nie wyznaczone na rysunku planu, których kształtowanie określają projekty podziałów, z warunkami jak w § 33 pkt. 4.
9. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizacji urządzeń dla jej obsługi na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: KD-G, KD-D, KD-L.
10. Na terenach funkcjonalnych znajdujących się przy drogach, na których dopuszczone jest prowadzenie komunikacji autobusowej, dopuszcza się

realizację urządzeń służących tej funkcji, m. in. zatok i wiat przystankowych w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi i właścicielem terenu.

11. Potrzeby parkingowe dla istniejących, rozbudowywanych i projektowanych obiektów należy realizować na terenie lokalizacji własnych w ilości nie mniejszej niż wynikającej z następujących wskaźników:

1.1 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

– 1 miejsce post.garażowe / 1 mieszkanie

1.2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (domki, segmenty)

- 2 miejsca post.garażowe / domek, segment

1.3 dla funkcji produkcyjnych – 35 miejsc post. / 100 zatrudnionych

1.4 dla obiektów administracyjnych – 25 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.

1.5 dla handlu – 30 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.

1.6 dla hurtowni – 10 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.

1.7 dla szkół – 30 m.p./100 zatrudnionych

1.8 dla obiektów sportowych – 35 m.p./100 użytkowników równocześnie

1.9 dla gastronomii – 35 m.p./100 konsumentów

1.10 dla przychodni zdrowia-rejonowych – 10 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.; prywatnych

- 2 m.p./gabinet

1.11 dla hoteli – 35 m.p./100 łóżek

1.12 dla stacji samochodowych – 4 m.p./1 stanowisko naprawcze

1.13 dla kościołów – 10 m.p./1000 użytkowników

1.14 dla cmentarzy – 10 m.p./1 ha

1.15 dla banków – 40 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.

12. Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w pasach drogowych, na terenie oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w uzgodnieniu z zarządcami dróg.

13. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D zakazuje się wprowadzenia wszelkich urządzeń, budowli a także innej zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem urządzeń infrastruktury

technicznej oraz urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i komunikacji autobusowej.

14. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego użytkowania leśnego i rolniczego.
15. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D ustala się następujące zasady, warunki i standardy zagospodarowania przestrzennego terenu:
  - 1) Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej muszą być wyposażone w tę kanalizację.
  - 2) Zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.
16. Wszystkie prace budowlane, inwestycyjne i modernizacyjne nie mogą pogarszać bezpieczeństwa i sprawności ruchu.

## § 12

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

1. W zakresie zasad modernizacji, przebudowy i dobudowy systemu uzbrojenia inżynierskiego terenu:
  - 1) Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu objętego planem:
    - a) utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy terenowej zabezpieczającej możliwość budowy sieci wodociągowej, gazowej, kabli elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej – pod jezdniami. Odstępstwo od tej zasady jest możliwe tylko w przypadku, jeśli a pasie drogowym nie ma warunków dla realizacji danego przewodu zgodnie z obowiązującymi przepisami ogólnymi,
    - b) usytuowanie infrastruktury technicznej w ulicy uwzględniające planowaną docelową realizację ulicy. Nowa infrastruktura podziemna nie powinna być sytuowana pod jezdnią istniejącą i docelową, przy czym umieszczenie nowej

infrastruktury niezwiązanej z drogą/ulicą w obrębie elementów drogi można dopuścić tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację – w trybie art. 9 prawa budowlanego.

- c) pełne uzbrojenie inżynieryjne działek budowlanych w granicach planu,
- d) możliwość przebudowy sieci rozbiorczych i przyłączy w przypadku, gdy wystąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej bazującej na istniejącym obiekcie źródłowym przy ul. Wąskiej na terenie **K3**,
- 2) dopuszczenie eksploatacji lokalnych ujęć wody w obszarze planu, w tym istniejących ujęć na terenach **F15**, **G23** i **H26**,
- 3) priorytet w zwodociągowaniu budownictwa mieszkaniowego w rejonach planistycznych **M** i **O**.

3. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) rozdzielczy system skanalizowania obszaru planu,
- 2) pompowo-grawitacyjny system transportu ścieków sanitarnych na istniejącą miejską oczyszczalnię ścieków,
- 3) odbiornikiem ścieków istniejącą miejską oczyszczalnię ścieków przy ul. Wiejskiej na terenie **L11**,
- 4) odbiornikiem wód opadowych rz. Cienka poprzez otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne,
- 5) dopuszczenie eksploatacji lokalnej oczyszczalni ścieków na terenie **H27** z docelowym przekształceniem jej w pompownię sieciową,
- 6) budowę docelowo około 9 sztuk pompowni sanitarnych jako urządzeń pompowo-tłocznych zabudowanych w studzienkach kanalizacyjnych, bez konieczności wydzielania działek – proponowane lokalizacje pompowni pokazano informacyjnie na planszy infrastruktury technicznej,
- 7) priorytet w skanalizowaniu terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonach planistycznych **M** i **O**,

- 8) dopuszczenie stosownia indywidualnych kanalizacji sanitarnych do czasu objęcia terenu zabudowy zorganizowanym miejskim systemem odbioru ścieków,
- 9) zakaz realizacji i stosowania indywidualnych kanalizacji sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych na terenie działek po zrealizowaniu miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 10) sposób ukształtowania terenu nie może powodować spływu wód opadowych z działki na działki sąsiednie.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) W celu zaspokojenia docelowego zapotrzebowania na gaz dopuszcza się lokalizację drugiego źródła zasilania dla miasta – budowę stacji redukcyjnej I<sup>o</sup> w Wólce Kozłowskiej i 8 km gazociągu wysokiego ciśnienia od istniejącego gazociągu Warszawa-Białystok (miejscowość Trojany). Dotychczasowe źródło stanowi stacja redukcyjno – pomiarowa I<sup>o</sup> w Starych Grabiach k/Wołomina oraz gazociąg średniego ciśnienia □ 150 (stal) w szosie Jadowskiej i □ 160 PE w ul. Warszawskiej.
- 2) Dla całego obszaru objętego planem ustala się zaopatrzenie w gaz dla potrzeb ogrzewania pomieszczeń, uzyskiwania ciepłej wody użytkowej, zasilania kuchni gazowych z sieci średniego ciśnienia.
- 3) Dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci, która w północnej części miasta, a zwłaszcza gazociąg □ 225 PE w ul. Sieroszewskiego oraz Radzymińskiej posiada znaczne rezerwy przepustowości, wystarczające dla pokrycia docelowych potrzeb. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci gazowej ustala się wyłącznie jako podziemnej.
- 4) Dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego, usytuowanie punktów redukcyjno-pomiarowych ustala się w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz od strony ulicy), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
- 5) Ustala się realizację sieci i przyłączy gazowych w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszych i terenów dróg wewnętrznych.

URZĄD MIASTA  
WÓLCY KOZŁOWSKIEJ  
ul. Wolności 10  
16-200 Wólka Kozłowska

2018-11-23

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) Dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się uzyskiwanie energii z baterii słonecznych. Uzyskiwanie energii w inny sposób dopuszcza się jedynie dla potrzeb zasilania awaryjnego w przypadku zaniku napięcia zasilania podstawowego z sieci energetyki zawodowej.
- 2) Ustala się adaptację linii napowietrznych 110 kV relacji:
  - „Tuszczy – Wołomin-2,
  - „Tuszczy – Baczy”
- 3) Ustala się adaptację, stacji elektroenergetycznej 110 /15kV „Tuszczy”.
- 4) Wokół istniejących linii napowietrznych 110 kV obowiązuje strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Szerokość tej strefy wynosi 19,0 m od osi linii na obie strony.  
Zagospodarowanie przestrzenne wewnątrz tej strefy należy rozpatrywać każdorazowo indywidualnie w oparciu o opinię zarządcy sieci.  
W decyzjach o pozwoleniu na budowę wydanych dla obiektów położonych w strefie należy zastrzegać każdorazowo specjalne wymagania obowiązujące przy wznoszeniu obiektów, określone w przepisach szczegółowych.
- 5) Dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci. Realizację rozbudowę i przebudowę sieci ustala się jako napowietrzną i kablową
- 6) Ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych i słupowych w formie stacji wolnostojących lub wbudowanych w projektowaną zabudowę.
- 7) Ustala się realizację sieci i przyłączy elektroenergetycznych w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszych i terenów dróg wewnętrznych.

6. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych ustala się:

- 1) Dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się wyłącznie jako kablowej podziemnej. Zachowuje się istniejące linie napowietrzne do czasu ich remontu lub innej konieczności przebudowy.
- 2) Ustala się realizację sieci i przyłączy w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszych i terenów dróg wewnętrznych.

