

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR.....
RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU
z dnia.....

S T U D I U M
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY TŁUSZCZ

TEKST JEDNOLITY

Zmiana nr 3 S T U D I U M
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY TŁUSZCZ
-tekst ujednolicony-

Tłuszcz, grudzień 2014

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie
 - 1.1. Informacje ogólne.
 - 1.2. Przesądzenia planistyczne.
2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Tłuszcz
 - 2.1. Uwarunkowania zewnętrzne.
 - 2.2. Uwarunkowania wewnętrzne.
 - 2.2.1. Ludność i zatrudnienie.
 - 2.2.2. Mieszkalnictwo i obsługa ludności.
 - 2.2.3. Stan prawny gruntów.
 - 2.2.4. Środowisko przyrodnicze.
 - 2.2.5. Dziedzictwo kulturowe.
 - 2.2.6. Struktura funkcjonalno - przestrzenna.
 - 2.2.7. Komunikacja.
 - 2.2.8. Infrastruktura techniczna.
 - 2.3. Wnioski.
3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.
 - 3.1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna.
 - 3.1.1. Strefy funkcjonalne.
 - 3.1.2. Obszary szczególnych polityk przestrzennych.
 - 3.1.3. Ośrodki obsługi mieszkańców.
 - 3.2. Strategia zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska.
 - 3.2.1. Racjonalna gospodarka zasobami środowiska.
 - 3.2.2. Ochrona przed zanieczyszczeniem środowiska.
 - 3.2.3. Waloryzacja przestrzeni ekologicznej gminy – Preferencje kierunków zagospodarowania przestrzennego.
 - 3.3. Ochrona krajobrazu kulturowego.
 - 3.4. Komunikacja.
 - 3.5. Infrastruktura techniczna.
 - 3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
 - 3.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
 - 3.8. Obszary przestrzeni publicznej
 - 3.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
 - 3.10. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW
 - 3.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

- 3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
- 3.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych
- 3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji
- 3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
- 3.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym
- 4. Ustalenia operacyjne.
- 5. Synteza i uzasadnienie przyjętych rozwiązań
- 6. Synteza i uzasadnienie przyjętych rozwiązań do zmiany nr 3 Studium

Spis rysunków w tekście

- Rys. Nr 1 – Zewnętrzne uwarunkowania rozwoju przestrzennego
- Rys. Nr 2 – Struktura funkcjonalno – przestrzenna
- Rys. Nr 3 – Ochrona i kształtowanie środowiska
- Rys. Nr 4 – Krajobraz kulturowy i turystyka
- Rys. Nr 5 – Komunikacja
- Rys. Nr 6 – Infrastruktura techniczna
- Rys. Nr 7 – Obszary zmian
- Rys. Nr 8 – Obszar zmiany nr 2
- Rys. Nr 9 – Obszar zmiany nr 3

1. WPROWADZENIE

1.1. Informacje ogólne

- 1.1.1. Projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (STUDIUM), uchwalony Uchwałą Nr VII/72/03 z dnia 3 lipca 2003 r. Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dnia 27 marca 2003 r., został opracowany zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późniejszymi zmianami) przez zespół specjalistów z Biura Planowania Rozwoju Warszawy S.A., kierowany przez arch. Marcina Świetlika (czł. Okręgowej Izby Urbanistów z/s w Warszawie).
- 1.1.2. Uchwałą Nr XXIII/256/05 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 22 grudnia 2005 r. zostały wprowadzone zmiany do STUDIUM, wykonane zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Projekt zmiany STUDIUM, na zlecenie Gminy Tłuszcz, opracował zespół specjalistów z Biura Planowania Rozwoju Warszawy S.A., kierowany przez arch. Marcina Świetlika (czł. Okręgowej Izby Urbanistów z/s w Warszawie). Wykaz obszarów zmian pokazany jest na rysunku nr 7 „Obszary zmian”.
- 1.1.3. Na podstawie uchwały Nr Uchwała Nr IX/122/07 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 26 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz została opracowana „ZMIANA NR 2” STUDIUM, polegająca na wprowadzeniu obszaru osadnictwa z infrastrukturą usługową i komunalną w miejscowości Franciszków. Podjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest realizacją wniosku o przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniową wraz z infrastrukturą społeczną i techniczną. Uchwała została podjęta po dokonaniu analizy wniosku pod kątem jego zgodności z polityką przestrzenną Gminy oraz stwierdzeniu, że przedmiotowa inwestycja nie jest zgodna z rysunkiem STUDIUM, nie zmienia natomiast uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy ani kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalonych w STUDIUM. Projekt zmiany STUDIUM został opracowany przez zespół projektowy pod kierunkiem mgr inż. arch. Wojciecha Zawartko, uprawnienia urbanistyczne nr 1003/89, Okręgowa Izba Urbanistów w Warszawie nr WA-243. Obszar objęty niniejszą zmianą pokazany jest na rysunku nr .
- 1.1.4. Na podstawie uchwały Nr XXIX.364.2014 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz została opracowana „Zmiana nr 3” Studium, polegająca na wprowadzeniu obszarów osadnictwa w miejscowości Jasienicy oraz przeprowadzeniu drogi gminnej do zachodniej części Jasienicy. Zmiana nr 3 Studium została opracowana w formie ujednoliconej, wprowadzone zmiany dotyczą wyłącznie obszaru przeprowadzanej zmiany i zostały wyróżnione w tekście kolorem szarym. Projekt zmiany Studium, na zlecenie Gminy Tłuszcz, opracował zespół projektowy BUDPLAN Sp. z o.o. pod kierunkiem mgr inż. arch. Anny Olbromskiej-Matusiak. Wykaz obszarów zmian pokazany jest na załączniku nr 2 - rysunku kierunków Studium.
- 1.1.5. Załącznikami do uchwały o uchwaleniu STUDIUM są:
 - Tekst jednolity STUDIUM /Załącznik Nr 1/ wraz z Aneksami „A” , „B” i „C”.

- Rysunek STUDIUM /Załącznik Nr 2/ kierunki
- Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag /Załącznik Nr 3/.

1.2. Przesądzenia planistyczne

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, zatwierdzonym Uchwałą nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dn. 7 czerwca 2004 r. określono szereg ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, które powinny być zlokalizowane na terenach gminy Tłuszcz. Należą do nich:

- droga wojewódzka nr 634 Warszawa – Zielonka – Wołomin,
- droga wojewódzka nr 636 Wola Rasztowska – Jadów - Łochów,
- drogi powiatowe,
- europejska linia kolejowa E75 Warszawa – Białystok – Suwałki – Trakiszki - granica państwa,
- linia kolejowa Ostrołęka-Tłuszcz,
- dworzec kolejowy w Tłuszczu,
- gazociąg tranzytowy średniego ciśnienia,
- ropociąg
- linia wysokiego napięcia 110 kV.

Zarząd Województwa Mazowieckiego zgłosił do uwzględnienia w niniejszej zmianie studium następujące zadania z zakresu infrastruktury technicznej:

- modernizacja drogi wojewódzkiej nr 634 Warszawa – Zielonka – Wołomin – Tłuszcz – Wólka Kozłowska i budowa nowego odcinka tej drogi Miase – Zawiszyn,
- modernizacja do standardów europejskich linii kolejowej E75 Warszawa – Białystok – Suwałki – Trakiszki – gr. Państwa,
- modernizacja linii kolejowej Ostrołęka – Tłuszcz,
- modernizacja dworca w Tłuszczu.

Ponad wyżej wymienione, Zarząd Województwa Mazowieckiego nie zgłasza innych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które powinny być zlokalizowane na terenach gminy Tłuszcz.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GM. TŁUSZCZ

2.1. Uwarunkowania zewnętrzne

Gmina Tłuszcz położona jest w północno – wschodniej części województwa mazowieckiego, w odległości ok. 50 km od centrum Warszawy. O dotychczasowym rozwoju Gminy decydowało bliskie sąsiedztwo Warszawy, będącej największym rynkiem pracy w regionie (a także największym odbiorcą produktów rolnych przeznaczonych do bezpośredniej konsumpcji) oraz węzłowe położenie w systemie powiązań kolejowych w relacjach:

- Warszawa – Białystok,
- Warszawa – Ostrołęka,
- Tłuszcz – Mińsk Mazowiecki,
- Tłuszcz – Radzymin.

Także w przyszłości, o funkcjach Gminy decydować będą dotychczasowe przesłanki rozwoju Rozwojowi funkcji turystyczno – rekreacyjnych może sprzyjać planowane utworzenie obszaru chronionego krajobrazu, który swym zasięgiem obejmowałby południowo – wschodnią część Gminy. Mając na uwadze niską konkurencyjność rolniczej przestrzeni produkcyjnej (ponad 86% gleb klas VI i V) i niską lesistość obszaru (ok. 15%), o przyszłości Gminy decydować będą

warunki tworzone dla rozwoju mieszkalnictwa – nakierowanego na pracujących w Warszawie. Wymaga to dobrego rozpoznania oczekiwań tej grupy ludności, dotyczące preferowanych form i standardów zabudowy mieszkaniowej. Potencjalnym czynnikiem rozwojowym może być intensyfikacja powiązań komunikacyjnych Warszawy z państwami bałtyckimi (zwłaszcza tzw. Via Baltica). Jednak możliwość wykorzystania tej szansy zależeć będzie od zapewnienia połączeń układu komunikacyjnego Gminy z tymi trasami.

2.2. Uwarunkowania wewnętrzne

2.2.1. Ludność i zatrudnienie

Liczba ludności gm. Tłuszcz w 2005r wyniosła 18.393 osób, w tym teren miasta 7281 osób. Przy powierzchni Gminy ok. 103 km², gęstość zaludnienia wyniosła 177 osób/km² (przy średniej dla powiatu wołomińskiego 194 osoby/km²). Gmina charakteryzuje się względnie korzystnymi procesami demograficznymi. Wyznaczają je m.in. dodatni przyrost naturalny (2,9/1000 os.) i saldo migracji (3,2/1000 os.) przy średnich dla powiatu wołomińskiego odpowiednio 1,6 i 8,1 (wyższe saldo migracji w powiecie wynika głównie z dużej imigracji do miast Żąbki i Marki). Brak aktualnych prognoz demograficznych dla gm. Tłuszcz. Przyjmując jednak (Urząd Statystyczny w Warszawie 2002), że liczba ludności województwa mazowieckiego do 2030 spadnie o ok. 0,2% i towarzyszyć temu będzie wzrost ludności miejskiej (o ok. 5%) przy spadku ludności wiejskiej (o ok. 10%) można założyć, iż liczba ludności Gminy pozostanie na poziomie zbliżonym do obecnego, przy czym nastąpi umiarkowane przesunięcie części ludności wiejskiej do miasta Tłuszcz. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych miasta i gminy Tłuszcz wynosi 1155 osób, w tym 992 osób trwale bezrobotnych (bez prawa do zasiłku) – stan na dzień 30 czerwca 2005r.

