

**UCHWAŁA NR LXV/495/14  
RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE**

z dnia 5 listopada 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującego część terenu przy ul. Okupniki i ul. Wodzińskiej w Wodzinie Majorackim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz.645,poz.1318,z 2014 r.,poz. 379,poz.1072), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647,poz. 951,poz.1445, z 2013 r. poz. 21,poz. 405,poz. 1238,poz. 1446, z 2014r. poz.379,poz.768) oraz w związku z uchwałą Nr XXX/201/12 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 21 czerwca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu przy ul. Okupniki i ul. Wodzińskiej w Wodzinie Majorackim, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn, Rada Miejska w Tuszynie uchwala, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmujący część terenu przy ul. Okupniki i ul. Wodzińskiej w Wodzinie Majorackim.

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne - zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmujący część terenu przy ul. Okupniki i ul. Wodzińskiej w Wodzinie Majorackim, zwany dalej planem, składa się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem z obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn”, będącej integralną częścią planu, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Tuszynie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Tuszynie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do uchwały Nr XXX/201/12 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 21 czerwca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu przy ul. Okupniki i ul. Wodzińskiej w Wodzinie Majorackim wyznaczone zostały graficznie na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie zasad przekształceń przestrzennych z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju, kształtowania ładu przestrzennego wraz z poszanowaniem walorów przyrodniczych;
- 2) stworzenie układu obsługi komunikacyjnej dla nowych terenów budowlanych z uwzględnieniem istniejącego stanu zainwestowania oraz infrastruktury technicznej przy założeniu minimalizacji konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Gminy Tuszyn.

**§ 4. 1.** Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Tuszynie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, będące przedmiotem niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Tuszynie;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w ostatecznych decyzjach administracyjnych;
- 5) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach wyznaczonych na rysunku planu, zgodnych z §2.;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym, w którym:
  - a) poz. 1 – cyfra (liczba) oznacza numer terenu,
  - b) poz. 2 – litera (litery) oznacza przeznaczenie terenu;
- 7) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje lub będzie dominować na danym terenie;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia terenu, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie występują samodzielnie na żadnej działce budowlanej na danym terenie;
- 9) strefie bezpieczeństwa - należy przez to rozumieć zwymiarowany na rysunku planu, pas ochronny oddziaływania od napowietrznych linii przesyłowych, który ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne wymaga ograniczeń w zagospodarowaniu;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć 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 10 m<sup>2</sup>;
- 11) froncie działki - należy przez to rozumieć tą granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której będzie główny zjazd na działkę;
- 12) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym, wyrażoną w procentach;
- 13) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie, wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 14) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu na osi budynku od strony elewacji frontowej, do najwyższego punktu pokrycia dachowego, bez uwzględnienia miejscowych przewyższeń wynikających z potrzeb obiektu takich jak dźwigi, pomieszczenia techniczne; określenie nie dotyczy obiektów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekraczania jej obiektami kubaturowymi; linie te nie obowiązują dla niekubaturowych elementów technicznej, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 16) budynku gospodarczym - należy przez to rozumieć budynki służące do obsługi budynku funkcji podstawowej, a także ich otoczenia, w ramach którego można realizować garaż na nie więcej niż dwa stanowiska;
- 17) przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu, system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem, na których będą realizowane inwestycje celu publicznego lub inwestycje związane z realizacją zadań własnych gminy, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty;
- 18) ekologicznych nośnikach energii - należy przez to rozumieć stosowanie jako źródeł ciepła nośników energetycznych spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji;
- 19) kolorze jaskrawym - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, rażący w oczy;

20) usługach - należy przez to rozumieć usługi zaspokajające podstawowe potrzeby mieszkańców, nie związane z wytwarzaniem bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, które prowadzone są w samodzielnych budynkach, pomieszczeniach w budynkach o innej funkcji niż usługowa lub urządzeniach, których charakter i zakres nie wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

21) reklamie - należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną w szczególności tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, niosącą przekaz informacyjno-reklamowy, mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo, usytuowane w miejscach widocznych z terenów przestrzeni publicznych, o powierzchni powyżej 0,8m<sup>2</sup>, która nie stanowi elementu lokalnego systemu informacji turystycznej i informacji o mieście, szyldów zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib organizacji, urzędów państwowych i samorządowych;

22) dojeździe nieoznaczonym - należy przez to rozumieć nie oznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi drogę niepubliczną zapewniającą dotychczasową obsługę komunikacyjną nieruchomości w terenie.