## § 13

1. Dopuszcza się **czasowe użytkowanie terenów** zgodne z użytkowaniem dotychczasowym lub ustaleniami planu

## § 14

1. Ustala się następujące **stawki procentowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości**:

- tereny zabudowy mieszkaniowej – 20%
- tereny pozostałej zabudowy, z wyłączeniem terenów usług publicznych, – 30%
- pozostałe tereny – nie ustala się opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

## § 15

1. Dopuszcza się podziały nieruchomości niezabudowanych na działki budowlane lub nieruchomości zabudowanych dokonywane w celu wyłączenia ze współwłasności pod warunkiem, że spełniać będą wymagania ustalone dla działek budowlanych w przepisach szczególnych z zakresu budownictwa i gospodarki nieruchomościami.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D zabrania się dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem dostosowujących stan własnościowy do ustaleń planu.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

## § 16

1. Dla rejonu planistycznego oznaczonego symbolem A ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **A1 MN ÷ A6 MN, A8 MN ÷ A11 MN, A13 MN ÷ A30 MN,**
- 2) **Usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **A7 U, A12 U.**



1. Dla rejonu planistycznego oznaczonego symbolem **F** ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **F2 MN, F4 MN ÷ F12 MN, F17 MN, F19 MN**
- 2) **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenów oznaczonych symbolami: **F1 MN/U, F3 MN/U, F16 MN/U** ,
- 3) **Zieleń urządzone** dla terenu oznaczonego symbolem: **F 14 ZP**
- 4) **Usługi oświaty** dla terenu oznaczonego symbolem: **F 13 U-O, F18 U-O**
- 5) **Obiekty i urządzenia zbiorowego zaopatrzenia w wodę** dla terenu oznaczonego symbolem: **F15 I-H**

2. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem **F** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 – 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleczeniami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
- 2) Zakaz realizacji usług uciążliwych oraz usług wywołujących wzmożony ruch samochodowy.
- 3) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m.
  - b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%
  - c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5

3. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem **F** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny działek, na których mogą być realizowane:

a) budynki jednorodzinne, tj. zawierające 1 lokal usługowy, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej,  
lub:

b) obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów.

2) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m.

b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%

c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.

3) Zakaz realizacji, wydzielonych lub wbudowanych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 250 m<sup>2</sup>.

4. Dla **usług oświaty** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem F ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty oznacza lokalizację obiektu przedszkola na terenie F13 U-O i szkoły na terenie F18 U-O

2) Zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>;

3) Ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń planu

4) Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) ustala się iż maksymalna wysokość zabudowy wynosi 15 m

b) ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%

c) ustala się iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,6

5. Dla **zieleni urządzonej** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem F ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe oznacza teren parku ogólnodostępnego

2) Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

a) ustala się, że teren jednostki ma być zagospodarowany jako ciąg zieleni ogólnodostępnej

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza tereny pastwisk
- 2) Dopuszcza się wymianę, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków
- 3) Zakaz wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej.

9. Dla terenu **parkingu** z rejonu planistycznego oznaczonego symbolem P ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe oznacza teren lokalizacji parkingu ogólnodostępnego do obsługi terenu cmentarza i parku.
- 2) Ustala się iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%.

### **Szczegółowe warunki dla układu komunikacyjnego**

#### **§ 32**

Wyznacza się układ uliczny, zapewniający powiązania o charakterze zewnętrznym oraz wewnątrz miasta pomiędzy odległymi jego rejonami, dla których obowiązują następujące ustalenia:

##### **1) Ulice główne**

- droga wojewódzka nr 634 w ciągu ulic S. Batorego – Radzymińska – Sieroszewskiego (docelowo skrzyżowanie bezkolizyjne z terenami PKP), szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 ÷ 25,0m.

##### Ustalenia dla drogi głównej

- a. dostępność drogi ograniczona, dojazdy do posesji od dróg niższych klas;
- b. odstępy między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 500 m, dopuszcza się wyjątkowo 400 m;
- c. należy ograniczać liczbę zjazdów;
- d. parkowanie możliwe w ograniczonym zakresie (za zgodą zarządcy drogi);
- e. szerokość w liniach rozgraniczających min. 25,0m dla przekroju jednojezdniowego (w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi zawężenie linii rozgraniczających).