2.2.2. Mieszkalnictwo i obsługa ludności

Sytuacja mieszkaniowa w gminie Tłuszcz jest gorsza niż średnia w powiecie wołomińskim i województwie mazowieckim. Standardy mieszkaniowe w 2001r ilustruje poniższe zestawienie:

<i>Obszar</i>	<i>l.osób/1 mieszkanie</i>	<i>m²p.uż./1 mieszkanie</i>	<i>m²p.uż./1 osobę</i>
gm. Tłuszcz	3,78	68,6	18,2
pow. wołomiński	3,29	65,9	20,1
woj. mazowieckie	2,93	58,5	20,0

Poprawa standardów mieszkaniowych w Gminie, do poziomu średniego w powiecie wołomińskim wymagałaby, przy aktualnej liczbie ludności, realizacji ok. 700 mieszkań. Do poziomu średniego w województwie mazowieckim - ok. 1400 mieszkań. Wielkości te należy przyjąć jako cel kierunkowy.

Na terenie Gminy zlokalizowane są 3 szkoły podstawowe: Tłuszcz, Jasienica, Kozły; cztery zespoły szkół: Stryki, Postoliska, Mokra Wieś i Miąse; dwa gimnazja: Tłuszcz i Jasienica; jeden zespół szkół ponadgimnazjalnych. Wobec zakładanej stabilizacji liczby ludności, nie występuje potrzeba realizacji nowych placówek oświatowych stopnia podstawowego.

Pozostałe placówki usług publicznych to:

- centrum kultury w mieście Tłuszcz,
- przedszkole samorządowe w mieście Tłuszcz,
- przedszkole Zgromadzenia Sióstr od Aniołów w mieście Tłuszcz
- 2 ośrodki zdrowia (w m. Tłuszcz i we wsi Postoliska),

- biblioteka w m. Tłuszcz i 7 filii (we wsiach: Jarzębia Łąka, Kozły, Jasienica, Chrzęsne, Kury, Miąse i Mokra Wieś),
- Społeczne Muzeum Ziemi Tłuszczańskiej wraz z siedzibą Towarzystwa Ziemi Tłuszczańskiej w mieście Tłuszcz,
- Ośrodek Pomocy Społecznej w mieście Tłuszcz.

2.2.3. Stan prawny gruntów

W gminie Tłuszcz większość gruntów stanowi własność prywatną. Największe tereny należące do Skarbu Państwa (około 17% gruntów gminnych) to przede wszystkim tereny Lasów Państwowych oraz tereny kolejowe.

Gmina posiada bardzo niewielki zasób gruntów komunalnych (pojedyncze działki w mieście Tłuszczu, tereny drogowe), w związku z czym realizacja inwestycji celu publicznego prawie każdorazowo wiązała się będzie z wykupem gruntów od właścicieli prywatnych.

2.2.4. Środowisko przyrodnicze.

1. Położenie geograficzne

Wg regionalizacji fizyczno – geograficznej J. Kondrackiego Gmina Tłuszcz przynależy do Równiny Wołomińskiej (318.78), wchodzącej w skład Niziny Środkowomazowieckiej. Równina Wołomińska leży na wschód od Kotliny Warszawskiej i na południe od Doliny Dolnego Bugu.

2. Rzeźba terenu. Geomorfologia. Krajobraz

Teren Gminy to powierzchnia polodowcowej równiny morenowej. Dominują wysoczyzny denudacyjne zbudowane z utworów lodowcowych i wodnolodowcowych. Punktowo w części północnej występują ostańce denudacyjne wałów i wzgórz morenowych. Fragment południowo-wschodni należy do niższych poziomów denudacyjnych i rozmytych stoków wysoczyzny. Są to tereny płaskie, nizinne, poprzecinane szeregiem drobnych cieków o płaskich dolinach. Wyniesienie terenu średnio ca 110 m n.p.m. Teren lekko opada z południowego – wschodu na północny zachód. Kulminacja terenu - 124,4 m n.p.m. na południowo – wschodnim skraju Gminy (las w sołectwie Jaźwie przy granicy z gminą Poświętne), najniżej położone tereny to rejon Wólki Kozłowskiej i Jarzębiej Łąki - poniżej 100 m. n.p.m.

W krajobrazie Gminy dominują krajobrazy ekstensywnego rolnictwa. Są to rozległe doliny łąkowe i tereny upraw rolnych, przemieszane ze stosunkowo niewielkimi kompleksami leśnymi, „zagęszczającymi się” w części wschodniej i południowej Gminy. Ogółem lasy zajmują 15,6% powierzchni Gminy. W krajobrazie miasta dominuje węzeł kolejowy oraz zabudowa jednorodzinna.

3. Hydrografia

Teren w przeważającej części odwadniany jest przez rzekę Cienką, która przecina tereny Gminy ze wschodu na zachód. Jest dopływem rzeki Rządzy, która z kolei uchodzi do Zalewu Zegrzyńskiego. W części wschodniej Gminy, rzeka Cienka przyjmuje niewielkie dopływy: Rynię i Boruczę. Tereny źródłiskowe w/w rzek znajdują się w rejonie siedleckim. W górnym biegu rzeki Cienka i Borucza płyną równolegle do siebie, ich doliny są zabagnione, zlewnie zalesione w 40%. Poniżej ujścia Rynii dolina rzeki jest płaska szeroka, zalesiona w 30%.

W części północnej Gminy przebiega dział wodny między zlewniami Zalewu Zegrzyńskiego (rzeki Rządzy) i zlewnią Bugu. Fragmenty północno – wschodnie Gminy to tereny źródłiskowe rzeki Fiszor (dopływ Bugu), powstaje ona z połączenia rowów melioracyjnych i małych cieków naturalnych.

4. Wody gruntowe

Wody gruntowe Gminy charakteryzują się zwierciadłem swobodnym, przeważają tereny z płytko występującym pierwszym poziomem wód, przeważnie na głębokości 0,5 – 1,5 m ppt., w części północnej głębiej, w rozległych dolinach, oraz w części południowo-wschodniej w przedziale 0,0 – 0,5 m ppt. Zasoby wód podziemnych są skromne od 50 do 100 m³/dkm².

5. Geologia. Warunki gruntowe. Złoża kopalin

Obszar Gminy zbudowany jest z utworów czwartorzędowych o miąższości średnio ca 50 m. Są to osady plejstocenyk naniesione i uformowane przez lodowce skandynawskie. W omawianym rejonie mamy do czynienia z osadami dwu zlodowaceń, najstarszego – tzw. południowo-polskiego oraz środkowo-polskiego.

Są to głównie piaski akumulacji lodowcowej i wodnolodowcowej z głazami. Stanowią dostateczne lub dobre warunki budowlane w zależności od głębokości występowania zwierciadła wody gruntowej.

W części północnej, w rejonie wsi Kozły i Jarzębia Łąka występują gliny zwałowe lub piaski akumulacji lodowcowej na glinach zwałowych. Stanowią dobre warunki budowlane.

Również w części północnej wyspowo występują żwirowo-kamieniste ostańce moreny czołowej.

Południowo-wschodni skraj gminy to obszary gruntów piaszczysto – żwirowych stożków napływowych. O niekorzystnych warunkach budowlanych decyduje wysoki poziom wód gruntowych.

W podmokłych obniżeniach wykształciły się holocenyk utwory aluwialne (piaski rzeczne, piaski humusowe, mady, namuły i torfy) o miąższości do 1,5 m.

W obszarze Gminy brak udokumentowanych złóż kopalin.

6. Szata roślinna

W pokryciu terenu dominują pola uprawne, w przewadze uprawy zbóż, oraz ekosystemy łąkowe. Lasy zajmują 15,6% powierzchni Gminy. Są to w przewadze lasy sosnowe na siedliskach boru świeżego, występujące w postaci stosunkowo niewielkich kompleksów wśród pól uprawnych. Większą lesistością charakteryzuje się wschodnia i południowo-wschodnia część Gminy. Występujące tu lasy stanowią fragment wielkoprzestrzennego kompleksu leśnego, pasma leśnego ciągnącego się od Rządzy po Bug (dawna Puszcza Sulejowska i Jadowska), łącząc się z Puszcza Kamieniecką na północy i dalej z Puszcza Białą. W tej części Gminy mamy do czynienia ze znaczącymi obszarami dolesień z ostatnich lat, które „wyrównują” dotychczas postrzępioną granicę kompleksów leśnych.

Krajobraz Gminy kształtują również liczne kępy zadrzewień śródpolnych i śródłąkowych. Kilkadziesiąt drzew objętych jest ochroną prawną, uzyskały one status pomników przyrody, bądź stanowią relikty zabytkowych parków podworskich. Ich wykaz zamieszczono w punkcie 9.

7. Środowisko glebowe

W obszarze Gminy dominują gleby słabe klas V i VI (86,3% gruntów rolnych). Są to kompleksy gleb bielcowych i brunatnych wytworzonych z piasków słabogliniastych na piaskach luźnych. Większy kompleks lepszych gleb (klas IV a i IVb) występuje płatem jedynie w północnej części gminy (rejon Postoliska) – 13,4%, gleb klasy IIb jest jedynie 0,3%, użytki zielone stanowią ca 22%. W dnach dolin występują płytkie mady oraz gleby murszowo – mineralne i murszowate, nieliczne torfy.

