

**UCHWAŁA NR XXXV/241/12  
RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE**

z dnia 29 listopada 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn w części obejmującej teren działek nr 63/6, 64/1 i 97 przy ul. Garbowskiej w Tuszynku Majorackim**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647), i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591)<sup>1)</sup> oraz w związku z Uchwałą nr XXII/145/11 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 28 grudnia 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn, Rada Miejska w Tuszynie uchwała, co następuje:

**PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn uchwalonego uchwałą nr XVIII/116/04 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18 czerwca 2004r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 235 poz. 2091) w części obejmującej teren działek nr 63/6, 64/1 i 97 przy ul. Garbowskiej w Tuszynku Majorackim, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść Uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będące integralnym załącznikiem nr 2 do Uchwały.

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na załączniku graficznym do Uchwały nr XXII/145/11 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 28 grudnia 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) ustalenie zasad udostępniania i kształtowania terenów pod zabudowę usługową oraz pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów, z uwzględnieniem istniejącej na działkach zabudowy i prowadzonej działalności oraz umożliwienie rozwoju prowadzonej działalności gospodarczej;
- 2) kontynuację układu komunikacyjnego wyznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XVIII/116/04 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18 czerwca 2004r.);
- 3) określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów wiejskich, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz nadanie nowych form przestrzennych w strefach ogólnodostępnych i prywatnych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

---

<sup>1)</sup>Zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48 poz.327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; Dz. U. z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; Dz. U. z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; Dz. U. z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012r. poz. 567.

§ 3. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej i obejmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 4) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, miejsca do parkowania, place manewrowe, zieleń urządzona, obiekty małej architektury w zakresie obiektów użytkowych związanych z przeznaczeniem terenu, oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w dziale III - Ustalenia szczegółowe planu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem loggii, balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości). Linia nieprzekraczalna zabudowy nie obowiązuje w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (stacji transformatorowych, przepompowni ścieków i innych urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej);
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej, liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej do całej powierzchni tej działki budowlanej;
- 8) maksymalnej wysokości budynku – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego, przez który rozumie się poziom gruntu w odniesieniu do istniejącego, udokumentowanego jego stanu wysokościowego, do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>;
- 10) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi z której odbywa się główny zjazd na działkę;
- 11) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza terenu inwestycji, ani nie powoduje innych uciążliwości dla sąsiadów;
- 13) przedsięwzięciu mogącym zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, lub dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być stwierdzony, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- 14) reklamie - należy przez to rozumieć formy przestrzenne o charakterze reklamowym (np.: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, ekrany multimedialne) niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych z (perspektywy) terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, oznakowania

nazw i numerów ulic, szyldów zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib organizacji państwowych lub samorządowych oraz nie wymagające uregulowań odrębnymi przepisami; umieszczanych w przestrzeni publicznej, nazw i informacji o działalności firmy, która prowadzi działalność na danej działce;

- 15) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć drogi oraz lokalizowane pod powierzchnią ziemi, na powierzchni ziemi albo nad powierzchnią ziemi przewody, urządzenia i obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne.

## **USTALENIA OGÓLNE PLANU**

### **Rozdział 2.**

#### **Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów**

**§ 4. 1.** Dla całego obszaru objętego Uchwałą ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,
  - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania,
  - e) linie zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej Uchwały oraz na rysunku planu.

3. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 5. 1.** Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) konserwatorska strefa ochrony archeologicznej;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 6. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN;
- 2) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1Um;
- 3) teren zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem 1Up;
- 4) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1R;
- 5) tereny drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 6) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 7) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW.

§ 7. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów o danym przeznaczeniu podstawowym.

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz według ustaleń szczegółowych w zakresie obsługi komunikacyjnej w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony.

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej**

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych dla obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu, poprzez:

- 1) rozbudowę dróg publicznych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi o następujących klasach technicznych:
  - a) KDZ – tereny drogi zbiorczej,
  - b) KDD – tereny drogi dojazdowej;
- 2) dla terenów przestrzeni dróg publicznych ustala się:
  - a) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ – drogę klasy „Z” – zbiorczą o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0m, 1/2 - jednojezdniowa, dwupasowa, w planie ustala się dwa tereny przeznaczone pod poszerzenie drogi o szerokości 3,0m każdy – pozostała część drogi została wyznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XVIII/116/04 Rady Miejskiej w Tuszynie, z dnia 18 czerwca 2004r.),
  - b) dla drogi (ulica Garbowska) oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0m; 1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa, w planie ustala się dwa tereny przeznaczone pod poszerzenie drogi o szerokości zgodnej załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały – pozostała część drogi została wyznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XVIII/116/04 Rady Miejskiej w Tuszynie, z dnia 18 czerwca 2004r.).