## 2) Ulice zbiorcze

Ulice klasy zbiorczej w opracowaniu:

- ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD-Z (droga powiatowa nr 4325W w liniach rozgraniczających 15,5 ÷ 30,0m),
- ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 3KD-Z (droga powiatowa nr 4329W w liniach rozgraniczających 11,0 ÷ 20,0m),
- ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 4KD-Z (w liniach rozgraniczających 14,0 ÷ 17,0m),
- ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 5KD-Z (w liniach rozgraniczających 20,0m),
- ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 6KD-Z (w liniach rozgraniczających 16,0m),
- ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 7KD-Z (w liniach rozgraniczających 15,0÷20,0m),
- ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 8KD-Z (w liniach rozgraniczających 12,0 ÷ 23,5m).

### Ustalenia dla dróg zbiorczych

- a. dostępność drogi ograniczona;
- b. odstępy między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 300 m, dopuszcza się wyjątkowo 150 m;
- c. należy ograniczać liczbę zjazdów;
- d. parkowanie możliwe w ograniczonym zakresie (za zgodą zarządcy drogi);
- e. szerokość w liniach rozgraniczających min. 20,0m (zmniejszenie szerokości ulicy w liniach rozgraniczających dopuszcza się po spełnieniu warunków zawartych w § 34).

## § 33

Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania wyznacza się układ ulic, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

Wieloletni plan zagospodarowania przestrzennego  
miejscowości...  
z dnia...  
nr...  
z dnia...

2018-11-23

### 1. Ulice oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**

#### Ustalania dla dróg lokalnych

- a. dostępność jezdni nieograniczona;
- b. parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni lub w ogólnodostępnych zatokach parkingowych;
- c. szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0m (zmniejszenie szerokości ulicy w liniach rozgraniczających dopuszcza się po spełnieniu warunków zawartych w § 34); ulice klasy lokalnej w opracowaniu oznaczone na rysunku planu symbolem 9KD-L + 37KD-L ( w liniach rozgraniczających 11,0 ÷ 26,0m).

### 2. Ulice oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**

#### Ustalania dla dróg dojazdowych

- a. dostępność jezdni nieograniczona;
- b. parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni lub w ogólnodostępnych zatokach parkingowych;
- c. szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0m (zmniejszenie szerokości ulicy w liniach rozgraniczających dopuszcza się po spełnieniu warunków zawartych w § 34); ulice klasy dojazdowej w opracowaniu oznaczone na rysunku planu symbolem 38KD-D + 249KD-D (w liniach rozgraniczających 8,0÷18,0m).

### 3. Ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-PJ**

#### Ustalania dla ciągów pieszo-jezdnych

- a. dostępność jezdni nieograniczona;
- b. brak wyodrębnionego chodnika;
- c. obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;
- d. szerokość w liniach rozgraniczających min. 5,0m; ciągi pieszo-jezdne w opracowaniu oznaczone na rysunku planu symbolem 250 KD-PJ + 303 KD-PJ (w liniach rozgraniczających 5,0 ÷ ca 8,0m).

### 4. Drogi wewnętrzne pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**

#### Ustalania dla wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych

- a. dostępność jezdni nieograniczona;
- b. brak wyodrębnionego chodnika;

2018 -11- 23

- c. obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”;
- d. szerokość w liniach rozgraniczających min. 4,5 m;

### § 34

Dla ulic klasy G, Z, L, D w wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic w liniach rozgraniczających, pod warunkiem przeprowadzenia analizy obejmującej między innymi: rozmieszczenie infrastruktury technicznej w przekroju poprzecznym, uwzględnienie etapowego i docelowego odwodnienia, sposobu rozwiązania wysokościowego ulicy, uwzględnienie istniejącego wartościowego zadrzewienia, podstawowych uwarunkowań ochrony środowiska.

### § 35

W zakresie komunikacji zbiorowej:

Obsługa miasta odbywa się poprzez:

- 1) Komunikację kolejową ze stacją Tłuszcz w rejonie ul. Warszawskiej.
- 2) Komunikację autobusową (państwową i prywatną) z dworcem autobusowym w rejonie ulicy Warszawskiej.

### § 36

W zakresie komunikacji rowerowej:

- 1) Prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających przeważnie ulic zbiorczych oraz w terenach o innym użytkowaniu (przebieg wg rysunku planu).
- 2) Postulowana nawierzchnia bitumiczna.
- 3) Realizacja ścieżek rowerowych w miarę występujących potrzeb.

2018 -11- 2 3

### § 37

#### W zakresie parkingów:

Inwestorzy mają obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnej lokalizacji dla obiektów nowo-wznoszonych i rozbudowywanych wg wskaźników zaprezentowanych w § 11 pkt.10 „Zasady ogólne obsługi komunikacyjnej”.