8. Klimat

Wg R. Gumińskiego rejon należy do wschodniej, chłodniejszej (mazowieckiej) części **dzielnicy środkowej**, która obejmuje dorzecza środkowej Warty i środkowej Wisły. Jest to obszar o najmniejszych w Polsce opadach rocznych (poniżej 550mm). Liczba dni mroźnych wynosi

30 do 50 w roku, a dni z przymrozkami od 100 – 110, czas trwania pokrywy śnieżnej od 38 – 60 dni w roku. Okres wegetacyjny trwa 200 do 220 dni.

Liczbowa charakterystykę parametrów klimatu wg pomiarów na najbliższej zlokalizowanej stacji klimatycznej Wyszaków za okres 1955 – 64 zestawiono poniżej:

- średnia roczna temperatura powietrza 7,2°C
- średnia temperatura miesiąca najcieplejszego – lipca 18,5°C
- średnia temperatura miesiąca najchłodniejszego – lutego 4,0°C
- średnia wilgotność powietrza 81,5°C
- średnie zachmurzenie 59,6 %
- średnia suma opadu rocznego 541 mm
- średnia długość okresu bezprzymrozkowego 168 dni
- średnia liczba dni gorących, z temp. > 25° 36 dni
- średnia liczba dni mroźnych, z temp min. poniżej –10°C 28 dni
- średnia liczba dni z opadem >0,1 mm 42,6 dni

9. Przyrodnicze obszary i obiekty chronione

Gmina Tłuszcz znajduje się poza systemem przyrodniczych obszarów chronionych. W obszarze Gminy nie występują parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu.

W obszarze Gminy nie wyznaczono obszarów Natura 2000. Gmina wchodzi natomiast w obszar „**Zielonych Płuc Polski**”.

W obszarze Gminy i w jej bezpośrednim otoczeniu znajduje się szereg pojedynczych obiektów przyrodniczych objętych ochroną:

- Od strony zachodniej do granic Gminy przylega bezpośrednio **rezerwat „Dębina”** (w gminie Klembów). Utworzony on został w celu zachowania fragmentu lasu mieszanego o charakterze naturalnego zespołu dębowo – grabowego z udziałem jesionu, wiązu i lipy. Górne piętro tworzą tu 200 letnie dęby.

W obszarze Gminy występuje szereg drzew - **pomników przyrody**:

<i>Nr rej.woj.</i>	<i>Akt prawny</i>	<i>opis obiektu</i>	<i>położenie, nr ewid. działki</i>
0	Zarz. Nr PM 27/85 Wojewody Ostrołęckiego z 29.10.85r.	dąb szypułkowy o obwodzie 280 cm	Tłuszcz, 1643/1
122	Orzeczenie PWRN w Warszawie Nr 122/5/17/1315/58 z 29.11.1959r.	dąb szypułkowy o obwodzie 630 cm	m. Ołdaki, 173, 174
121	Orzeczenie PWRN w Warszawie Nr 121/5/16/1314/58 z 29.11.1959r.	lipa drobnolistna o obwodzie 480 cm	m. Ołdaki. pas drogi powiatowej 566
20/80	Orzeczenie Wojewody Ostrołęckiego Nr 20/80 RLS.X-7140/20/80 z 15.08.80r.	dąb szypułkowy o obwodzie 310 cm	m. Miąse, 1033/5, 1033/4

21/80	Orzeczenie Wojewody Ostrołęckiego Nr 21/80 RLS.X-7140/21/80 z 15.08.80r.	lipa drobnolistna o obwodzie 300 cm	m. Miąse, 1033/6, 1033/7, 1034/1, 1034/2
22/80	Orzeczenie Wojewody Ostrołęckiego Nr 22/80 RLS.X-7140/22/80 z 15.08.80r.	lipa drobnolistna o obwodzie 460 cm	m. Miąse
23/80	Orzeczenie Wojewody Ostrołęckiego Nr 23/80 RLS.X-7140/23/80 z 15.08.80r.	jesion wyniosły o obwodzie 330 cm	m. Miąse, 1034/3
24/80	Orzeczenie Wojewody Ostrołęckiego Nr 24/80 RLS.X-7140/24/80 z 15.08.80r.	jesion wyniosły o obwodzie 400 cm, 569 dęb szypułkowy o obwodzie 350 cm	m. Chrzęsne, 940/1
214	Orzeczenie PWRN w Warszawie 214/831/73/72 z 29.09.72r.	4 dęby szypułkowe o obwodach pnia: 380, 300, 250, i 280 cm	m. Ołdaki, 212
0	Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z 12.12.01.nr 275	jałowiec pospolity, 6 szt. o wysokości 3-3,5 m i obwodach 20-45 cm	m. Łysobyki 50 m od ulicy, na tyłach działek Nr 278 i 280 na skraju lasu
0	Uchwała nr XIV/156/04 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dn.14.07.04	Dąb szypułkowy 7 szt. obw.: 215, 210, 200, 190, 180, 155, 120 cm	Tłuszcz, ul. Słowackiego nr działki: 685/2 i 685/3
0	j.w.	Dąb szypułkowy 3 szt. obw. 150, 120, 180 cm	Tłuszcz, ul. Kościelna, nr działki: 1561/4
0	j.w.	Dąb szypułkowy obw. 180 cm	Tłuszcz, ul. Kościelna, nr działki: 1572
	j.w.	Dąb szypułkowy 2 szt. obw. 180, 200 cm	Postoliska ul. Zaciszna nr działki: 543
0	j.w.	Lipa obw. 240 cm	Balcery nr działki: 66/2 przy granicy z pasem drogi gm.
0	j.w.	Dąb szypułkowy 2 szt. obw. 380, 380 cm	Balcery nr działki: 64
0	j.w.	Dąb szypułkowy 2	Balcery nr działki 174

		szt. obw. 300, 250 cm	i 175
0	j.w.	Dąb szypułkowy obw. 400 cm	Jasienica nr działki: 494/14
0	j.w.	Lipa 1 szt. obw. 340 cm	Rudniki nr działki: 698
0	j.w.	Dąb szypułkowy 6 szt. obw. 380, 330, 260, 260, 210, 180 cm	Chrzęsne ,pas drogi
powiat. nr 28565 ul.W.Karskiej			
0	j.w.	Lipa grupa drzew - 123 szt.	Jasienica ul. Lipowa – pas drogi gminnej nr działki: 563/2
0	j.w.	Lipa - grupa drzew 19 szt.	pas drogi gm. nr dz. 697

• W obszarze gminy znajdują się **relikty zabytkowych parków i cmentarzy**:

<i>Nr na mapie</i>	<i>Nr rej. woj.</i>	<i>Akt prawny</i>	<i>obiekt</i>	<i>położenie</i>	<i>nr ew. działek</i>
1	4/98	Decyzja Głównego Konserwatora Zabytków w Warszawie Nr KL.IV/92/59/16 z 16.08.59 i z dnia 20.01.76r.	park zabytkowy	m. Chrzęsne	940/1
2	5/99	Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ostrołęce KKL. VI/15/76 z 18.02.76r.	park zabytkowy	m. Miąse	1033/4, 1034/1, 1033/5, 1033/6, 1034/3, 1033/7, 1034/2
3	170	Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ostrołęce KL. 5340/9/84 z 27.01.84r.	park zabytkowy	m. Jasienica	1375/6
4	3/100	Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KW w Ostrołęce, KL VI/16/76 z 18.02.76r.	park zabytkowy	m. Mokra Wieś	167/2
5	232	Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KW w Ostrołęce z dnia 30.01.86r.	stara część cmentarza parafialnego	Postoliska	
6	270	Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KW w Ostrołęce z dnia 8.07.86r.	park zabytkowy	Tłuszcz, osiedle Borki	
7	264	Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KW w Ostrołęce z dn. 18.01.1986	cmentarz wojenny z 1920 r.	Tłuszcz	

10. Zanieczyszczenia środowiska. Uciążliwości

10.1. Zanieczyszczenie powietrza

Stan czystości powietrza w obszarze Gminy ocenia się jako dobry. W obszarze miasta i gminy, ani w bezpośrednim otoczeniu brak zakładów z „listy 80” oraz z „listy wojewódzkiej”, nie występują obiekty o znaczącej emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego.

10.2. Gospodarka wodno – ściekowa. Zanieczyszczenie wód

Miasto Tłuszcz posiada oczyszczalnię biologiczną zlokalizowaną przy ul. Wiejskiej, o projektowanej przepustowości 800 m³/dobę. W chwili obecnej obsługuje 1690 mieszkańców. Ilość oczyszczanych ścieków, łącznie z dowożonymi do oczyszczenia taborem asenizacyjnym – 131 (145) dcm³/rok, 358 (399) m³/d. Stopień redukcji ścieków: BZT5 98,5%, CHZT 95%, zawiesiny 98,1%, azot ogólny 63,9%, fosfor ogólny 85,8%. Obiekt posiada aktualne pozwolenie wodno – prawne. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych poprzez rów D-14 jest rzeka Cienka. Ponadto miasto posiada jeszcze niewielką biologiczną oczyszczalnię komunalną przy ul. Parkowej o przepustowości 50,0 m³/dobę, oczyszcza ona 15,0 m³/dobę, oraz niewielką, kontenerową oczyszczalnię na terenach kolejowych.

W górnym biegu rzeka Cienka nie posiada znaczących zrzutów ścieków. Rzeka Cienka była badana w 2000r na odcinku 6,4 km w swym dolnym biegu, poniżej zrzutów z Tłuszcza, uzyskała klasyfikacje non zarówno wg wskaźników fizyczno - chemicznych jak i bakteriologicznych.

Wody podziemne są natomiast czyste. Monitoring wód podziemnych czwartorzędowych prowadzony w Kątach Czernickich – otwór nr 23 PIG (na wschód od gminy) z roku 2000 zakwalifikował te wody do klasy Ia, tj. wód najwyższej jakości.

10.3. Gospodarka odpadami

Miasto i gmina Tłuszcz posiada czynne, zagospodarowane i rekultywowane składowisko odpadów w Wólce Kozłowskiej. Obiekt ma zabezpieczone podłoże folią z tworzyw sztucznych. Ilość nagromadzonych odpadów ocenia się na 25,4 tys Mg, pojemność 54 000 m³.