2. Dopuszcza się dodatkowe pasy ruchu, w ramach realizacji skrętów, poszerzeń ulicy lub zjazdów na nieruchomości.

3. Dopuszcza się obsługę działek budowlanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1Up z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie.

4. Dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w niniejszym planie wytyczonych przy dokonywaniu podziału wtórnego ustala się minimalną szerokości w liniach rozgraniczających tych dróg nie mniejszą niż 6m.

5. Przy dokonywaniu podziału wtórnego w celu wyznaczenia dróg wewnętrznych nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości, oraz w zakresie scalenia i podziału nieruchomości.

6. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW, o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m.

**§ 10.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek, z utwardzonych terenów dróg, odprowadzania podczyszczonych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem podchodnikowym do rowu przydrożnego, itp.

**§ 11.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla terenów drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:

- 1) konserwatorską strefę ochrony archeologicznej ustanowioną od stanowiska archeologicznego nr 70-52/44;
- 2) w strefie ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności przeprowadzenia prac archeologicznych przy wszystkich inwestycjach liniowych dłuższych niż 20m i szerszych niż 30 cm, wymagających prowadzenia prac ziemnych.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg, zakazuje się:

- 1) lokalizacji nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego.

2. Na terenie w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się:

- 1) lokalizację zieleni, rowów odwadniających, elementów małej architektury, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, parkingów, ścieżek rowerowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

**§ 13.** W zakresie wyposażenia terenów dróg w infrastrukturę techniczną ustala się:

- 1) zachowanie w liniach rozgraniczających ulic istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym oraz projektowanym;
- 2) obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) obowiązek realizacji systemu uzbrojenia na warunkach określonych poprzez właściwego zarządcę dla danej sieci (systemu).

**§ 14.** 1. W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca do parkowania dla samochodów ustala się:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – co najmniej 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – co najmniej 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych;
- 3) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów co najmniej 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych;
- 4) dla obiektów gastronomii – co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 5) dla obiektów hotelowych – co najmniej 1 miejsce do parkowania na 1 pokój noclegowy.

**§ 15.** Ustala się obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

**§ 16.** W zakresie lokalizacji reklam i informacji komercyjnej w terenach dróg ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji reklam;
- 2) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w mieście;
- 3) zakaz lokalizacji ekranów multimedialnych niosących przekaz reklamowy;
- 4) zakaz malowania napisów reklamowych bezpośrednio na ogrodzeniach dostępnych z przestrzeni dróg ogólnodostępnych i wewnętrznych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną**

**§ 17. 1.** Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych przez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

2. Ustala się możliwość zachowania w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym projektowanym.

3. Ustala się obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulic oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze objętym planem, również pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności przeprowadzenia prac archeologicznych przy wszystkich inwestycjach liniowych dłuższych niż 20m i szerszych niż 30 cm, wymagających prowadzenia prac ziemnych.

**§ 18.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenu w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć wodociągową, stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 2) przy rozbudowie i budowie wodociągów należy uwzględniać wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele p.poż. i na cele produkcyjne w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych, zbiorników przeciwpożarowych lub indywidualnych ujęć wody;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł poprzez studnię kopaną lub studnię wierconą, lokalizowaną na działce budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19. 1.** W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną;
- 2) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 3) obowiązek podłączenia wszystkich działek budowlanych do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;
- 4) obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych.

2. Ustala się zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu i do wód powierzchniowych oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

**§ 20.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek lub do istniejących rowów odwadniających;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów o podstawowym przeznaczeniu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej lub na teren działki budowlanej powierzchniowo lub w systemie mieszanym: do gruntu lub do zbiornika na wody opadowe lub do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej i powierzchniowo do gruntu na teren działki budowlanej lub do zbiornika na wody opadowe;
- 3) kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed sływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki budowlanej;
- 4) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze ściśle utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz z parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21.** W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej:
  - a) istniejąca sieć napowietrzna – kablowa średniego SN-15kV i niskiego napięcia oraz poprzez rozbudowę tej sieci;
- 2) budowę sieci urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy Zakład Energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci; ilość i lokalizacja stacji trafo SN/nn będzie wynikać ze zgłoszenia zaopatrzenia na moc w realizowanych inwestycjach;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, które kolidują z projektowanym zainwestowaniem; przebudowa istniejącej sieci może być realizowana w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie większej niż 100m<sup>2</sup> z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych;
- 5) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

**§ 22.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) rozbudowę sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy;
- 3) zasady budowy gazociągów w drogach muszą być zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 4) na terenach zabudowy jednorodzinnej, lokalizację szafek w granicy ogrodzeń otwieranych na zewnątrz od strony drogi; w przypadku braku ogrodzenia w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci;
- 5) na terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej lokalizacja szafek w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci.