### § 38

1. Dopuszcza się urządzenie parkingów w obrębie terenów ciągów komunikacyjnych pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju drogowego:
  - a) w formie zespołów poza jezdniami, z własną powierzchnią manewrową.
  - b) w formie zatok wzdłuż jezdni tylko w ulicach oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-L i KD-D oraz wyjątkowo w liniach rozgraniczających ulic w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.
2. Dopuszcza się możliwość budowy parkingów podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zielonymi itp.) pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

### § 39

Zaleca się wprowadzenie nasadzeń szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic w miarę istniejących możliwości terenowych.

2018 - 11 - 23

**Rozdział 3**  
**Przepisy końcowe**

**§ 40**

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

**§ 41**

Dopuszcza się kontynuację sposobu użytkowania budynków i terenów w sposób zgodny ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia planu.

**§ 42**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tłuszcza.

**§ 43**

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 44**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tłuszczu




PRZEWODNICZĄCY RADY

*Krzysztof Gajcy*

2018 - 11 - 23



**PODSTAWOWE USTALENIA PLANU:**

-  granice obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
-  linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania wewnątrz terenów o jednorodnym przeznaczeniu

**Przeznaczenia terenów (podstawowe funkcje terenów):**

na rysunku symbole w tabelach znak cyfrowy porównujemy z podstawowym numerem przynależności przestrzennej doprecyzowane




	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (lub jednorodzinna)
	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (lub usługi)
	usługi
	obiekty sanitarne
	usługi oświaty
	usługi kultury
	usługi publiczne sportu i rekreacji
	usługi handlu
	usługi administracji, biura
	zalogi i / lub tereny składów i magazynów
	tereny obiektów produkcyjnych, zakładów i magazynów
	cementarna
	tereny leśne
	zieleń urządzeniowa
	ogródki jordanowskie
	zieleń rekreacyjna
	tereny rekreacji
	parkowa
	tereny obsługi produkcji rolniczej
	instalacje elektroenergetyczne
	obiekty i urządzenia zbiorowego zaopatrzenia w wodę
	oczyszczalnie ścieków komunalnych
	drogi i ulice publiczne: <small>001-002: U, 003-004: Z, 005-006: L, 007-008: D, 009-010: M, 011-012: S, 013-014: P, 015-016: A, 017-018: H, 019-020: U, 021-022: W, 023-024: R, 025-026: C, 027-028: Z, 029-030: P, 031-032: R, 033-034: P, 035-036: R, 037-038: R, 039-040: R, 041-042: R, 043-044: R, 045-046: R, 047-048: R, 049-050: R, 051-052: R, 053-054: R, 055-056: R, 057-058: R, 059-060: R, 061-062: R, 063-064: R, 065-066: R, 067-068: R, 069-070: R, 071-072: R, 073-074: R, 075-076: R, 077-078: R, 079-080: R, 081-082: R, 083-084: R, 085-086: R, 087-088: R, 089-090: R, 091-092: R, 093-094: R, 095-096: R, 097-098: R, 099-100: R</small>
	parkingi
	stacje benzynowe (lub usługi)
	parkingi (lub komunikacja piesza)

**Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów:**



**Linie zabudowy:**

-  obowiązujące linie zabudowy
-  nieprzekraczalne linie zabudowy

**USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

-  strefy wymaganego lokowania usług co najmniej w parterach budynków
-  rejony lokalizacji dominant przestrzennych
-  odcinki ulic, na których obowiązuje realizacja nawadnień

**USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO:**

-  granice strefy ochrony korytarza ekologicznego doliny rzeki Clonaj
-  budynki sakralne chronione planem

**USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY:**

-  ścieżki rowerowe

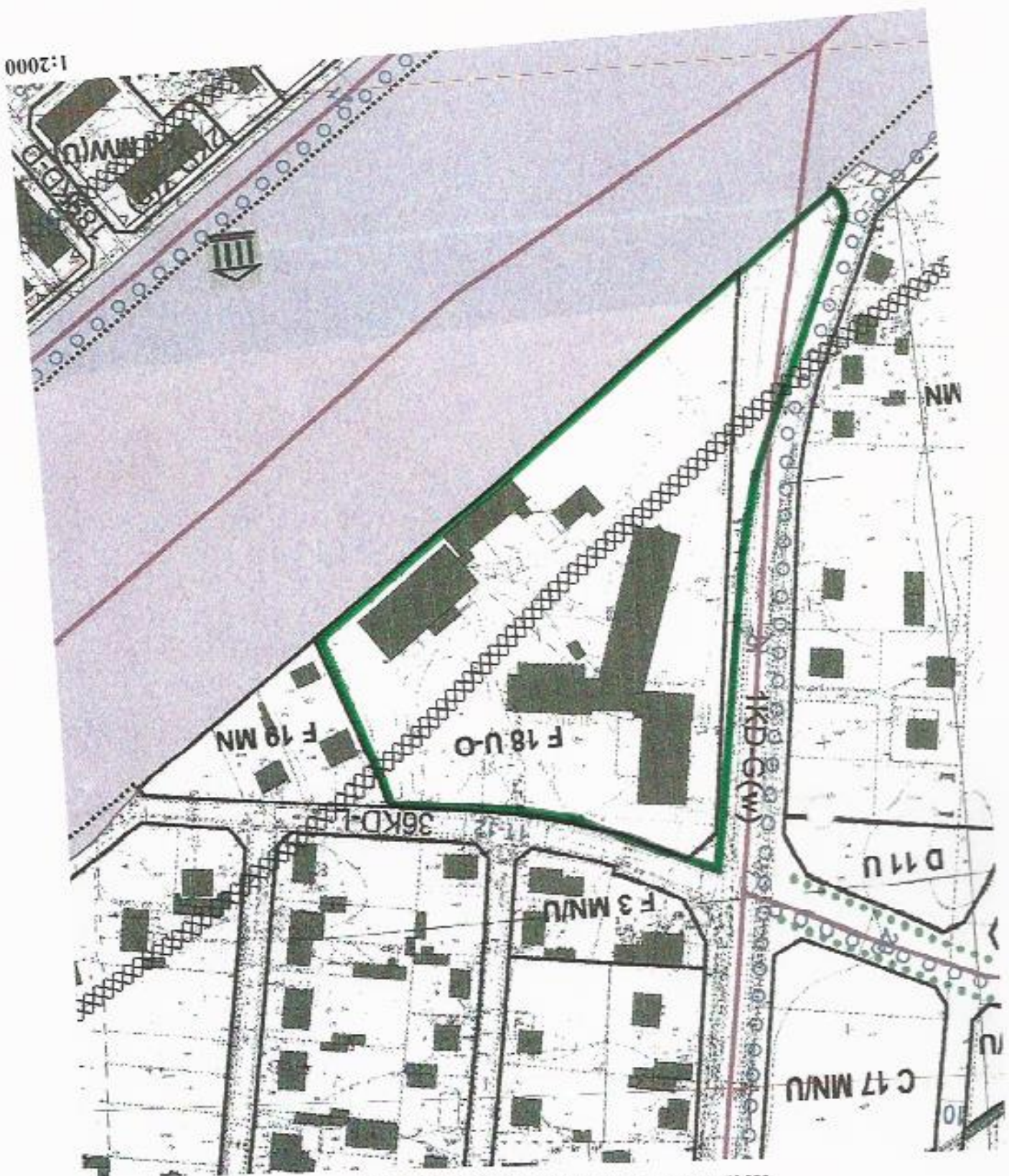
**INFORMACYJNE ELEMENTY PLANU:**

-  obszary planistyczne
-  tereny zanikające
-  granicę linii rozgraniczających tereny objęte na terenach zabudowanych
-  budynki wpisane do rejestru zabytków
-  granicę terenów objętych ochroną konserwatorską
-  strefy ochronne
-  drzewa - pomniki przyrody
-  granicę strefy ograniczeń zagospodarowania wokół energetycznych linii napowietrznych 110 kV
-  granicę strefy ograniczeń zagospodarowania wokół energetycznych linii napowietrznych 110 kV
-  granicę strefy planistycznego oddziaływania szkodliwego (lub kolejowej)
-  granicę strefy ochrony sanitarnej cementarni
-  oznaczenie terenu na planowaną drogę granicą
-  istniejąca zabudowa
-  zbiorniki wodne, rowy

*Handwritten notes in blue ink:*  
 1. Linia zabudowy  
 2. Linia zabudowy  
 3. Linia zabudowy  
 4. Linia zabudowy

2018-11-23

1:2000



teren działki ew. nr 597 z obrębun 0001 Tuszcz  
 (uchwała nr VII/102/07 Rady Miejskiej w Tuszczu z dnia 5 lipca 2007 roku)

**WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

WU.6727.308.2018.MŚ

23-11-2018