Obiekt ma uregulowany stan prawny. Znajduje się w końcowej fazie eksploatacji, którą przewiduje się zakończyć w roku 2006. Po tym okresie powinien być rozbudowany. Jeżeli to nie będzie możliwe, obsługa Gminy w tym zakresie będzie realizowana przez składowisko powiatowe, zlokalizowane poza jej terenem. Przyjęcie takiego rozwiązania wymagałoby wcześniejszego uzgodnienia z organami powiatowymi.

Prawidłowa gospodarka odpadami skutkuje czystością powierzchni terenów Gminy. Brak „dzikich” wysypisk i widocznego zaśmiecenia lasów.

Przyjęty w 2001 r *Program gospodarki odpadami komunalnymi dla gmin Powiatu Wołomińskiego* kładzie główny nacisk na segregację odpadów u źródła. Nie przewiduje się lokalizacji na terenie gminy Tłuszcz ponadlokalnych obiektów gospodarki odpadami.

10.4. Hałas

Jedynym znaczącym źródłem hałasu jest linia kolejowa i stacja postojowa.

11. Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego na tle układów wielkoprzestrzennych

11.1 Wartości przyrodnicze i krajobrazowe. Powiązania przyrodnicze

W zachodnim fragmencie do granic Gminy przylega rezerwat „Dębina”. Rezerwat nie ma ustalonej prawnie otuliny. Ochrona rezerwatu w obszarze gminy Tłuszcz polega m.in. na ochronie stosunków wodnych mających pośredni wpływ na siedliska rezerwatu oraz ochrony lizjery lasu i jego strefy brzeżnej.

Dużą wartość przyrodniczą stanowią kompleksy leśne położone w części wschodniej i południowo wschodniej gminy. Ich wartość przyrodnicza wynika z położenia w obrębie, wprawdzie rozczłonkowanego, ale wielkoprzestrzennego kompleksu leśnego - pasma leśnego ciągnącego się od Rządzy po Bug (dawna Puszcza Sulejowska i Jadowska), które łączy się z Puszczą Kamieniecką na północy i dalej z Puszczą Białą. Jest to naturalny korytarz ekologiczny związany z ekosystemami leśnymi. Charakter siedlisk i ograniczana od lat ingerencja człowieka na tych obszarach, skutkuje naturalnym, samoistnym procesem ich denaturalizacji, czego dowodem są np. obserwowane nowe stanowiska bociana i żurawia na południowym wschodzie gminy. Lasy te nie są chronione odrębnym statusem prawnym, nie mają statusu lasów ochronnych, stąd szczególną rolę w ich ochronie należy przypisać ustaleniom prawa miejscowego. Kontynuacja zalesień enklaw śródleśnych, o nieefektywnych uprawach na słabych glebach, objęcie śródleśnych bagienek i oczek wodnych - ostoi zwierzyny, statusem co najmniej użytków ekologicznych, to istotne działania na rzecz zachowania różnorodności biologicznej.

Drugim naturalnym ciągiem ekologicznym oraz nośnikiem bioróżnorodności jest dolina rzeki Cienkiej. Naturalne doliny rzeczne, do jakich zaliczyć należy dolinę Cienkiej, (która zachowuje od lat swój niezmienny charakter), tj. cały związany z nią kompleks ekosystemów, stanowi o niekwestionowanym dziedzictwie przyrodniczym omawianego obszaru. Są to tereny nieskażone, z naturalną roślinnością o dużej wartości przyrodniczej, będące siedliskami ptactwa i zwierzyny, w tym gatunków chronionych. Świadczą o tym istniejące od lat, i pojawiające się nowe, stanowiska bobrów, oraz miejsca gniazdowania żurawi. Utrzymanie naturalnego charakteru doliny, szczególnie w jej części wschodniej (powyżej miasta) to kolejne istotne działania na rzecz zachowania różnorodności biologicznej obszaru. Szczególnego zwrócenia uwagi na proekologiczny charakter rozwiązań wymagają inwestycje lokowane na odcinku jej przebiegu przez miasto, tj. na odcinku zawężenia doliny i powstałych barier na przebiegu omawianego ciągu przyrodniczego. Kolejnym walorem przyrody Gminy jest charakter jej krajobrazu, z mozaiką pól uprawnych, kęp leśnych, dolin i łąk, rozproszonej zabudowy wiejskiej. Takich półnaturalnych krajobrazów rolniczych, gdzie zachowały się elementy polskiego rolnictwa i kształtowanych przez nie ekosystemów nie spotyka się już w innych częściach Europy. Mogą one być uważane za jeden z cenniejszych walorów przyrodniczych Polski. Walor ten w nałożeniu na stosunkową bliskość Warszawy predysponuje do wykorzystania rekreacyjnego w formach indywidualnych np. agroturystyki. Jednocześnie taki charakter środowiska wymaga szczególnej troski w kierunku zachowania jego bioróżnorodności i estetyki krajobrazu.

11.2 . Zielone Płuca Polski

Idea „Zielonych Płuc Polski” zakłada integrację ochrony środowiska z rozwojem gospodarczym i postępowaniem cywilizacyjnym. Jest to region o dużych walorach przyrodniczych i relatywnie lepszym stanie środowiska przyrodniczego w porównaniu z resztą kraju, czystego powietrza wolnego od zanieczyszczeń przemysłowych. Do obszaru „Zielonych Płuc Polski” wchodzi między innymi północna część województwa mazowieckiego, gmina Tłuszcz znajduje się na obrzeżu wspomnianego regionu.

W dniu 14 września 1994 r Sejm Rzeczypospolitej Polskiej uchwalił deklarację uznającą obszar Zielonych Płuc Polski za region, w którym należy przestrzegać zasad ekorozwoju.

Przekłada się to na działania na rzecz:

- stworzenia warunków do zachowania i wzmocnienia ekosystemów, ochrony zasobów wodnych i krajobrazowych,

- stworzenia warunków do zabezpieczenia czystości środowiska we wszystkich jego elementach (unikania lokalizacji przedsięwzięć generujących znaczące emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów, obiektów wodochłonnych), przy aktywizacji gospodarczej zharmonizowanej z wymaganiami środowiska i rozwoju infrastruktury.

2.2.5. Dziedzictwo kulturowe

Na obszarze gm. Tłuszcz znajdują się niżej wymienione obiekty dziedzictwa kulturowego. Wszelka działalność powodująca zmianę stanu obecnego wymaga wyprzedzającego uzgodnienia z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.

Miasto Tłuszcz	- 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. Kościelnej 12 (1929r), - dom przy ul. Mickiewicza 1 (k. XIX w.), - dom przy ul. Powstańców 13 (p. XX w.), - dom przy ul. Powstańców 28 (1933r), - wieża ciśnień przy ul. Warszawskiej (obiekt murowany z p. XX w.) - zespół huty szkła przy ul. Szklanej (budynek Urzędu Gminy, dom mieszkalny murowany z pocz. XX w) - kaflarnia przy ul. Racławickiej 11 (obiekt murowany z 1939r), - spichlerz i dom mieszkalny przy ul. Powstańców 22 (obiekt murowany z I poł. XX w. – Nr Rej. Zab. 43/62), - cmentarz wojenny z 1920r, - cmentarz parafialny,
Wieś Postoliska	- Zespół obejmujący kościół i plebanię z XIX w., - Cmentarz rzymsko – katolicki.
Wieś Chrzęsne	- Zespół pałacowy z obiektami gospodarczymi i parkiem z XIX w. (park – Nr Rej. Zab. 270, dwór – Nr Rej. Zab. 16/59)
Wieś Miąse	- Park dworski krajobrazowy z poł. XIX w. - Kapliczka

Ponadto, w mieście Tłuszcz oraz wsiach Wólka Kozłowska - Konary, Kury, Jasienica - Łysobyki i Postoliska znajdują się Miejsca Pamięci Narodowej. Zagospodarowanie ich otoczenia powinno uwzględniać szczególną rolę tych miejsc.

2.2.6. Struktura funkcjonalno – przestrzenna

W skład Gminy wchodzi 28 sołectw obejmujących łącznie 46 miejscowości. Główną koncentracją miejsc pracy, zamieszkania i usług jest m. Tłuszcz. Ośrodkami wspomagającymi są miejscowości Postoliska i Mokra Wieś oraz, w mniejszym stopniu, Jasienica i Miąse. Pozostałe wsie są pozbawione istotniejszych usług publicznych a ich mieszkańcy muszą korzystać z usług zlokalizowanych w w/w miejscowościach. Szczególna sytuacja jest w południowej części Gmi-

ny, która posiada lepsze powiązania komunikacyjne i funkcjonalne z gm. Poświętne (Międzyłże) niż z ośrodkiem gminnym Tłuszcz.

W dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazywano na potrzebę aktywizacji usług w dalszych wsiach, która miała doprowadzić do wykrystalizowania łącznie 9 jednostek strukturalnych, to jest:

- 1) m. Tłuszcz z ciążącymi doń wsiami Wólka Kozłowska i Dziecioły,
- 2) wsie Postoliska – Chrzesne z ciążącymi do nich wsiami Jarzębia Łąka, Rysie i Wagan,
- 3) wieś Mokra Wieś z wsią Brzeziny,
- 4) wieś Jasienica,
- 5) wieś Miąse z ciążącymi do niej wsiami Szczepanek i Łysobyki, Stasinów,
- 6) wsie Kury i Ołdaki z ciążącymi do nich wsiami Stryki, Białki, Grabów i Rudniki,
- 7) wieś Kozły z wsią Wólka Kozłowska,
- 8) wieś Jarzębia Łąka z ciążącymi do niej wsiami Rysie, Wagan i Waganka
- 9) wieś Jazwie z ciążącymi do niej wsiami Franciszków i Pawłów.

Przyjmowany dotychczas model nie został zrealizowany i wymaga weryfikacji.

2.2.7. Komunikacja

Gmina Tłuszcz posiada dogodne połączenia komunikacyjne z Warszawą i sąsiadującymi ośrodkami miejskimi. Zawdzięcza to przede wszystkim powiązaniom kolejowym realizowanym przez następujące linie:

- Warszawa – Białystok,
- Warszawa – Ostrołęka,
- Tłuszcz – Mińsk Mazowiecki,
- Tłuszcz – Radzymin.

