

**UCHWAŁA NR XVII/118/15  
RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE**

z dnia 17 listopada 2015 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część wsi Rydzynki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434), w związku z uchwałą Nr LVIII/451/14 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część wsi Rydzynki, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn, zatwierdzonego uchwałą nr VIII/38/11 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 24 lutego 2011r. **Rada Miejska w Tuszynie uchwała:**

**Rozdział 1.  
Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującą część wsi Rydzynki, zwaną dalej planem, składającą się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do uchwały Nr LVIII/451/14 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część wsi Rydzynki, wyznaczone zostały na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w §2;
- 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje lub będzie dominował w zabudowie i zagospodarowaniu na danej działce budowlanej; który będzie realizowany w pierwszej kolejności, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu.



- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe (określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów);
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek zabudowanej budynkami powierzchni działki budowlanej lub zespołu sąsiadujących działek budowlanych do których inwestor posiada tytuł prawny, liczonej po zewnętrznym obrysie murów tych budynków, do powierzchni działki budowlanej lub zespołu ww. działek budowlanych;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, zlokalizowanych na działce budowlanej lub zespole sąsiadujących działek budowlanych do których inwestor posiada tytuł prawny, do powierzchni tej działki budowlanej lub zespołu ww. działek budowlanych;
- 11) **minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wód powierzchniowych na tym terenie, w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub zespołu sąsiadujących działek budowlanych do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego punktu stropodachu lub przekrycia budynku;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tę ścianę gzymsów, okapów, wykuszy, otwartych tarasów i balkonów oraz elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linię rozgraniczającą terenu), od linii rozgraniczającej drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 15) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 16) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, nie wytwarzająca metodami przemysłowymi dóbr materialnych, mająca na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 17) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami, nie wydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 18) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 19) **kolorach pastelowych** – należy przez to rozumieć barwy jasne, łagodne, spokojne, niejaskrawe, nieintensywne, zawierające dużą domieszkę bieli;
- 20) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolory o intensywnej barwie, mocne, ostre, wyraziste, rażące w oczy, nasycone;
- 21) **reklamie** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika reklamy takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i oznaczenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 22) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;

2. Definicje pozostałych pojęć nie wymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§ 4. Dla obszaru objętego planem ustala się:



- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 5. Dla obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) granica gminy Rzgów;
- 2) granica obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania na obszarze objętym planem**

§ 7. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN,U**;
- 3) tereny rolnicze (łąk i pastwisk), oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;
- 4) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 6) tereny rowów odprowadzających wodę, oznaczone na rysunku planu symbolem **Rw**;
- 7) teren ciągu pieszo – jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**;





8) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku plany symbolem **KP**;

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

- 1) obowiązek lokalizowania zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla istniejących budynków znajdujących się między wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy dopuszcza się możliwość rozbudowy i odbudowy w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy natomiast w obrysie budynku dopuszcza się możliwość przebudowy;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji, dachów budynków i ogrodzeń;
- 4) możliwość lokalizacji reklam i szyldów usytuowanych: na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN, M,NU** - w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku, o powierzchni do 2 m<sup>2</sup> dla jednej działki budowlanej;
- 5) zakaz stosowania urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsujące lub fosforyzujące oświetlenie oraz wykonanych z folii odbłaskowej;
- 6) zakaz lokalizowania reklam i szyldów bezpośrednio na dachach, na drzewach, na obiektach małej architektury oraz na urządzeniach technicznych takich jak szafki energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe;

**§ 9. Ustala się następujące zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń :**

- 1) sytuowanie ogrodzeń działek w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg;
- 2) obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, których powierzchnia prześwitu wynosi co najmniej 30%.
- 3) dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m;
- 4) maksymalną wysokość ogrodzeń razem z podmurówką: 1,8 m;
- 5) materiał: kamień, cegła, drewno, metal oraz materiały imitujące kamień i cegłę;
- 6) od strony dróg publicznych zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

**§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :**

- 1) zakaz:
  - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
  - b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,
- 2) obowiązek:
  - a) ochrony akustycznej następujących rodzajów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
    - **MN** jako tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - **MN,U** jako tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - b) stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji,
  - c) dostępu do wód powierzchniowych rzeki Dobrzyńki poprzez zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
  - d) utrzymania drożności rowów odprowadzających wodę ze zbiornika retencyjnego.
- 3) Plan ustala ochronę istniejącego zbiornika wodnego na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 11. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla nowo wydzielanych działek ustala się:**

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami od **1MN**
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20 m,



- c) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 70°;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami od **1MN,U**:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25 m,
  - c) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 70°;
- 3) Dla pozostałych terenów nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
  - 3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie **zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa** ustala się obowiązek uwzględnienia wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 13. 1. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
  - 2) rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.
2. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
- 1) Odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej;
  - 2) Dopuszcza się do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej możliwość zastosowania na działkach budowlanych szczelnych zbiorników bezodpływowych.
3. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- 1) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo i przez infiltrację do ziemi, po ich wcześniejszym oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się retencję wody w zbiornikach na działkach;
  - 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do kanalizacji sanitarnej;
  - 4) zakaz odprowadzania wód opadowych z terenów działek na teren dróg i działek sąsiednich.
4. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:
- 1) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci niskiego i średniego napięcia;
  - 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących lub słupowych.
5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej.
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci gazowej.
  - 3) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu w rzucie poziomym.
6. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- 1) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych i indywidualnych z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych tj. zapewniających wysoki poziom czystości emisji;
  - 2) możliwość pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych.
7. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
- 1) obsługę telekomunikacyjną poprzez istniejące, rozbudowywane oraz projektowane sieci teletechniczne;



- 2) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 3) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

8. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie odpadów na posesjach w odpowiednio przystosowanych do tego urządzeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 14. 1. Ustala się powiązanie terenu objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ul. Lazurową i Komarówą, znajdujące się poza granicami opracowania. .