2. Definicje, których pojęć nie wymieniono w ust.1, użyte w uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Dla całego obszaru plan ustala:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, stanowiące podstawę do określenia opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Dla całego obszaru plan nie ustala, gdyż poniższe nie występują na obszarze objętym planem:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 3) wymagań dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) granice obowiązywania ustaleń planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu.

2. Oznaczenia na rysunku planu, inne niż wymienione w ust 1. mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2.

### Zakres ustaleń ogólnych planu

§ 7. Plan ustala tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego, oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) **RM** - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 3) **ML** - teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 4) **R** - teren rolniczy;
- 5) **ZL** - teren lasu;
- 6) **KD-L** - teren drogi publicznej - klasy lokalnej;
- 7) **KD-D** - teren drogi publicznej - klasy dojazdowej;
- 8) **KD-X** - teren ciągu dojazdowego.

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:

1) nakazy;

- a) lokalizacji zabudowy na działce budowlanej, w określonych na rysunku planu liniach zabudowy,
- b) tworzenia spójnych i harmonijnych założeń przestrzennych o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz kolorystyce elewacji i dachów, w obrębie działki budowlanej, określonych szczegółowo w rozdziale 3,

2) zakazy:

- a) stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach i dachach budynków z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi dla sieci handlowych i usługowych,
- b) lokalizowania reklam stanowiących informację komercyjną o działalności nie związanej z miejscem lokalizacji reklamy;

3) dopuszczenia:

- a) przebudowa, nadbudowa i bieżąca konserwacja obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy, na zasadach kształtowania formy architektonicznej jak dla nowej zabudowy określonych w rozdziale 3; przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia dachu i sposobu kształtowania połaci oraz 10% tolerancję wysokości budynków,
- b) lokalizacji stacji transformatorowych w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie sytuowania obiektów budowlanych przy drodze;

4) ustalenia w zakresie lokalizacji i gabarytów ogrodzeń:

- a) ogrodzenia frontowe działek budowlanych należy realizować, w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających z drogami publicznymi,
- b) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działki w celu ukształtowania wjazdów i wejść,
- c) ogrodzenia muszą być ażurowe i posiadać co najmniej 50% prześwitu oraz nie mogą być wyższe niż 1,8 m; ewentualne podmurówki o wysokości do 0,5 m,
- d) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych bliżej niż 1,5 m od górnej krawędzi ich brzegów,
- e) linia ogrodzeń w odległości minimum 0,5m od gazociągu w rzucie poziomym,
- f) zakaz stosowania ogrodzeń z przęsłami z cienkościennych prefabrykatów betonowych,
- g) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;

5) ustalenia w zakresie lokalizacji reklam, dotyczących informacji o usługach występujących w terenie przy spełnieniu warunków:

- a) wolnostojąca powierzchnia reklamowa o usługach, występujących w terenach mieszkaniowych, nie większa niż 0,8m<sup>2</sup> i o łącznej wysokości nie przekraczającej 2,0m,
- b) powierzchnia reklamowa na budynkach, w których występuje reklamowana usługa, pod warunkiem uwzględnienia jej w kompozycji całej elewacji budynku, nie większa niż 20% powierzchni elewacji, na której reklama jest usytuowana;

- 6) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala:

1) nakazy:

- a) zachowania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej zgodnie z wartością określoną w ustaleniach szczegółowych,
- b) odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych z jezdni ulic poprzez kanały deszczowe projektowane w pasach drogowych, do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej dopuszcza się możliwość odprowadzania wody do rowów;
- c) odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów budowlanych poprzez ich retencjonowanie i zagospodarowanie w obrębie własnej działki budowlanej; docelowo - do kanalizacji deszczowej, po jej realizacji w drogach objętych planem, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych,
- d) zaopatrzenia w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania ekologicznych nośników energii,
- e) obowiązek przestrzegania zasad określonych w przepisach odrębnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminach z zakazem składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia bądź dla środowiska;

2) zakazy:

- a) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury, w szczególności budowy i modernizacji dróg, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, melioracji,
- b) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych norm emisji hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, oznaczonych symbolem RM i MN - gdzie obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla terenu ML - gdzie obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do gruntu,
- d) likwidacji rowów melioracyjnych,
- e) lokalizowania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 7,0m od górnej krawędzi rowu,
- f) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego poza granice działek budowlanych w rozumieniu aktualnie obowiązujących przepisów;

3) dopuszczenia:

- a) przebudowa, w tym poszerzenie i pogłębienie istniejących rowów w celu zachowania drożności,
- b) przekrycia istniejących rowów, z zachowaniem ich drożności oraz prawidłowego funkcjonowania jako zbiorników wód powierzchniowych i obiektów retencji wodnej.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu zapisu §4 pkt 17 plan ustala, że wszystkie drogi publiczne w liniach rozgraniczających, w granicach obowiązywania ustaleń planu przeznaczone są pod realizację inwestycji celu publicznego, w których dopuszcza się budowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz gazowej wraz niezbędnymi urządzeniami.

§ 11. 1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu plan ustala:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy;

- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) geometrię dachów;
- 7) obowiązek wyposażenia terenów budowlanych w miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, zgodnie z §21.

2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust.1, określone są w rozdziale 3 – „Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony”.