Powiązania drogowe z układem zewnętrznym są realizowane przez drogi wojewódzkie:

- Nr 636 (Wola Raszewska – Kozły – Mokra Wieś – Jadów – Łochów),
- Nr 634 (Ząbki - Wołomin – Miąse – Tłuszcz – Wólka Kozłowska).

Po modernizacji, w ostatnich latach, wylotu z Warszawy w kierunku Białegostoku (w tym realizacji obwodnicy Radzymina), dojazd z Tłuszcza do Warszawy możliwy jest w ciągu 30 – 40 minut. Podnosi to bardzo atrakcyjność lokalizacyjną gm. Tłuszcz jako miejsca zamieszkania dla osób pracujących we wschodnich dzielnicach Warszawy.

Łączna długość dróg publicznych na obszarze Gminy wynosi 263 km, w tym:

- drogi utwardzone - 107 km
- drogi nieutwardzone - 156 km.

Wskaźnik gęstości dróg na jednostkę powierzchni Gminy wynosi 2,6 km/km², w tym dróg utwardzonych 1 km/km².

Problemami sieci drogowej są:

- brak dogodnych powiązań komunikacyjnych południowo – wschodniej części Gminy z ośrodkiem gminnym Tłuszcz,
- niedostateczny udział dróg o nawierzchni utwardzonej (40%).

2.2.8. Infrastruktura techniczna

Gmina Tłuszcz posiada niedostatecznie rozwiniętą sieć wodociągową. Jej długość wynosi 25,8 km. Wodociągów pozbawionych jest większość wsi. Posiadają je wyłącznie m. Tłuszcz oraz częściowo (ca 50%) wsie Postoliska i Chrzesne.

Średnie zużycie wody w Gminie wynosi 7,14 m³/1 Mk/rok (przy średniej dla powiatu wołomińskiego – 19,99 m³/1Mk/rok).

Relatywnie niskie zużycie wody w gminie Tłuszcz wynika z niewielkiej ilości obiektów produkcyjnych.

Niedostatecznemu rozwojowi sieci wodociągowej towarzyszy jeszcze niższy stan rozwoju kanalizacji. Długość sieci kanalizacyjnej wynosi 5,2 km. Pozbawione jej są wszystkie wsie i większość obszaru miasta Tłuszcz.

W sieć gazową wyposażone są m.Tłuszcz oraz wsie: Jasienica, Miąse, Jadwinin i część wsi Dziecioły. Długość sieci gazowej wynosi 60 km. Korzysta z gazu 1400 odbiorców (gospodarstw domowych i in.).

W mieście Tłuszcz, komunalnymi systemami obsługi inżynierskiej objęta jest tylko niewielka część mieszkańców, to jest:

- 25,9 % mieszkańców korzysta z wodociągu,
- 14,1 % mieszkańców korzysta z kanalizacji,
- 31,2 % mieszkańców korzysta z gazociągu.

Zużycie energii elektrycznej na 1 mieszkańca jest znacznie niższe niż średnie w powiecie wołomińskim i wynosi 756,1 kWh/1 os./rok (przy średniej w powiecie 2 159 kWh/1 os./rok).

Ze względu na ekstensywny charakter zabudowy nie ma uzasadnienia dla realizacji centralnego zdalczynego systemu zaopatrzenia w ciepło.

2.3. Wnioski

Rozwój przestrzenny gminy Tłuszcz uzależniony jest od jej konkurencyjności, w stosunku do innych gmin północno – wschodniej części aglomeracji warszawskiej. Gmina Tłuszcz posiada potencjały rozwojowe umożliwiające jej rozwój jako miejsca zamieszkania i rekreacji dla osób pracujących we wschodnich dzielnicach Warszawy.

O konkurencyjności Gminy decydować będą czynniki niezależne od decyzji samorządu gminnego oraz czynniki zależne od tych decyzji.

Jako czynniki niezależne (lub w minimalnym stopniu zależne) przyjąć należy:

- podniesienie standardu powiązań kolejowych z Warszawą (w tym bezpieczeństwa i czasu podróży oraz częstotliwości połączeń),
- poprawę powiązań drogowych z Wołominem i Warszawą.

Jako czynniki zależne od samorządu gminnego przyjąć należy:

- stworzenie dogodnych warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego nakierowanego na osoby pracujące w Warszawie
- zapewnienie wysokiego standardu terenów mieszkaniowych,
- stworzenie dogodnych warunków dla rozwoju budownictwa rekreacyjnego,
- podniesienie standardu obsługi mieszkańców (zwłaszcza przez podniesienie atrakcyjności ośrodka usługowego w mieście Tłuszczu),
- stworzenie warunków dla rozwoju funkcji wykorzystujących położenie Gminy w pasie korytarza międzynarodowych powiązań komunikacyjnych (tzw. Via Baltica).

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

3.1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna.

Elementami struktury funkcjonalno - przestrzennej, przyjętymi w STUDIUM, są:

- strefy funkcjonalne,
- obszary szczególnych polityk przestrzennych (w strefach),
- tereny podlegające ochronie,

- ośrodki obsługi ludności,
- ośrodki obsługi turystyki,
- powiązania funkcjonalne (między ośrodkami, strefami i układem zewnętrznym).

3.1.1. Strefy funkcjonalne.

Dominującym funkcjami Gminy pozostaną:

- a/ rolnictwo i jego obsługa,
- b/ mieszkalnictwo,
- c/ logistyka transportu kolejowego.

Jako nową funkcję uzupełniającą przyjmuje się rekreację, w tym zwłaszcza budownictwo letniskowe.

Strefa dominującej produkcji rolniczej obejmuje przeważającą część Gminy. Ze względu na relatywnie niski potencjał glebowo - rolniczy, nie wyznacza się terenów wyłączonych z zabudowy ze względu na ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Strefa rekreacyjna (strefa możliwości lokalizacji zabudowy letniskowej) obejmuje południowo - wschodnią i wschodnią część Gminy. W obrębie tej strefy, niezależnie od adaptowanych funkcji rolniczych, osadniczych i leśnych, dopuszcza się realizację budownictwa letniskowego i innych form zagospodarowania rekreacyjnego wraz z towarzyszącymi usługami. Budownictwo letniskowe powstawać może jako:

- zespoły zorganizowanego budownictwa letniskowego (na wynajem lub typu *time share*) z zapleczem usługowym,
- zespoły indywidualnego budownictwa letniskowego,
- pojedyncze realizacje indywidualnej zabudowy (z preferencją dla lokalizacji w zespołach zabudowy wiejskiej).

Przed wyznaczeniem i udostępnieniem terenów dla rozwoju budownictwa letniskowego, należy dokonać analizy ich wpływu na walory krajobrazowe i stan środowiska w rejonie lokalizacji. Po podjęciu decyzji o lokalizacji zespołu zabudowy letniskowej należy każdorazowo dla wyznaczonego terenu sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

3.1.2. Obszary szczególnych polityk przestrzennych.

1. Obszary osadnictwa.

Obszary osadnictwa obejmują:

- osadnictwo skoncentrowane,
- osadnictwo rozproszone.

Na obszarach osadnictwa dopuszcza się również realizację zabudowy letniskowej i usług oraz innych funkcji nie kolidujących z funkcją wiodącą.

Jako obszary osadnictwa skoncentrowanego przyjmuje się:

- miasto Tłuszcz,
- zespoły wsi:

Postoliska - Chrząsne - Jarzębia Łąka, Dziecioły - Stryjki, Szymanówek - Mokra Wieś,

- wsie z sąsiadującymi koloniami:

Jasienica, Miąse, Wólka Kozłowska, Kury, Franciszków

- pozostałe wsie.

Na obszarach budownictwa skoncentrowanego, obsługiwanych infrastrukturą komunalną, preferuje się zabudowę zwartą na działkach o powierzchni do 1000 m² (z wyłączeniem zabudowy siedliskowej) oraz zabudowę o charakterze „plombowym”, lokowaną między istniejącymi już

obiektami. Nowa zabudowa powinna nawiązywać gabarytami, usytuowaniem i charakterem architektonicznym do sąsiedztwa.

Głębokość pasa zabudowy na terenach wzdłuż dróg wojewódzkich powinna wynosić ca. 150 metrów, aby umożliwić poprowadzenie dróg odbarczających dla obsługi ruchu lokalnego.

Jako zalecaną wysokość budynków mieszkalnych przyjmuje się:

- w centralnej części miasta Tłuszcz - od 2 do 4 kondygnacji,
- w pozostałych częściach Miasta oraz na terenach wsi - do 2,5 kondygnacji,
- na terenach osadnictwa rozproszonego – 1,5 – 2 kondygnacji.

Na obszarze zmiany nr 3 Studium dla obszarów osadnictwa wyznacza się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50% dla działki budowlanej.

Nie należy przeznaczać pod zabudowę starorzeczy i terenów rolnych w dolinach rzek, gdzie występuje możliwość wylewów wielkich wód, podtapiania siedlisk ludzkich, a także zagrożenia życia ich mieszkańców.

W zasięgu wyznaczonych obszarów osadnictwa, w przypadku wyboru konkretnej lokalizacji, tam gdzie to konieczne, należy uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na obszarze zmiany nr 3 Studium dla obszarów osadnictwa dopuszcza się wycinkę z istniejącego drzewostanu tylko pod obiekty budowlane i podjazdy do budynków.

2. Obszary aktywizacji gospodarczej.

Jako obszary aktywizacji gospodarczej przyjmuje się:

- tereny funkcji produkcyjnych, handlowych, magazynowych, składowych i technicznych związanych z węzłem kolejowym w mieście Tłuszcz,
- tereny przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 634 z ul. Warszawską, przy drodze wylotowej na Jasienicę,
- teren dla nowego targowiska miejskiego położony przy ul. Wodospadowej, na północ od rowu D14.

Na obszarach tych preferuje się rozwój funkcji gospodarczych a ewentualne kolizje z innymi funkcjami powinny być rozstrzygane na korzyść funkcji wiodącej.

3. Obszary dolesień.

Na terenach o najniższych walorach rolniczych preferuje się dolesienia. Powinny one objąć docelowo ok. 20% terenów gleb klasy V-VI. Większe obszary preferowanych zalesień wskazane są na Rysunku STUDIUM. Łącznie zalesienia powinny objąć ok 900 ha gruntów najniższych klas.