2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi droga gminna o funkcji ciągu pieszo – jezdni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ** oraz droga gminna o funkcji ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP**.

3. Dla drogi, określonej w ust. 2, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KPJ** ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 6 m.

4. Dla drogi, określonej w ust. 2, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KP** ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 6 m.

5. Dopuszcza się obsługę działek budowlanych z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, przyjmując minimalną szerokość dróg nie mniejszą niż 5 m.

6. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

7. W zakresie miejsc postojowych ustala się:

1) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **MN** oraz **MN,U** minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN,U** minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> lokalu użytkowego

2) obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach oznaczonych symbolem **MN,U** – minimum 1 parkingowe,

3) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** nie wyznacza się miejsc przeznaczonych dla pojazdów posiadających kartę parkingową;

4) obowiązek realizacji miejsc parkingowych na działkach budowlanych.

8. Dla terenów dróg, o których mowa w ust. 2, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:

1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;

2) zasad lokalizacji i gabaryty ogrodzeń - §9;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;

4) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §12;

5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §13.

#### **Rozdział 5.**

##### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW**

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki rekreacji indywidualnej;

b) usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w budynek mieszkalny,

c) pomieszczenia gospodarcze i garaże wbudowane w budynek mieszkalny lub w formie wolnostojącej,

- d) wiaty,
- e) obiekty małej architektury,
- f) drogi wewnętrzne,
- g) miejsca postojowe,
- h) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków rekreacji indywidualnej – do 2 kondygnacji nadziemnych, o maksymalnej wysokości do 10 m,
- gospodarczej, garaży i wiat – 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości do 6 m,

g) geometria dachów:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków rekreacji indywidualnej: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 40°,
- dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 40° lub płaskie,
- w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu dopuszcza się zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci,

h) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne,
- kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,

i) materiały i kolorystyka elewacji obiektów budowlanych:

- elewacje z tynku w gamie kolorów pastelowych oraz z kamienia, cegły, drewna, szkło,
- zakaz stosowania okładzin z PCV oraz blachy.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad lokalizacji i gabaryty ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §12;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §13;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §14.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1MN,U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:



- a) obiekty usługowe w formie zabudowy wolnostojącej lub jako pomieszczenia wbudowane w budynek mieszkalny,
  - b) pomieszczenia gospodarcze i garaże w obrębie budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej,
  - c) wiaty,
  - d) miejsca postojowe,
  - e) drogi wewnętrzne,
  - f) obiekty małej architektury,
  - g) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej - do 2 kondygnacji nadziemnych, o maksymalnej wysokości do 10 m,
    - gospodarczej, garaży i wiat - 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości do 6 m.
  - g) geometria dachów:
    - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 40°,
    - dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 40° lub płaskie,
    - w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu dopuszcza się zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci,
  - h) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
    - materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne,
    - kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
  - i) materiały i kolorystyka elewacji obiektów budowlanych:
    - elewacje z tynku w gamie kolorów pastelowych oraz z kamienia, cegły, drewna, szkło,
    - zakaz stosowania okładzin z PCV oraz blachy.
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:
- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
  - 2) zasad lokalizacji i gabaryty ogrodzeń - §9;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
  - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §11;
  - 5) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §12;
  - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §13;
  - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §14.



§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **1RZ** do **6RZ** ustala się:  
przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się, w ramach **szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu**, zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad lokalizacji i gabaryty ogrodzeń - §9;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 4) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §12;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §13.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **1ZL** ustala się:  
przeznaczenie podstawowe: las;

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 3) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §12;
- 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §13;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §14.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:  
przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – zbiornik retencyjny na rzece Dobrzyńce;

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się w ramach **szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu**:

- a) ochrona elementów technicznych zbiornika;
- b) zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń zapewniających prawidłowe funkcjonowanie zbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 3) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §12;
- 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §13;

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Rw** oraz **2Rw** ustala się:  
przeznaczenie podstawowe: rowy odprowadzające wodę ze zbiornika retencyjnego;

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
- 3) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §12;

## **Rozdział 6. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 21. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) ustala się w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami: **MN** oraz **MN,U**;





2) nie ustala się dla terenów oznaczonych symbolami: **RZ, ZL, WS, Rw, KPJ, KP** ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczeniu terenów.

§ 22. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn, zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/116/04 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18 czerwca 2004r.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tuszyn.

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

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



Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Tuszynie

  
Andrzej Małecki