



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 23 maja 2023 r.

Poz. 4460

UCHWAŁA NR LXXV/522/2023 RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE

z dnia 13 kwietnia 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn obejmującej teren działek nr ew. 115, 117, 118/4, 118/6, 118/7 (po podziale działek nr ew. 118/8, 118/9, 118/10) w Górkach Dużych przy ul. Polska Wola

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 2023 r. poz. 40) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), Rada Miejska w Tuszynie, stwierdzając nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn, przyjętego uchwałą Nr VII/63/19 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 25.04.2019 r. uchwała co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn obejmującej teren działek nr ew. 115, 117, 118/4, 118/6, 118/7 (po podziale działek nr ew. 118/8, 118/9, 118/10) w Górkach Dużych przy ul. Polska Wola, zwaną dalej planem, który składa się z:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść Uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do Uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik nr 3 do Uchwały;
- 5) danych przestrzennych, będących integralnym załącznikiem Nr 4 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, są zgodne z granicami określonymi uchwałą Rady Miejskiej w Tuszynie Nr XXXIX/316/2021 z dnia 28 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn obejmującej teren działek nr ew. 115, 117, 118/4, 118/6, 118/7 w Górkach Dużych przy ul. Polska Wola.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) przeznaczenie terenu pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, ochrony przyrody, oraz ochrony krajobrazu kulturowego;

- 3) określenie zasad obsługi komunikacyjnej terenu, z uwzględnieniem powiązania z nadrzędnym układem komunikacyjnym;
- 4) implementacja ładu przestrzennego, poprzez świadome kształtowanie przestrzeni, nie naruszając ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszym.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Tuszymie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego przepis gminny;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, na podkładzie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym, granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1 ust. 2;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć wszystkie ustawy oraz akty wykonawcze;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, i odrębnych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, i oznaczony symbolem;
- 7) **sposobie użytkowania (funkcji) terenu** - należy przez to rozumieć istniejący lub/i planowany sposób wykorzystania terenu lub/i obiektów budowlanych, wynikający z przeznaczenia;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym (uzupełniającym) terenu** – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;
- 10) **adaptacji** - należy przez to rozumieć przystosowanie terenu lub/i obiektu budowlanego w celu pełnienia, innych (nowych) funkcji użytkowych, będące wynikiem zmiany sposobu użytkowania (funkcji) terenu lub/i obiektu budowlanego lub jego części, w tym przebudowy pomieszczeń w budynku, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: powierzchnia zabudowy, kubatura, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji, wynikające z przeznaczenia;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć każdą działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb społecznych: niematerialnych oraz materialnych, lecz nie wytwarzanych metodami przemysłowymi, prowadzoną na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w budynkach o funkcji mieszkaniowej lub usługowej, dla których muszą zostać zapewnione miejsca do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza płaszczyznę pionową ograniczającą teren, na którym plan dopuszcza możliwość swobodnego sytuowania budynków, nadziemnych, podziemnych, części obiektów budowlanych, lecz bez prawa przekroczenia tej linii, wyłączając: balkony, loggie, tarasy, werandy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, gzymsy, okapy, wystające poza obrys, nie więcej niż 1,5 metra;
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć odniesienie sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, usytuowanych na działce lub zespole działek budowlanych, do całej powierzchni działki lub zespołu działek;
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty wodami powierzchniowymi, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;

- 15) **maksymalnej wysokości budynku** - należy przez to rozumieć definicje zawartą w przepisach odrębnych, pod warunkiem, że ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 16) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 1 stopnia do 8 stopni;
- 17) **zielonym dachu (dachu odwróconym)** - należy przez to rozumieć pokrycie dachowe, składające się z wielu warstw struktury z umieszczonym na jej wierzchu podłożem gruntowym, na którym dozwolone jest sadzenie roślin;
- 18) **źródeł energii odnawialnej** - należy przez to rozumieć takie źródła, które są wymienione w przepisach odrębnych o odnawialnych źródłach energii;
- 19) **źródeł energii nieodnawialnej** - należy przez to rozumieć źródła inne niż źródła energii odnawialnej, takie, których zasoby są ograniczone i które wyczerpują się w miarę eksploatacji. Do tej kategorii zaliczamy wszystkie paliwa kopalne: wszystkie energetyczne odmiany węgla, ropę naftową, gaz ziemny, torf.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
 - b) teren rolniczy - łąki i pastwiska - oznaczony na rysunku planu symbolem **Rz**,
 - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Dłutówka - oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**,
 - d) teren drogi publicznej - klasa drogi dojazdowa - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
 - 2) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) 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, linie zabudowy, gabaryty obiektów i maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 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, na podstawie, których ustala się opłatę.
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
 3. Plan nie ustala:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) zasad kształtowania krajobrazu;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) melioracje wodne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 6. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony następującymi symbolami:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **Rz** - teren rolniczy - łąki i pastwiska;
- 3) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Dłutówka;
- 4) **KDD** - teren drogi publicznej - klasa drogi dojazdowa.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń szczegółowych dla terenów, w granicach obowiązywania planu, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych dla terenów, ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