**§ 23.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną z:
  - a) indywidualnych źródeł ciepła wolnostojących lub wbudowanych w obiekty usługowe lub produkcyjne, składy i magazyny,
  - b) lokalnych kotłowni wolnostojących lub wbudowanych w obiekty usługowe lub w obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) obowiązek stosowania paliw ekologicznych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;

3) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj. energia słońca, biomasy i inne.

§ 24. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) obowiązek zapewnienia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 3) realizację innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w celu wydzielenia działek dla lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczególnych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

§ 25. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony**

§ 26. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, garaże, budynki gospodarczo – garażowe oraz sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania w ogrodzeniach przęsł z prefabrykatów betonowych;
- 2) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 3) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
  - b) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach,
  - c) zakaz lokalizacji ekranów multimedialnych niosących przekaz reklamowy.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 3) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, z wyjątkiem sytuacji gdy przepisy odrębne stanowią inaczej.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:



- 1) konserwatorską strefę ochrony archeologicznej ustanowioną od stanowiska archeologicznego Nr 70-52/44 zgodnie z rysunkiem planu, w której ustala się:
  - a) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi,
  - b) obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie nadzorów archeologicznych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nie później niż na 21 dni przed rozpoczęciem budowy inwestycji,
  - c) obowiązek wykonania badań archeologicznych w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych,
  - d) wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o ich istnieniu,
  - e) możliwość powiększenia strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk archeologicznych i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;
- 2) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności przeprowadzenia prac archeologicznych przy wszystkich inwestycjach liniowych dłuższych niż 20m i szerszych niż 30 cm, wymagających prowadzenia prac ziemnych.

5. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zasady i warunki kształtowania nowej zabudowy:
  - a) lokalizacja zabudowy na działce budowlanej zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne należy lokalizować jako wolnostojące,
  - c) budynki gospodarcze, garaże, budynki gospodarczo - garażowe należy lokalizować jako wolnostojące lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,
  - d) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 10,0 m,
  - e) wysokość garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo - garażowych 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m, nie dotyczy inwestycji z zakresu telekomunikacji;
  - f) nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów w elewacjach: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS; dopuszcza się inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków;
  - g) zakazuje się stosowanie kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, dopuszcza się stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień, ciemnozielony oraz grafit; zakazuje się używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego,
  - h) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
  - i) dachy budynków o spadku połaci dachowych od 15° do 45°;
- 2) powierzchnię zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniej niż 0,05, nie więcej niż 0,6.

6. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;

- 2) dopuszcza się możliwość podziału terenu przy spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m,
  - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenie 1MN nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonej w planie drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;
  - e) na terenie 2MN nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonej w planie drogi ogólnodostępnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD lub z wyznaczonej w planie drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania w strefie ochronnej od istniejącej sieci elektroenergetycznej SN 15kV:
- a) zakaz lokalizacji budynków, budowli w tym masztów;
  - b) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej;
  - c) powyższe ustalenia przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu linii.

#### § 27. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1Um.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, garaże, budynki gospodarczo – garażowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) plan ustala możliwość remontu, rozbudowy, nadbudowy i wymiany dachów istniejącej zabudowy na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykatów betonowych;
- 2) zakazuje się grodzienia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 3) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie; z wyłączeniem informacji związanej z prowadzoną na działce budowlanej działalnością gospodarczą,
  - b) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach,
  - c) zakaz lokalizacji ekranów multimedialnych niosących przekaz reklamowy.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 3) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu i do wód powierzchniowych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, nie dotyczy inwestycji z zakresu telekomunikacji;

5) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, z wyjątkiem sytuacji gdy przepisy odrębne stanowią inaczej.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1) konserwatorską strefę ochrony archeologicznej ustanowioną od stanowiska archeologicznego Nr 70-52/44 zgodnie z rysunkiem planu, w której ustala się:

- a) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi,
- b) obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie nadzorów archeologicznych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nie później niż na 21 dni przed rozpoczęciem budowy inwestycji,
- c) obowiązek wykonania badań archeologicznych w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych,
- d) wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o ich istnieniu,
- e) możliwość powiększenia strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk archeologicznych i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych,
- f) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności przeprowadzenia prac archeologicznych przy wszystkich inwestycjach liniowych dłuższych niż 20 m i szerszych niż 30 cm, wymagających prowadzenia prac ziemnych.

5. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) lokalizacja zabudowy na działce budowlanej zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej chwały,
- b) budynki usługowe należy lokalizować jako wolnostojące,
- c) budynki mieszkalne jednorodzinne należy lokalizować jako wolnostojące,
- d) budynki gospodarcze, garaże, budynki gospodarczo - garażowe należy lokalizować jako wolnostojące lub jako pomieszczenia jako wbudowane w bryłę budynku usługowego lub dobudowane do budynku usługowego lub budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,
- e) wysokość budynków usługowych nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 10,0 m,
- f) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 10,0m,
- g) wysokość garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo - garażowych 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,
- h) nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów w elewacjach: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS; z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora; dopuszcza się inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,
- i) zakazuje się stosowanie kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, dopuszcza się stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień, ciemnozielony oraz grafit; zakazuje się używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego,
- j) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),

- k) dachy budynków o spadku połaci dachowych od 15° do 45°;
- 2) powierzchnię zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniej niż 0,05, nie więcej niż 0,6;
- 5) dla istniejącej zabudowy, dla której ustala się możliwość remontu, rozbudowy, nadbudowy i wymiany dachów zasady i warunki kształtowania zabudowy zgodnie z pkt. 1) – 4).

6. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 2) dopuszcza się możliwość podziału terenu przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m,
  - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonej w planie drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup>;
- 2) w zakresie zagospodarowania w strefie ochronnej od istniejącej sieci elektroenergetycznej SN 15kV:
  - a) zakaz lokalizacji budynków, budowli w tym masztów,
  - b) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej,
  - c) powyższe ustalenia przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu linii.

**§ 28.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1Up.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna, składy magazyny;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa administracyjno – biurowa, wolnostojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, garaże, budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne;
- 3) plan ustala możliwość remontu, rozbudowy, nadbudowy i wymiany dachów istniejącej zabudowy w tym istniejącego budynku mieszkalnego, na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykatów betonowych;
- 2) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 3) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie; z wyłączeniem informacji związanej z prowadzoną na działce budowlanej działalnością gospodarczą,
  - b) zakaz malowania napisów reklamowych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach,

c) zakaz lokalizacji ekranów multimedialnych niosących przekaz reklamowy.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, oraz obiektów i urządzeń związanych z produkcją kosmetyków (w zakresie kontynuacji prowadzonej działalności gospodarczej);
- 2) ochrona przed hałasem dla istniejącego budynku mieszkalnego ma polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z aktualnymi przepisami ochrony środowiska;
- 3) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 4) obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych;
- 5) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, nie dotyczy inwestycji z zakresu telekomunikacji;
- 6) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy przepisy odrębne stanowią inaczej.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) konserwatorską strefę ochrony archeologicznej ustanowioną od stanowiska archeologicznego Nr 70-52/44 zgodnie z rysunkiem planu, w której ustala się:
  - a) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi,
  - b) obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie nadzorów archeologicznych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nie później niż na 21 dni przed rozpoczęciem budowy inwestycji;
  - c) obowiązek wykonania badań archeologicznych w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych,
  - d) wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o ich istnieniu,
  - e) możliwość powiększenia strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk archeologicznych i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;
- 2) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności przeprowadzenia prac archeologicznych przy wszystkich inwestycjach liniowych dłuższych niż 20m i szerszych niż 30 cm, wymagających prowadzenia prac ziemnych.

5. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) lokalizacja zabudowy na działce budowlanej zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej chwały,
  - b) garaże, budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe należy lokalizować jako wolnostojące lub jako pomieszczenia jako wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym lub dobudowane do budynku o przeznaczeniu usługowym lub budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,
  - c) wysokość budynków o przeznaczeniu podstawowym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 12,0 m,

- d) dopuszcza się w budynkach o przeznaczeniu podstawowym realizację obiektów wieżowych i części, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji – mierzone od poziomu gruntu do górnej płaszczyzny konstrukcji lub przekrycia tej konstrukcji nie więcej niż 25,0 m,
  - e) wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 9,0m,
  - f) wysokość zabudowy administracyjno – biurowej nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 10,0m,
  - g) wysokość zabudowy towarzyszącej dla zapewnienia ochrony obiektów o funkcji podstawowej, budynków gospodarczych, garaży, budynków gospodarczo - garażowych 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,
  - h) nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów w elewacjach: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS; z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora; dopuszcza się inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,
  - i) zakazuje się stosowanie kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, dopuszcza się stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień, ciemnozielony oraz grafit; zakazuje się używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego,
  - j) dachy budynków o spadku połaci dachowych do 45°, dla budynków o przeznaczeniu podstawowym dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i powłokowych;
- 2) powierzchnię zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniej niż 0,05, nie więcej niż 1,0;
- 5) dla istniejącej zabudowy, dla której ustala się możliwość remontu, rozbudowy, nadbudowy i wymiany dachów zasady i warunki kształtowania zabudowy zgodnie z pkt. 1) – 4).
6. W zakresie podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
  - 2) dopuszcza się możliwość podziału istniejących działek budowlanych przy spełnieniu następujących warunków:
    - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
    - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 25,0 m,
    - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
    - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonej w planie drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KZD lub z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW lub z nie wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) w zakresie zagospodarowania w strefie ochronnej od istniejącej sieci elektroenergetycznej SN 15kV:
    - a) zakaz lokalizacji budynków, budowli w tym masztów,
    - b) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej,

c) powyższe ustalenia przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu linii.

## § 29. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1R.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty budowlane związane z gospodarką rolną: zabudowa gospodarcza i inwentarska, zieleń urządzona, obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykatów betonowych;
- 2) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 3) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie; z wyłączeniem informacji związanej z prowadzoną na działce budowlanej działalnością gospodarczą,
  - b) zakaz malowania napisów reklamowych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach,
  - c) zakaz lokalizacji ekranów multimedialnych niosących przekaz reklamowy.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki gospodarcze należy lokalizować jako wolnostojące,
  - b) budynki inwentarskie należy lokalizować jako wolnostojące,
  - c) budynki zlokalizowane na działce powinny tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,
  - d) wysokość budynków gospodarczych nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 10,0 m,
  - e) wysokość budynków inwentarskich nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 10,0 m,
  - f) nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów w elewacjach: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS; z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora; dopuszcza się inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,
  - g) zakazuje się stosowanie kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, dopuszcza się stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień, ciemnozielony oraz grafit; zakazuje się używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego,

- h) dachy budynków o spadku połaci dachowych do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i powłokowych;
- 2) powierzchnię zabudowy nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniej niż 0,05 nie więcej niż 0,2.
5. W zakresie podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
  - 2) dopuszcza się możliwość podziału istniejącej działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:
- 1) w zakresie zagospodarowania w strefie ochronnej od istniejącej sieci elektroenergetycznej SN 15kV:
    - a) zakaz lokalizacji budynków, budowli w tym masztów,
    - b) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej,
    - c) powyższe ustalenia przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu linii;

## **USTALENIA KOŃCOWE PLANU**

### **Rozdział 6.**

#### **Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 30.** Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości plan ustala:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN w wysokości 30%;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Um w wysokości 30%;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Up w wysokości 30%;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R w wysokości 0,1%;
- 5) dla działek będących własnością Skarbu Państwa w wysokości 0,1%;
- 6) dla działek będących własnością Gminy Tuszyn w wysokości 0,1%;
- 7) dla terenów nie wymienionych w §30 pkt 1) – 6) stawka procentowa wynosi 0,1%.

### **Rozdział 7.**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 31.** Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tuszyna.

**§ 32.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Tuszynie

**Andrzej Małecki**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/241/12  
Rady Miejskiej w Tuszynie  
z dnia 29 listopada 2012 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Tuszynie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst Jednolity Dz. U. 2012 poz. 647) Rada Miejska w Tuszynie stwierdza że, po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn uchwalonego uchwałą nr XVIII/116/04 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18 czerwca 2004r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 235 poz. 2091) w części obejmującej teren działek nr 63/6, 64/1 i 97 przy ul. Garbowskiej w Tuszynku Majorackim przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja celów publicznych na terenie przeznaczonym w planie pod taki cel oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Inwestycje te realizowane będą z środków własnych Gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

**§ 2. 1.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych Gminnego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w oparciu o ustalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych lub przez budżet Gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Tuszynie

**Andrzej Małecki**