**§ 12.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan ustala:

- 1) możliwość scalania i podziału istniejących działek w poszczególnych terenach na działki budowlane, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz według następujących, łącznie spełnionych zasad:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, z tolerancją do 5%,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - c) minimalny kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogi 90 stopni, z tolerancją do 15%,
  - d) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć dostęp do dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 2) nakaz podziału nieruchomości wyznaczonych poprzez linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) odstąpienie od powyższych zasad, dla wydzielania działek pod sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających pod realizację dróg wewnętrznych oraz dokonywania podziałów, którego celem jest powiększenie sąsiedniej działki budowlanej lub regulacja istniejących granic działek budowlanych, pod warunkiem zachowania parametrów działki dzielonej.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN i 3MN plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
  - a) podstawowego - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) dopuszczalnego - usługi, jako lokale wbudowane, budynki gospodarcze, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy melioracyjne, drogi wewnętrzne;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) nakaz utrzymania nie mniej niż 60% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej,
  - c) zasady podziału na działki budowlane:
    - szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej w terenach 1MN i 3MN nie mniejsza niż 23.0m, o powierzchni minimum 800m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej w terenie 2MN nie mniejsza niż 35.0m, o powierzchni minimum 800m<sup>2</sup>,
    - warunki dotyczące szerokości frontu działek oraz kąta nachylenia granic własności nie dotyczą nowo wydzielanych działek budowlanych, dostępnych wyłącznie do placu do zawracania, kończącego drogę wewnętrzną,
    - zachowanie zgodności z ustaleniami §12 niniejszej uchwały,
  - d) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie prowadzenia robót budowlanych;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu dotyczą:
- a) możliwości przebudowy, nadbudowy i bieżącej konserwacji obiektów budowlanych lub ich fragmentów będących w dobrym stanie technicznym, a znajdujących się poza ustaloną niniejszym planem nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - b) występowania rowu melioracyjnego, zgodnie z ustaleniami §9,
  - c) występowania urządzeń melioracyjnych, zgodnie z ustaleniami §29;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6,
  - c) wysokość zabudowy nie wyższa niż:
    - 10,0 m dla zabudowy mieszkaniowej,
    - 6,0 m dla zabudowy gospodarczej,
  - d) rzędna parteru zabudowy nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu,
  - e) dla dachów ustala się:
    - spadek połaci dachowych od 20 stopni do 45 stopni,
    - równy kąt nachylenia połaci symetrycznych,
    - pokrycie ceramiczne lub inne w kolorze nawiązującym do naturalnej ceramiki lub odcienie szarości,
    - zakaz stosowania blach falistych,
  - f) dla elewacji ustala się:
    - stosowanie materiałów tradycyjnych, w szczególności tynk, drewno, ceramika,
    - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
    - kolorystyka elewacji nawiązująca do naturalnych barw użytych materiałów wykończeniowych;
- 5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowania:
- a) dostępność komunikacyjna terenów 1MN i 3MN z przyległych dróg publicznych oraz z dopuszczonych dróg wewnętrznych,
  - b) dostępność komunikacyjna terenu 2MN z ciągu dojazdowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-X,
  - c) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w §21.
- § 14.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM i 2RM** plan ustala:
- 1) w zakresie przeznaczenia:
- a) podstawowego - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
  - b) dopuszczalnego - zabudowa usługowa, w tym agroturystyka, budynki gospodarcze, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy melioracyjne;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) nakaz utrzymania nie mniej niż 60% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej,
  - c) zasady podziału na działki budowlane:
    - szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 40,0m, o powierzchni minimum 2000m<sup>2</sup>,
    - zachowanie zgodności z ustaleniami §12 niniejszej uchwały,
  - d) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie prowadzenia robót budowlanych;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu dotyczą:
- a) możliwości przebudowy, nadbudowy i bieżącej konserwacji obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - b) występowania rowów melioracyjnych, w tym odcinka skanalizowanego, zgodnie z ustaleniami §9,
  - c) zasięgu występowania urządzeń melioracyjnych, zgodnie z ustaleniami §29;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy
- a) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6,
  - c) wysokość zabudowy nie wyższa niż:
    - 10,0 m dla zabudowy mieszkaniowej,
    - 6,0 m dla zabudowy usługowej,
    - 15,0m dla zabudowy gospodarczej,
  - d) rzędna parteru zabudowy nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu,
  - e) dla dachów ustala się:
    - spadek połaci dachowych od 20 stopni do 45 stopni,
    - równy kąt nachylenia połaci symetrycznych,
    - pokrycie ceramiczne lub inne w kolorze nawiązującym do naturalnej ceramiki lub kolor grafitu,
    - zakaz stosowania blach falistych,
  - f) dla elewacji ustala się:
    - stosowanie materiałów tradycyjnych - tynk, drewno, ceramika,
    - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
    - kolorystyka elewacji nawiązująca do naturalnych barw użytych materiałów wykończeniowych;
- 5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowania:
- a) dostępność komunikacyjna z przyległej drogi publicznej,
  - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w §21.
- § 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ML** plan ustala:
- 1) w zakresie przeznaczenia:
- a) podstawowego - zabudowa rekreacji indywidualnej,
  - b) dopuszczalnego - budynki gospodarcze, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojazdy nieoznaczone;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
  - b) nakaz utrzymania nie mniej niż 60% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej,
  - c) zasady podziału na działki budowlane:
    - szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 30,0m, o powierzchni minimum 1000m<sup>2</sup>,
    - zachowanie zgodności z ustaleniami §12 niniejszej uchwały,
  - d) maksymalnie dwa budynki na działce budowlanej,
  - e) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie prowadzenia robót budowlanych;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu dotyczą:
- a) lokalizacji zabudowy w odległości nie mniejszej niż 12,0 m od linii rozgraniczającej teren 1ZL,
  - b) strefy bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, dla której obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami §26,
  - c) występowania urządzeń melioracyjnych, zgodnie z ustaleniami §29;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) lokalizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6,
  - c) wysokość zabudowy nie wyższa niż:
    - 10,0 m dla zabudowy rekreacji indywidualnej,
    - 6,0 m dla zabudowy gospodarczej,
  - d) rzędna parteru zabudowy nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu,
  - e) dla dachów ustala się:
    - spadek połaci dachowych od 20 stopni do 45 stopni,
    - równy kąt nachylenia połaci symetrycznych,
    - pokrycie ceramiczne lub inne w kolorze nawiązującym do naturalnej ceramiki lub kolor grafitu,
    - zakaz stosowania blach falistych,
  - f) dla elewacji ustala się:
    - stosowanie materiałów tradycyjnych - tynk, drewno, ceramika,
    - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach,
    - kolorystyka elewacji nawiązująca do naturalnych barw użytych materiałów wykończeniowych;
- 5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowania:
- a) dla działek zainwestowanych nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej - zachowanie istniejącego dojazdu, nieoznaczonego na rysunku planu,
  - b) dostępność komunikacyjna nowo wydzielanych działek budowlanych z drogi wewnętrznej,
  - c) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w §21.
- § 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R**, **2R** i **3R** plan ustala:
- 1) w zakresie przeznaczenia:
- a) podstawowego - rola, uprawy polowe, ogrodnictwo i sadownictwo,
  - b) dopuszczalnego - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy melioracyjne oraz ciągi dojazdowe;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
- a) zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych,
  - b) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych,
  - c) zakaz niszczenia urządzeń melioracyjnych,
  - d) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
  - e) zakaz zmiany istniejących stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej,
  - f) zakaz sytuowania reklam;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu dotyczą:

- a) strefy bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §26,
  - b) występowania urządzeń melioracyjnych, zgodnie z ustaleniami §29;
- 4) w zakresie komunikacji – zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z możliwością przeznaczenia części gruntów rolnych na poszerzenie istniejących ciągów dojazdowych do pól oraz realizację nowych z możliwością ich utwardzenia.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia - teren lasu;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie i ochrona istniejącego kompleksu leśnego,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zakaz sytuowania reklam;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu dotyczą występowania urządzeń melioracyjnych, zgodnie z ustaleniami §29;
- 4) dostępność komunikacyjna wyłącznie dla obsługi gospodarczej terenu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-X** plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
  - a) podstawowego - ciąg dojazdowy,
  - b) dopuszczalnego - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zagospodarowanie w formie ciągu komunikacyjnego stanowiącego dojazd do:
  - a) przyległych działek budowlanych w terenie oznaczonym symbolem 2MN, o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0m,
  - b) terenu rolnego oznaczonego symbolem 3R, o istniejącej szerokości w liniach rozgraniczających 3.0m,
  - c) włączenie do układu dróg publicznych poprzez zapewnienie narożnych ściąg nie mniejszych niż 3,0 m x 3,0 ,
  - d) zakaz sytuowania reklam;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu dotyczą występowania urządzeń melioracyjnych, zgodnie z ustaleniami §29.

#### Rozdział 4.

#### Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem opartą o przebiegi dróg publicznych, przeznaczonych pod przestrzenie publiczne w rozumieniu zapisu §4 pkt 17, dla których ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

l.p.	oznaczenie drogi/fragmentu drogi na rysunku planu	nazwa własna drogi/fragmentu drogi	całkowita szerokość w liniach rozgraniczających	informacje dodatkowe
DROGA LOKALNA				
1)	1KD-L	poszerzenie ul. Wodzińskiej	północny pas poszerzenia drogi w granicach obowiązywania ustaleń planu o zmiennej szerokości od 1,5m do 4,9m	1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się wąski, północny fragment drogi, jako projektowane poszerzenie pasa drogowego, drogi klasy lokalnej do szerokości w liniach rozgraniczających 14,0m, 2) zasadniczy przebieg w śladzie drogi istniejącej (fragment działek drogowych o nr ew.36 i 114),

DROGI DOJAZDOWE				
2)	1KD-D	ul.Okupniki	10,0 m	1) przebieg w śladzie drogi istniejącej (fragmentie działki drogowej o nr ew.39), 2) poszerzenie pasa drogowego do wymaganych parametrów dla drogi klasy dojazdowej, do szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
3)	2KD-D	projektowana	10,0 m	1) przebieg w śladzie drogi istniejącej (fragmentie działki drogowej o nr ew.99), 2) poszerzenie pasa drogowego do wymaganych parametrów dla drogi klasy dojazdowej, do szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
4)	3KD-D	projektowana	pas poszerzenia drogi w granicach obowiązywania ustaleń planu o szerokości 3,0m	1) przebieg w śladzie drogi istniejącej (fragmentie działki drogowej o nr ew.80), 2) w granicach obszaru objętego planem znajduje się północny fragment drogi o szerokości 3,0m z poszerzeniem przy skrzyżowaniu z drogą 2KD-D, jako projektowane poszerzenie pasa drogowego, drogi klasy dojazdowej,

2. W ramach zagospodarowania terenów dróg publicznych wymienionych w ust 1. plan ustala dodatkowo:

- 1) z uwagi na wskazanie terenów dróg jako terenów przestrzeni publicznej - uwzględnienie ustaleń §10;
- 2) zachowanie regulacji wynikających z przepisów odrębnych w zakresie realizacji dróg publicznych;
- 3) możliwość lokalizacji poza jezdnią, w obrębie linii rozgraniczających dróg, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg, tablice lokalnego systemu informacji o mieście/gminie oraz urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie sytuowania obiektów budowlanych przy drodze;
- 4) stworzenie jednolitego, spójnego systemu elementów wyposażenia przestrzeni i detalu urbanistycznego w tym:
  - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników, miejsc do parkowania, z możliwością wyodrębnienia kolorystycznego lub fakturowego poszczególnych stref funkcjonalnych,
  - b) urządzeń wyposażenia w tym latarni, koszy, ławek, stojaków na rowery,
  - c) budowli i urządzeń technicznych w tym szafek energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych;
- 5) zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych na całym obszarze planu.