Rozdział 3 **Ustalenia ogólne dla terenów**

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz wprowadzania ścieków bytowych lub/i przemysłowych do wód lub do ziemi;
- 4) zakaz odprowadzania wód oraz wprowadzania ścieków na grunty sąsiednie, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) zakaz zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 6) zakaz zmiany istniejących stosunków wodnych, w tym likwidacji urządzeń melioracji wodnych, jeżeli zmiany te służą celom polepszenia zdolności produkcyjnej gleby, ułatwienia jej uprawy oraz polegają na ochronie użytków rolnych przed powodzią, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracji wodnych wynikających z innego przeznaczenia niż rolny, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 8) zakaz magazynowania oraz składowania odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 9) nakaz ochrony wód podziemnych, w tym: głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 401 Niecka Łódzka, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 10) nakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo do ziemi na terenie własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, przy czym należy przyjąć rozwiązania techniczne pozwalające na zagospodarowanie wód we własnym zakresie; wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów, mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczenia;
- 11) wprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, do wód lub do ziemi, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni uszczelnionej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed wpływem powierzchniowym wód opadowych lub roztopowych, wykluczający zmiany stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) nakaz zagospodarowywania (retencjonowania) wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, poprzez wykorzystanie indywidualnych rozwiązań technicznych, w celu ich ponownego wykorzystania, spełniających szereg usług ekosystemowych, w tym łagodzenia (mitygację) i dostosowania (adaptację) do zmieniających się warunków klimatycznych;
- 14) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń, określonych przepisami odrębnymi, przed wywozem zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, lub do gminnej kanalizacji zbiorczej;
- 15) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie instalacji lub urządzeń (kotłów) spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie paliw spełniających wymogi przepisów odrębnych;
- 17) obowiązek ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) obowiązek ochrony powierzchni ziemi w tym gleb, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) obowiązek maksymalnego zachowania terenów zieleni, w tym drzew lub/i krzewów, nie kolidujących z zamierzeniem budowlanym, a spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz estetycznych; nakaz wprowadzania terenów zieleni, w tym drzew lub/i krzewów; niezbędna wycinka drzew lub/i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) obowiązek zachowania odległości budynków od granicy (konturu) lasu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
- 21) obowiązek ochrony gatunków grzybów, roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) obowiązek zapewnienia, na terenie każdej nieruchomości miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych; w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, oraz ich usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy przyjąć klasyfikację akustyczną, jak przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) dla wyżej wymienionego rodzaju terenu obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) obowiązek zaopatrzenia w wodę na cele bytowe i przeciwpożarowe z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) do czasu wybudowania wodociągu gminnego, plan ustala zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych;

- 3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe, w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych i/lub przemysłowych do gminnej sieci kanalizacji zbiorczej, rozbudową gminnej sieci kanalizacji zbiorczej w miarę potrzeb rozwojowych terenu;
- 5) do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji zbiorczej, możliwość odprowadzania ścieków bytowych i/lub przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości, poprzez wozy asenizacyjne, z docelowym obowiązkiem podłączenia do kanalizacji zbiorczej, realizowanych na terenie własnej działki;
- 6) obowiązek zaopatrzenia w energię elektryczną z układu istniejącej i projektowanej sieci niskiego napięcia;
- 7) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, za wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 8) obowiązek realizowania przyłączy do budynków, jako przyłączy kablowych, realizowanych od linii napowietrznych lub linii kablowych;
- 9) obowiązek rozbudowy i przebudowy sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia, budowa obiektów i urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia według zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 10) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych, w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) obsługa abonentów z sieci telekomunikacyjnej za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 12) obowiązek zaopatrzenia w ciepło z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń spełniających standardy emisyjne, ze stosowaniem paliw spełniających wymagania jakościowe zgodnie z przepisami odrębnymi, z zaleceniem stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, w zakresie przeznaczenia terenu, ustala się:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające - zabudowa usługowa.