4. Zespoły wypoczynku nadwodnego.

W celu podniesienia atrakcyjności Gminy jako miejsca zamieszkania oraz jako celu ruchu turystycznego, wskazana jest realizacja zespołów sportowo – rekreacyjnych powiązanych z akwenem wodnym (np. zbiornikiem retencyjnym). Jako miejsca lokalizacji zespołów wskazuje się:

- tereny na południe od miasta Tłuszcz (przy granicy miasta) - w dolinie rzeki Cienkiej, w miejscowości Jasienica,
- północną część wsi Jarzębia Łąka – w dolinie rzeki Fiszor.

5. Obszary szczególnych polityk ekologicznych.

Zasięg przestrzenny i zasady gospodarowania w tych obszarach omówione są w Rozdziale 3.2. „Strategia zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska”.

3.1.3. Ośrodki obsługi mieszkańców.

System ośrodków obsługi mieszkańców stanowią:

- ośrodek gminny w mieście Tłuszcz,
- ośrodki wspomagające ośrodek gminny we wsiach:
Jasienica, Wólka Kozłowska, Postoliska, Miąse,
- ośrodki podstawowe zlokalizowane w pozostałych wsiach.

W ośrodku gminnym powinny być zlokalizowane wszystkie funkcje administracyjne i usługowe o zasięgu gminnym. Organizacja przestrzenna tych obiektów powinna uzyskać formę centrum miasta o atrakcyjnym wyglądzie i programie. W ramach tych działań, szczególnym zadaniem jest realizacja nowego komisariatu policji. Na terenie ośrodka gminnego nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².

W ośrodkach wspomagających powinny być lokalizowane oddziały lub filie tych instytucji gminnych, które służą codziennej obsłudze mieszkańców. Decyzja o lokalizacji filii lub oddziału musi uwzględniać również ekonomiczną zasadność tego przedsięwzięcia (np. liczbę mieszkańców w zasięgu obsługi ośrodka).

Ośrodki wspomagające i podstawowe zlokalizowane we wsiach: Jasienica, Łysobyki, Szczepanek, Jarzębia Łąka, Mokra Wieś, Chrzęsne, Białki, Grabów, Jaźwie i Franciszków powinny pełnić dodatkowo funkcję ośrodków obsługi zabudowy letniskowej. Dotyczy to przede wszystkim wzbogacenia ich programu handlowego i usługowego, w tym usług zdrowia (np. w formie punktów aptecznych i pierwszej pomocy). O kolejności i skali rozwoju tych funkcji decydować będzie tempo i rozmieszczenie realizacji budownictwa letniskowego.

3.2. Strategia zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska.

3.2.1 Racjonalna gospodarka zasobami środowiska. Warunki utrzymania równowagi przyrodniczej.

Specyfika położenia terenu (przynależność do „zielonych płuc Polski”, bliskość aglomeracji warszawskiej) i charakter środowiska predysponują omawiany obszar do lokalizacji funkcji przyjaznych środowisku, w tym do organizacji przestrzeni w taki sposób, by osiągnąć maksymalne ograniczenie ingerencji w środowisko w tych obszarach, gdzie skupiają się funkcje przyrodnicze, ochronne i klimatyczne.

W kształtowaniu przestrzeni Gminy obowiązywać będzie zasada ochrony walorów stanowiących o jej tożsamości przyrodniczej oraz wzmocnienia biologicznie słabych struktur przyrodniczych w tym:

- sukcesywne zwiększanie stanu leśistości gminy poprzez preferowanie zalesień terenów mało przydatnych rolniczo (nieużytki oraz ok. 20 % gleb klas V, VI i VIz);
- ochrona naturalnego charakteru dolin: rzeki Cienkiej (powyżej miasta) oraz rzeki Rynii, ochrona i renaturalizacja siedlisk wschodniego pasma leśnego,
- ochrona kompleksów leśnych oraz zadrzewień śródłukowych, śródpolnych, przydrożnych, ze szczególnym uwzględnieniem pozostawienia terenów Lasów Państwowych dla celów gospodarki leśnej (z zastrzeżeniem ewentualnych ingerencji w przypadkach wynikających z potrzeb rozwoju transportu i infrastruktury technicznej);
- objęcie ochroną ostoi zwierzozy, np. poprzez nadanie im statusu użytków ekologicznych,
- ochrona i wzmocnienie zieleni w obszarze miasta Tłuszcz (istniejących skupisk zieleni wysokiej, pojedynczych cennych przyrodniczo i krajobrazowo drzew, zadrzewień przyulicznych);
- ochrona, zabezpieczenie czystości środowiska (wód, powierzchni ziemi, gruntów) i zwiększenie potencjału biologicznego dolin rzek Cienkiej i Boruczanki, ze szczególnym zwróceniem uwagi na najbardziej zagrożony odcinek tj. odcinek przebiegu przez miasto;

- utrzymanie strefy ochronnej (wolnej od zabudowy, ogrodzeń, terenów utwardzonych) w pasach po 20 metrów po obydwu stronach rzek: Cienkiej, Fiszor Lewy, Rynii;
- ochrona zasobów wodnych oraz zabezpieczenie czystości środowiska (wód, powierzchni ziemi, gruntów) i zwiększenie potencjału biologicznego terenów źródłkowych rzeki Fiszor i obszarów wododziałowych między zlewniami rzek Fiszor i Cienkiej;
- jak wyżej z odniesieniem do pld.-wsch. i wschodniej części gminy – obszarów retencji wód - rozległych terenów podmokłych, zagłębień bezodpływowych, oczek wodnych, szczególnie w sołectwach: Franciszków, Jażwie, Rudniki, Białki;
- kontrola eksploatacji piasku i innych surowców mineralnych.

3.2.2. Ochrona przed zanieczyszczeniami środowiska

W zakresie stymulacji utrzymania czystego środowiska rysują się dwa kierunki działań:

- unikania lokalizacji przedsięwzięć generujących znaczące emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów, obiektów wodochłonnych;
- kontynuacja prowadzonych działań na rzecz prawidłowej gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami.

Na obszarze zmiany nr 3 Studium ustala się zakaz lokalizacji nowych zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku jej wystąpienia.

3.2.3. Waloryzacja przestrzeni ekologicznej gminy - Preferencje kierunków zagospodarowania przestrzennego

Z przedstawionej wyżej charakterystyki poszczególnych komponentów środowiska i zagrożeń oraz degradacji wynika, że:

- Gmina jest stosunkowo uboga pod względem uznanych walorów przyrodniczych środowiska. Wpływa na to przede wszystkim brak większych akwenów, płaska rzeźba terenu i niska lesistość.
- Podstawową wartość przyrodniczą stanowią:
 - kompleksy leśne położone w części wschodniej i południowo wschodniej gminy. Ich wartość przyrodnicza wynika z funkcji retencji wód w obszarach źródłkowych oraz z położenia w obrębie pasma leśnego ciągnącego się od Rządzy po Bug.
 - naturalny charakter dolin rzecznych: Cienkiej i Rynii - cały związany z nimi kompleks ekosystemów, stanowi o niekwestionowanym dziedzictwie przyrodniczym omawianego obszaru. Są to tereny nieskażone, z naturalną roślinnością o dużej wartości przyrodniczej, będące siedliskami ptactwa i zwierzyny, w tym gatunków chronionych.
 - charakter krajobrazu, z mozaiką pól uprawnych, kęp leśnych, dolin i łąk, rozproszonej zabudowy wiejskiej.
- Środowisko gminy jest wolne od znaczących obciążeń i zagrożeń. Istotnym walorem ekologicznym gminy jest relatywnie niski stopień skażeń i uciążliwości.
- Oddziaływania szkodliwe i uciążliwe na terenie gminy mają charakter lokalny i ich rozwiązanie może być dokonane działaniami i środkami lokalnymi.

W przestrzeni ekologicznej gminy wyróżniają się następujące rejony:

A. Rejon miasta Tłuszcz i węzła kolejowego oraz wsi Podstoliska i Chrzęsne (z wyłączeniem doliny rzeki Cienkiej)

Tereny predysponowane do utrzymania i intensyfikacji funkcji mieszkaniowej i funkcji gospodarczych z wyłączeniem przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko (tj. wymagających obligatoryjnie wykonania raportu oddziaływania na środowisko).

Wskazane zwiększenie potencjału struktur przyrodniczych oraz kontynuacja działań na rzecz zabezpieczenia czystości środowiska:

- teren należy w możliwie największym stopniu objąć siecią kanalizacyjną,
- obiekty produkcyjne, większe obiekty usługowe, magazynowe itp. lokować głównie w północnej części rejonu (na północ od linii kolejowej),
- w obrębie terenów zurbanizowanych należy zwiększyć pokrycie zielenią, głównie poprzez tworzenie zadrzewień przyulicznych,
- należy zachować istniejące drobne tereny leśne.

B. Rejon północny

Obszar w północnej części gminy. Położenie w obszarze wododziałowym, źródłiskowym rzeki Fiszor i względnie korzystne warunki dla gospodarki rolnej powodują, że teren ten powinien łączyć funkcje ekologiczne z rolniczymi (rolnictwo ekologiczne, agroturystyka). Dopuszcza się również rozwój osadnictwa.

Przewiduje się:

- ochronę istniejących lasów,
- przeznaczenie do zalesienia najsłabszych rolniczo terenów w sąsiedztwie lasów w celu wytworzenia docelowo większych, zwartych kompleksów,
- wykluczenie lokalizacji obiektów mogących powodować ryzyko zanieczyszczenia wód podziemnych, w tym zwłaszcza obiektów produkcyjnych, usługowych itp. gromadzących ścieki w zbiornikach bezodpływowych,
- ochronę i uzupełnienie zadrzewień przydrożnych,
- możliwość tworzenia sztucznych zbiorników wodnych, które - wzmacniając retencję - mogą stać się czynnikiem zwiększenia atrakcyjności krajobrazowej obszaru oraz funkcjonować w formie zespołu wypoczynku nadwodnego.

C. Rejon południowo-zachodni (Jasienica, Miąse)

Tereny z przewagą słabych gruntów ornych, położone w otoczeniu drogi Tłuszcz - Wołomin, bez szczególnych walorów przyrodniczych.