§ 20. Dla obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 3MN i 1ML plan ustala możliwość tworzenia dróg niepublicznych – wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu, przy spełnieniu następujących uwarunkowań:

- 1) szerokość pasa drogowego wynosząca co najmniej:
  - a) 6,0 m dla obsługi do 4 działek budowlanych łącznie,
  - b) 8,0 m dla obsługi powyżej 4 działek budowlanych;
- 2) włączenia do układu dróg publicznych a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe, zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zagospodarowanie w formie ciągów komunikacyjnych stanowiących dojazdy do przyległych nieruchomości;
- 4) zapewnienie narożnych ściąg nie mniejszych niż 3,0 m x 3,0 m;
- 5) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury;
- 6) możliwość lokalizowania obiektów małej architektury.

§ 21. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania na działkach budowlanych plan ustala:

- 1) dla budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM, MN i ML - dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla budynków i lokali o przeznaczeniu usługowym - jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) w przypadku realizacji zabudowy o przeznaczeniu mieszkaniowym z usługami, miejsca postojowe należy obliczać odrębnie dla każdego rodzaju przeznaczenia;
- 4) W terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM, MN i ML nie wyznacza się miejsc postojowych dla pojazdów, których użytkownicy zaopatrzeni są w kartę parkingową.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wód podziemnych.

§ 23. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych plan ustala:

- 1) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie;
- 2) możliwość korzystania z atestowanych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji gminnej;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do gruntu.

§ 24. W zakresie kanalizacji deszczowej plan ustala:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych w miejscu powstania, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, poprzez budowę zbiorników wodnych oraz wtórne wykorzystanie wody.

§ 25. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane;
- 2) zbiórka odpadów z zachowaniem aktualnie obowiązujących przepisów w tym zakresie na terenie gminy.

§ 26. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii niskiego napięcia;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) całkowita szerokość stref bezpieczeństwa dla linii napowietrznych 15kV, oznaczonych graficznie na rysunku planu wynosi 15.0 m, tj. po 7.5m od osi linii w każdą stronę;
- 4) w strefach bezpieczeństwa obowiązują szczególne warunki i ograniczenia zagospodarowania:
  - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3.0m,
  - c) dopuszcza się zagospodarowanie wyznaczonych stref bezpieczeństwa bez potrzeby zmiany ustaleń planu w przypadku przebudowy, likwidacji bądź skablowania istniejących linii napowietrznych średniego napięcia;
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą plan ustala:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych w oparciu o ekologiczne nośniki energii, zapewniających wysoki stopień czystości spalin, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, biomasy i innych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

§ 28. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez operatora sieci;
- 3) zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§ 29. W zakresie melioracji plan ustala, że:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne, rozbiórki, adaptacje i nowa zabudowa, położone w granicach zasięgu występowania urządzeń melioracyjnych, należy realizować w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) przebudowa istniejącej sieci urządzeń melioracyjnych, kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, musi być realizowana w sposób zapewniający działanie urządzeń melioracyjnych na terenach sąsiednich.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia końcowe**

§ 30. 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM, MN i ML, przy czym nie dotyczy to znajdujących się w tych terenach działek, oznaczonych w ewidencji gruntów, jako użytek rozpoczynający się od litery „B”.

2. Dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 31. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn dla części obejmującej część terenu przy ul. Okupniki i ul. Wodzińskiej w Wodzinie Majorackim, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Tuszynie nr XVIII/116/04 z dnia 18 czerwca 2004r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 235 poz.2097 z dnia 18 sierpnia 2004r.

§ 32. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tuszyna.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Tuszynie

**Andrzej Małecki**