2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację: usług - lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym, budynków usługowych wolno stojących, nie więcej niż jeden na działce budowlanej na której znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących, dojeżdża i dojazdy, stanowiska postojowe, oraz urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację zabudowy w terenie ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną w odległości 5 metrów od linii rozgraniczającej teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące zasady:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 1000 metrów kwadratowych,

- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek – 20 metrów,
- c) podział należy dokonywać prostopadle lub/i równoległe do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg, z możliwością odchylenia od 80 stopni do 100 stopni,
- d) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowo - rozdzielcze zgodnie z przepisami odrębnymi oraz drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 8 metrów.

5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zakresie podziałów nieruchomości ustala się następujące zasady:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 1000 metrów kwadratowych;
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowo - rozdzielcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy do powierzchni działki budowlanej - 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do powierzchni działki budowlanej - 0,40;
- 3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej o wielkości nie mniejszej niż 60%;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu nie więcej niż 30%.

7. Zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rozbudowywanej, nadbudowywanej, do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wyższej niż 10,0 metrów, z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej lub/i piwnic;
- 2) ustala się wysokość nowej zabudowy usługowej oraz rozbudowywanej, nadbudowywanej, o jednej kondygnacji nadziemnej, nie wyższej niż 8 metrów, z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej lub/i piwnic;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych lub/i garaży, o jednej kondygnacji nadziemnej, nie wyższej niż 6 metrów;
- 4) ograniczenie wysokości nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 5) dachy budynków należy projektować, jako: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w zakresie od 8 stopni do 45 stopni, lub płaskie;
- 6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych w tym pokrycia dachów ustala się:
 - a) zakaz stosowania kolorów jaskrawych dla wszystkich obiektów budowlanych na działce,
 - b) stosowanie jednego koloru elewacji, jako dominującego dla wszystkich budynków na działce,
 - c) stosowanie jednego koloru stolarki okiennej, jako dominującego dla wszystkich budynków na działce;
- 7) nakazuje się stosować jeden rodzaj materiału pokrycia dachów, takich jak: dranice, gont, dachówka ceramiczna, blacha dachowa jako blachodachówka, dopuszcza się stosowanie zielonych dachów.

8. Ustala się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu przestrzeni:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o charakterze masztu, o wysokości powyżej 15,0 metrów, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) zakaz lokalizacji pojedynczych turbin wiatrowych oraz farm wiatrowych.

9. Warunki obsługi komunikacyjnej i parkowania:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, dostępność komunikacyjna nowo wydzielanych działek od drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW, poza granicą obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, dostępność komunikacyjna nowo wydzielanych działek od drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
- 3) parkowanie w granicach działek według wskaźników:
 - a) dla obiektów o funkcji mieszkaniowej - minimum 1 miejsce do parkowania na jeden budynek o funkcji mieszkaniowej,
 - b) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej z dopuszczoną zabudową usługową - minimum 1 miejsce do parkowania na jeden budynek o funkcji podstawowej oraz trzy miejsca do parkowania na jeden budynek o funkcji uzupełniającej,
 - c) parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej 1 miejsce do parkowania na jeden obiekt usługowy.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Rz**, w zakresie przeznaczenia terenu, ustala się: teren rolniczy - łąki i pastwiska.