Przewiduje się:

- możliwości wskazania terenów do rozwoju funkcji mieszkaniowej (Jasienica, Miąse) oraz funkcji gospodarczych (umiarkowanie obciążających środowisko),
- wskazanie rejonu ochrony zasobów przyrodniczych pod kątem zabezpieczenia rezerwatu Dębina (w gminie Klembów).

D. Rejon środkowo-wschodni

Tereny o niekorzystnych warunkach dla rolnictwa, słabych glebach, podmokłe i bagienne, o dużej lesistości, dużych walorach krajobrazowych, słabo skomunikowane, stanowiące obszar retencji wód o skali ponadlokalnej. Predysponowane do utrzymania funkcji rolniczej, możliwości lokalizacji zabudowy letniskowej, oraz ochrony przed funkcjami aktywizacji gospodarczej.

Przewiduje się:

- ochronę przed melioracjami obniżającymi poziom wód gruntowych,
- zachowanie warunków siedliskowych i walorów krajobrazowych,
- zalesienia najsłabszych gruntów ornych,

- możliwość tworzenia sztucznych zbiorników wodnych, które - wzmacniając retencję - mogą stać się czynnikiem zwiększenia atrakcyjności krajobrazowej obszaru,
- możliwość rozwoju ekstensywnych form rekreacji (zespoły zabudowy letniskowej).

E. Rejon wschodni (wraz z kompleksem leśnym na wschód od m. Tłuszcz)

Tereny położone w zachodniej części ciągu ekologicznego - pasma leśnego ciągnącego się od Rzędy po Bug (znajdującego się głównie na terenie gmin sąsiednich). Bardzo słabe warunki dla rolnictwa, i wysokie walory krajobrazowe i przyrodnicze.

Przewiduje się:

- kontynuowanie zalesień uzupełniających i wyrównujących granicę kompleksów leśnych,
- ochronę śródleśnych bagienek i oczek wodnych - ostoi zwierziny, objęcie ich statusem co najmniej użytków ekologicznych,
- wykorzystanie terenów przyleśnych do lokalizacji ekstensywnych form zabudowy turystycznej, rekreacyjnej, letniskowej,

F. Doliny rzek Cienkiej i Ryni z kompleksem podmokłych terenów łąkowych i zieleni łąkowej

Obszar lokalnych powiązań przyrodniczych związanych z ekosystemami łąkowo-błotnymi, o dużych walorach krajobrazowych. Są to tereny nieskażone, z naturalną roślinnością o dużej wartości przyrodniczej, będące siedliskami ptactwa i zwierziny, w tym gatunków chronionych. Wymaga utrzymania naturalnego charakteru łąkowego doliny, szczególnie w jej części wschodniej (powyżej miasta), w dotychczasowym użytkowaniu, ze szczególnym zwróceniem uwagi na postępujące zawężanie doliny w jej przebiegu przez miasto oraz utrzymanie czystości środowiska.

Przewiduje się:

- zachowanie, doliny jako terenów otwartych, bez zainwestowania,
- ochronę naturalnych warunków siedliskowych w dolinach i utrzymanie jej krajobrazu,
- ochronę roślinności łąkowej, zarośli i zadrzewień - decydujących o funkcji doliny jako lokalnego korytarza ekologicznego,
- możliwość tworzenia sztucznych zbiorników wodnych, które - wzmacniając retencję - mogą stać się czynnikiem zwiększenia atrakcyjności krajobrazowej obszaru oraz funkcjonować w formie zespołu wypoczynku nadwodnego.
- szczególne zwrócenie uwagi na proekologiczny charakter rozwiązań inwestycji lokowanych na odcinku przebiegu doliny przez miasto, tj. na odcinku jej zawężenia i już powstałych barier na przebiegu omawianego ciągu przyrodniczego

3.3. Ochrona krajobrazu kulturowego.

Na terenie Gminy nie ma zbyt wielu obiektów zabytkowych. Tym ważniejsze zatem jest zapewnienie właściwego standardu utrzymania i wykorzystania zabytków oraz unikalnych elementów przyrodniczych. Dotyczy to zwłaszcza:

- zabytkowych parków (patrz punkt 2.2.3.9.),
- pomników przyrody (patrz j.w.),
- budynków i założeń zabytkowych (patrz punkt 2.2.4.).

Ochrona krajobrazu kulturowego obejmuje także dostosowywanie nowych form zagospodarowania i zabudowy do tradycyjnych, charakterystycznych dla danego miejsca. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub, przy ich braku, przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy należy wnikliwie analizować cechy otoczenia i przestrzegać zasady harmonijnej kompozycji.

Na rysunku STUDIUM wyznaczono również lokalizacje stanowisk archeologicznych. Wszelka działalność inwestycyjna w tych miejscach wymaga uprzedniego powiadomienia organów Służby Ochrony Zabytków.

3.4. Komunikacja.

Układ drogowo - uliczny miasta i gminy Tłuszcz wymaga sukcesywnej modernizacji i rozbudowy. Dotyczy to zwłaszcza:

a/ drogi wojewódzkie:

- modernizacji skrzyżowań na drodze Nr 634 w mieście Tłuszcz: przejazdu przez tory kolejowe (z alternatywnym podziemnym przejściem dla pieszych) oraz skrzyżowań z ulicami Klonową, Nową i Norwida oraz w alternatywie podziemne przejście)
- realizacji „obwodnicy” wsi Kozły i Wólka Kozłowska w ciągu drogi Nr 636.

b/ drogi powiatowe:

- kontynuacji realizacji drogi Miąse – Łochów,

c/ drogi gminne:

- modernizacji i rozbudowy dróg wskazanych na Rysunku STUDIUM, z priorytetem dla dróg łączących południową część Gminy z miastem Tłuszcz;
- dalszej modernizacji drogi od Kolonii Chręśne do Kur.

Dla zachowania warunków bezpieczeństwa ruchu, obsługa komunikacyjna zespołów zabudowy zlokalizowanych przy drogach wojewódzkich wymaga realizacji ulic odbarczających je o standardzie i parametrach dróg dojazdowych (w tym m. in. szerokości linii rozgraniczających nie mniejszej niż 10 m).

Wymagane jest wytworzenie systemu dróg rowerowych. Ich podstawowy układ określony jest na Rysunku STUDIUM. Przewiduje się modernizację i rozbudowę układu kolejowego.

3.5. Infrastruktura techniczna.

3.5.1. Gospodarka wodno - ściekowa.

Przyjmuje się, że wskazane w STUDIUM, obszary skoncentrowanego osadnictwa docelowo objęte będą zorganizowanymi systemami zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków. Rozproszona zabudowa mieszkaniowa i zabudowa siedliskowa obsługiwane będą przez systemy indywidualne.

Jako kolejność realizacji komunalnych systemów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków przyjmuje się:

- 1) dokończenie wodociągowania i kanalizacji miasta Tłuszcz oraz kanalizacja wsi Jasienica,
- 2) budowę nowej oczyszczalni w Jasienicy,,
- 3) dokończenie wodociągowania i kanalizację zespołu wsi Jarzębia Łąka - Postoliska - Chręśne, Rysie,
- 4) budowa wodociągu i kanalizacji dla wsi Kozły, Wólka Kozłowska, Łysobyki, Miąse, Jądrwinin i Jasienica,
- 5) realizację systemów wodnych i kanalizacyjnych w pozostałych wsiach - w miarę potrzeb i możliwości inwestycyjnych.

Dla realizacji przedsięwzięć inżynierskich przyjmuje się 3 formy finansowania:

- 1) z budżetu Gminy,
- 2) ze źródeł zewnętrznych (np. z Funduszu Ochrony Środowiska i in.),
- 3) ze środków własnych właścicieli nieruchomości i inwestorów.

Jako formę preferowaną przyjmuje się kapitał łączony w formie partnerstwa prywatno - publicznego.

3.5.2. Gospodarka odpadami stałymi

W prowadzeniu gospodarki odpadami komunalnymi przyjmuje się zasady:

- segregacji odpadów u źródła,
- maksymalnego ich wykorzystania gospodarczego,
- obróbki odpadów niebezpiecznych w miarę możliwości w jak największym stopniu przy zastosowaniu procesów fizykochemicznych i biologicznych,
- utylizacji pozostałych odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska.

Obecnie odpady komunalne w gminie Tłuszcz są gromadzone w typowych kontenerach i w indywidualnych pojemnikach, a następnie wywożone do urzędzonego wysypiska w Wólce Kozłowskiej.

3.5.3. Energetyka.

Przyjmuje się sukcesywną wymianę czynnika grzewczego z palenisk indywidualnych na gaz przewodowy (lub inne proekologiczne w przypadkach zabudowy rozproszonej). Jako kierunek rozwoju zaopatrzenia w gaz przyjmuje się gazociąg od Stacji Trojany, z wykorzystaniem projektowanej stacji redukcyjno - pomiarowej gazu w Wólce Kozłowskiej. Planowane jest też zasilanie gazem części gminy z kierunku południowego do wsi Postoliska, Jarzębia Łąka, Rysie, Chrzęsne, Mokra Wieś oraz pozostałe miejscowości północnej części gminy.

Nie przewiduje się realizacji zdalaczynnego systemu dostawy ciepła.

3.5.4. Grzebalnictwo.

Niezależnie od rozbudowy istniejących cmentarzy, wymagana jest realizacja nowego cmentarza w północnej części Gminy. Wyznaczenie dokładnej lokalizacji cmentarza wymagało będzie szerszych analiz terenowych.

3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na obszarze zmiany nr 3 Studium do inwestycji celu publicznego zalicza się drogę gminną do zachodniej części Jasienicy i gimnazjum zlokalizowane w miejscowości Jasienica.

3.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie występują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3.8. Obszary przestrzeni publicznej

Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

3.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Dla obszaru zmiany nr 3 Studium przystąpiono do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica (Obszar I, Obszar II, Obszar III, Obszar IV)”.

Na obszarze zmiany nr 3 Studium wskazuje się obszary oznaczone symbolem graficznym na Rysunku nr 2 Studium wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

3.10. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW

Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

3.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

3.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie przewiduje się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie występują tereny zamknięte.