- 1) zakazuje się budowy budynków, budowli, w tym tymczasowych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem pkt. 2;
 - 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury technicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
 - 2) zakaz wprowadzania ścieków bytowych lub/i przemysłowych do wód lub do ziemi;
 - 3) zakaz stosowania ciekłych odchodów zwierzęcych, z wyjątkiem gnojówki i gnojowicy przeznaczonych do rolniczego wykorzystania w sposób i na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) zakaz odprowadzania wód oraz wprowadzania ścieków na grunty sąsiednie, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
 - 5) zakaz zmiany istniejących stosunków wodnych, w tym likwidacji urządzeń melioracji wodnych, stawów, jeżeli zmiany te nie służą ochronie środowiska, przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 6) zakaz magazynowania oraz składowania odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
 - 7) nakaz zagospodarowywania (retencjonowania) wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, poprzez wykorzystanie indywidualnych rozwiązań technicznych, w celu ich ponownego wykorzystania, spełniających szereg usług ekosystemowych, w tym łagodzenia (mitygację) i dostosowania (adaptację) do zmieniających się warunków klimatycznych;
 - 8) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed sływem powierzchniowym wód opadowych lub roztopowych, wykluczający zmiany stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych;
 - 9) nakaz ochrony powierzchni ziemi w tym gleb, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) obowiązek maksymalnego zachowania terenów zieleni, w tym drzew lub/i krzewów, a spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz estetycznych; nakaz wprowadzania terenów zieleni, w tym drzew lub/i krzewów; niezbędna wycinka drzew lub/i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) nakaz ochrony gatunków grzybów, roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**, w zakresie przeznaczenia terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Dłutówka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń nieurządzona, urządzenia wodne, urządzenia melioracji wodnych lub hydrologiczno-meteorologiczne urządzenia pomiarowe, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) nakazuje się zachowanie odległości umożliwiającej dostęp do wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki Dłutówki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz wprowadzania ścieków bytowych lub/i przemysłowych do wód lub do ziemi;
- 3) zakaz stosowania ciekłych odchodów zwierzęcych;
- 4) zakaz zmiany istniejących stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie środowiska, przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) zakaz magazynowania oraz składowania odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 6) nakaz zagospodarowywania (retencjonowania) wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, poprzez wykorzystanie indywidualnych rozwiązań technicznych, w celu ich ponownego wykorzystania, spełniających szereg usług ekosystemowych, w tym łagodzenia (mitygację) i dostosowania (adaptację) do zmieniających się warunków klimatycznych;
- 7) obowiązek ochrony powierzchni ziemi w tym gleb, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obowiązek maksymalnego zachowania terenów zieleni, w tym drzew lub/i krzewów, a spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz estetycznych; nakaz wprowadzania terenów zieleni, w tym drzew lub/i krzewów; niezbędna wycinka drzew lub/i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz ochrony gatunków grzybów, roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady budowy lub rozbudowy systemu komunikacyjnego, w obszarze obowiązywania ustaleń planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Parametry techniczne klasy drogi powinny spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych.

2. Plan wyznacza drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu, symbolem KDD, klasę drogi „D” - droga dojazdowa, o szerokości od 2,5 metra do 10 metrów, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 2 ustala się lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej lub zieleni, jako przeznaczenie dopuszczalne.

4. Na terenie drogi, wyznaczonej przez linie rozgraniczające, plan zakazuje lokalizacji nowych budynków, budowli i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego.

5. Zakaz wprowadzony w § 14 ust. 4 nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

6. Dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych w projektowanym pasie drogowo - ulicznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

7. Dopuszcza się miejsca przeznaczone na stanowiska postojowe w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

8. Ustala się powiązanie lokalnego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, poprzez tereny dróg publicznych.

Rozdział 6

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 15. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się dla terenu oznaczonego symbolem:

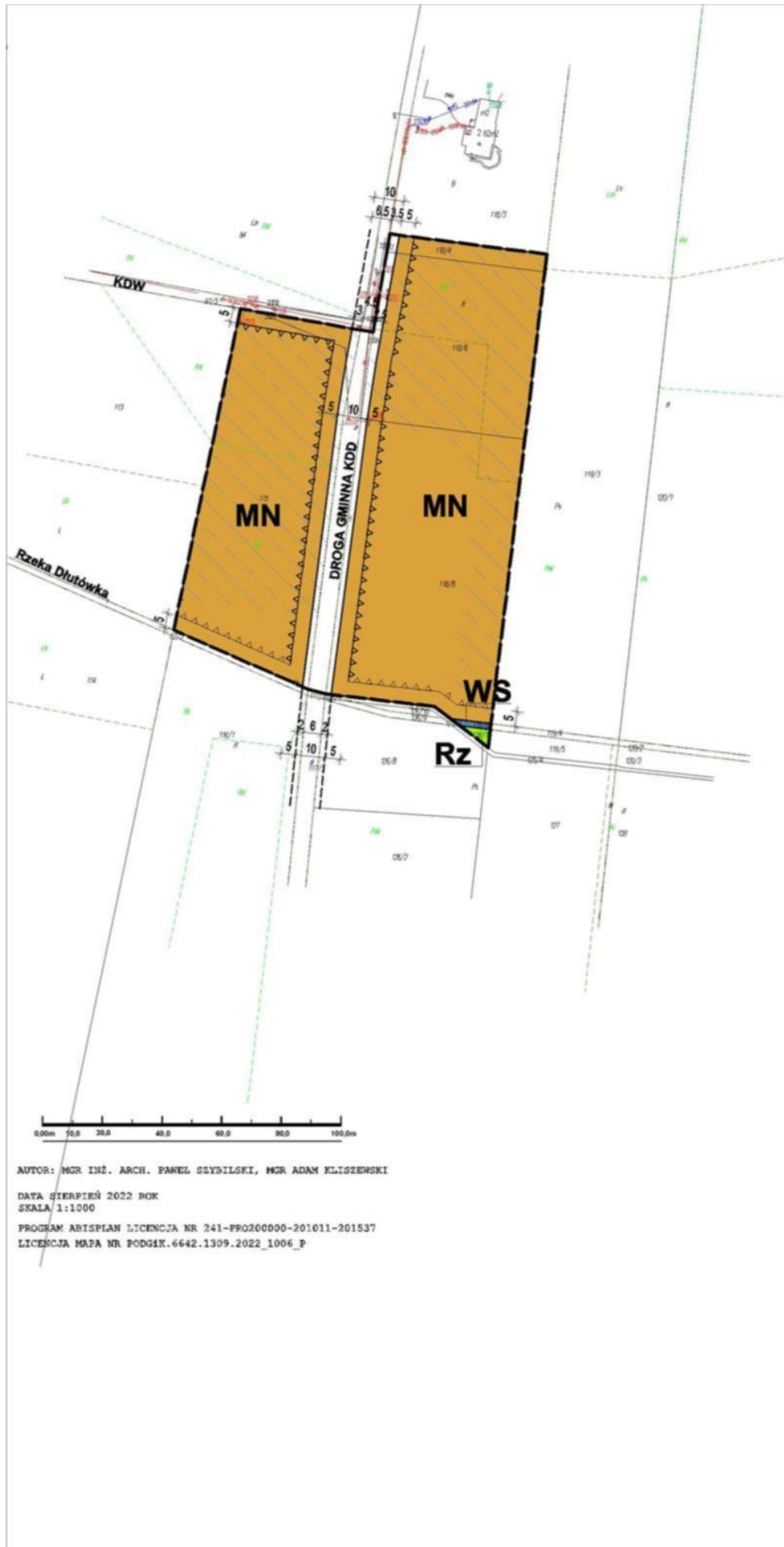
- 1) **MN** na 20%;
- 2) **Rz** na 0,1%;
- 3) **WS** na 0,1%;
- 4) **KDD** na 0,1%.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tuszyna.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tuszynie