3. 16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

4. USTALENIA OPERACYJNE.

W związku z utratą, z dniem 31 grudnia 2002r, ważności dotychczasowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Tłuszcz i gminy Tłuszcz (z wyjątkiem terenów objętych zmianami planów sporządzonymi od 1 stycznia 1995r – patrz „Aneks „C”) zachodzi pilna konieczność sporządzenia nowych planów obejmujących tereny urbanizacji. Dotyczy to zwłaszcza:

- 1) miasta Tłuszcz, w tym centrum z zalecaną skalą opracowania 1:500,
- 2) zespołu wsi Jarzębia Łąka - Postoliska - Chrzęsne,
- 3) wsi Jasienica,
- 4) pozostałych terenów budownictwa skoncentrowanego.

Kolejność planów powinna być określona w wieloletnim programie ich sporządzania i skorelowana z przygotowywaniem map sytuacyjno - wysokościowych w skali 1:1000.

Na terenie Gminy nie występują obszary, dla których obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynikałby z art. 10 ust.2 pkt. 8 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. SYNTeza I Uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Podstawowym czynnikiem dla rozwoju Gminy Tłuszcz jest jej położenie w bliskim sąsiedztwie Warszawy. Oznacza to przede wszystkim korzyści w postaci dostępu do największego w regionie rynku pracy oraz do rynku zbytu dla produktów rolnych przeznaczonych do bezpośredniej konsumpcji.

Walory krajobrazowe i przyrodnicze oraz powiązania komunikacyjne predysponują obszar do wprowadzania w nim funkcji rekreacyjnych o zasięgu regionalnym co przyczyni się do wzmocnienia czynnika rozwoju gminy związanego z oddziaływaniem aglomeracji warszawskiej.

Wszelkie działania powinny więc skoncentrować się na wykorzystaniu w/w atutów poprzez:

- stymulowanie rozwoju mieszkalnictwa – stwarzanie możliwości powstania ‘zaplecza sypialnianego’ dla osób decydujących się na pracę w Warszawie i mieszkanie w tańszym rejonie,
- udostępnianie nowych terenów pod zabudowę poprzez rozwój infrastruktury,
- modernizację i rozbudowę sieci dróg w celu polepszenia połączeń komunikacyjnych wewnętrznych z trasami tranzytowymi,
- stworzenie warunków sprzyjających rozwojowi turystyki i rekreacji (w tym budownictwo letniskowe, usługi, sieć ścieżek rowerowych),
- nadanie atrakcyjnego wyglądu i programu funkcjonalnego centrum miasta Tłuszcza,
- podniesienie standardu połączeń kolejowych ruchu osobowego Gminy z Warszawą.

Realizacja omawianych zamierzeń z zakresu rozwoju mieszkalnictwa warunkowana jest m.in. budową systemu kanalizacyjnego. Zakłada się budowę nowej lokalnej oczyszczalni ścieków. Otworzy to szansę dla podniesienia standardu cywilizacyjnego zabudowy znajdującej się w północno-zachodniej części Gminy, w zasięgu obsługi systemu oraz na intensyfikację zabudowy. Docelowo planowane jest objęcie systemem kanalizacyjnym wszystkich obszarów skoncentrowanego osadnictwa wyznaczonych w STUDIUM.

Ze względu na dominujące występowanie gleb słabych klas V i VI (86,3% gruntów rolnych) na terenie Gminy Tłuszcz istnieje mały potencjał dla wzmacniania produkcji rolnej, jako istotnego czynnika rozwojowego.

W zakresie zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska obowiązuje zasada ochrony walorów stanowiących o tożsamości przyrodniczej Gminy oraz wzmocnienia biologicznie słabych struktur przyrodniczych.

6. SYNTEZA I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ZMIANY nr 3 STUDIUM

Wprowadzana zmiana nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz wynika z konieczności wprowadzenia korekt i uaktualnienia Studium przyjętego w 2003 r., zmienianego kolejno w 2005 r. i 2008r.

Obszar opracowania obejmuje osiem terenów o łącznej powierzchni ok. 48 ha, zlokalizowanych w zachodniej części gminy Tłuszcz, w miejscowości Jasienica. Przystąpienie do zmiany ustaleń studium wynika z analiz projektowych, rozwiązań i koncepcji przestrzennych, opracowywanych w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W części uwarunkowań, dotyczącej analizy w zakresie uwarunkowań nie wprowadzono zmian, ponieważ uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Tłuszcz na terenach objętych zmianą nie uległy zmianie.

W części kierunków zagospodarowania przestrzennego wprowadzono nowe obszary osadnictwa w miejscowości Jasienica, dla których dodatkowo ustalono wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Nowe obszary osadnictwa wynikają z sukcesywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, dlatego w części kierunków zagospodarowania przestrzennego część terenów wskazano, jako obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Ponadto ustalono przebieg drogi gminnej prowadzącej do zachodniej części miejscowości Jasienica, która do tej pory była wyizolowana od pozostałego obszaru gminy.

ANEKS „A”

Wykaz stanowisk archeologicznych Obszar 53 – 70

L.p.	Miejscowość	Nr stanowiska na obszarze
1.	Franciszków	35
2.	Franciszków	36
3.	Szczepanek	22
4.	Szczepanek	23
5.	Szczepanek	24
6.	Szczepanek	25
7.	Szczepanek	26
8.	Szczepanek	27
9.	Szczepanek	28
10.	Szczepanek	29
11.	Szczepanek	30
12.	Szczepanek	1
13.	Szczepanek	32
14.	Szczepanek	33
15.	Szczepanek	34
16.	Dzięcioły	109
17.	Jasienica	93
18.	Jasienica/Krusze	97
19.	Jasienica/Górki	101
20.	Jasienica	103
21.	Jasienica	104
22.	Jasienica	105
23.	Jasienica	106
24.	Jasienica	107
25.	Jasienica	98
26.	Łsobyki	71
27.	Łsobyki	88
28.	Łsobyki	89
29.	Łsobyki	90
30.	Łsobyki	108
31.	Miąse	2
32.	Miąse	3
33.	Miąse	4
34.	Miąse	5
35.	Miąse	14
36.	Miąse	15
37.	Miąse	16

38.	Miąse	17
39.	Miąse	18
40.	Miąse	19
41.	Miąse/Jadwinin	33
42.	Miąse/Jadwinin	34
43.	Miąse/Jadwinin	35
44.	Miąse/Jadwinin	36
45.	Miąse	37
46.	Miąse	38
47.	Miąse	39
48.	Miąse	40
49.	Miąse	41
50.	Miąse	42
51.	Miąse	43
52.	Miąse	44
53.	Miąse	45
54.	Miąse	46
55.	Miąse	47
56.	Miąse	48
57.	Miąse	49
58.	Miąse	50
59.	Miąse	57
60.	Miąse	58
61.	Miąse	59
62.	Miąse	60
63.	Miąse	61
64.	Miąse	62
65.	Miąse	63
66.	Miąse	64
67.	Miąse	65
68.	Miąse	66
69.	Miąse	67
70.	Miąse	68
71.	Miąse	69
72.	Miąse	70
73.	Miąse	72
74.	Miąse	73
75.	Miąse	74
76.	Miąse	75
77.	Miąse	76
78.	Miąse	77
79.	Miąse	78
80.	Miąse	79
81.	Miąse	80

82.	Mięse	81
83.	Mięse	82
84.	Mięse	83
85.	Mięse	84
86.	Mięse	91
87.	Mięse	102
88.	Pawłów	55
89.	Pawłów	56
90.	Stasinów	51
91.	Stasinów	52
92.	Stasinów	53
93.	Stasinów	54
94.	Stasinów	85
95.	Stasinów	86
96.	Stasinów	87
97.	Tuszczy/Borki	1
98.	Tuszczy/Borki	99
99.	Tuszczy/Borki	100

Obszar 52 - 70

L.p.	Miejscowość	Nr stanowiska na obszarze
1.	Tuszczy	1
2.	Tuszczy	2
3.	Tuszczy/Kozły	3
4.	Wólka Kozłowska	4
5.	Wólka Kozłowska	5
6.	Wagan	6
7.	Wagan	7
8.	Wagan	8
9.	Edmundów	9
10.	Kurówka	10
11.	Rysie	11
12.	Postoliska	12
13.	Wólka Kozłowska	13
14.	Wólka Kozłowska	14
15.	Kozły	15
16.	Kozły	16
17.	Kozły	18
18.	Kozły	19
19.	Jarzębia Łąka	20
20.	Fiukały	21
21.	Fiukały	22
22.	Jarzębia Łąka	23
23.	Kazimierzówka	24

24.	Wagan	25
25.	Wagan	26
26.	Jarzębia Łąka	27
27.	Jarzębia Łąka	28
28.	Jarzębia Łąka	29
29.	Rysie	30
30.	Jarzębia Łąka	32
31.	Kolonia Kozły	33

ANEKS „B”

Wykaz terenów zamkniętych na terenie Gminy Tłuszcz

L.p.	Województwo	Powiat	Gmina	Obręb	Nr działki	Pow.
110	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz	Chrzęsne	177	14,9100
111	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz	Jarzębia Łąka	160	11,4400
112	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz	Jasienica	2090	3,9000
113	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz	Jasienica	466	24,4500
114	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz	Jasienica	534	21,5900
115	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz	Jasienica	704	11,4600
116	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz	Miąse	457	0,2100
117	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz	Miąse	675	3,8700
118	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz	Mokra Wieś	375	20,5600
119	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz	Podstoliska	432	2,8800
120	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz	Podstoliska	613	3,3600
121	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz	Rysie	450	2,9600
122	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz M.	Tłuszcz	1064/1	0,0422
123	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz M.	Tłuszcz	1064/2	0,0078
124	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz M.	Tłuszcz	1064/3	0,6522
125	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz M.	Tłuszcz	1064/4	0,3201
126	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz M.	Tłuszcz	1064/5	0,0196
127	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz M.	Tłuszcz	1064/6	0,4176
128	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz M.	Tłuszcz	2250	54,5140
129	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz M.	Tłuszcz	2251	9,3786
130	mazowieckie	wołomiński	Tłuszcz M.	Tłuszcz	865	3,1946