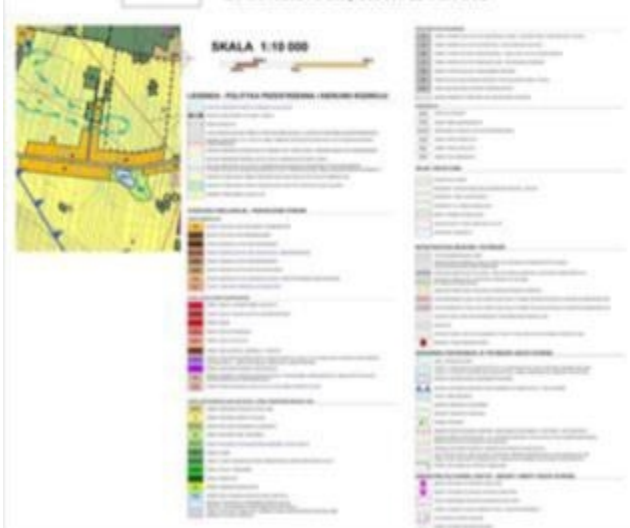
Andrzej Małecki



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyń obejmującej teren działek nr ew. 115, 117, 118/4, 118/5, 118/7 (po podziale działki nr ew. 118/3, 118/9, 118/10) w Górkach Dużych przy ul. Polska Wola RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

- ELEMENTY OGRANICZAJĄCE**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
 - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - WEPREKAZALNIK LINIA ZARUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- MN** TEREN ZARUDOWY WIEDEZAROWEJ JEDNORODZINEJ
 - KDD** TEREN DRUGI PUBLICZNEJ - KLASA DRUGI DOJAZDOWA
 - Rz** WIELKORACJE WODNE
 - WS** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODKOWYCH - 100% DRAINARNA
- ELEMENTY INFORMACYJNE**
- KDW** TEREN DRUGI WNIĘTY
 - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAR PLANU

WYRYS ZE STYLIEM UNIKONOWYM I KIERUNKIEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TUSZYŃ SKALA 1:10000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXV/522/2023
Rady Miejskiej w Tuszynie
z dnia 13 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag, które wpłynęły podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747) Rada Miasta w Tuszynie po zapoznaniu się z uwagą, postanawia co następuje:

Procedura wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od 18 października 2022 roku do 9 listopada 2022 roku.

Uwaga dotyczy działek nr ew. **118/5 i 115 w obrębie Górki Duże.**

Treść uwagi: Składający (były właściciel) uwagę wnosi o niekontynuowanie planu miejscowego dla ww. działek lub przeznaczenie pod tereny rolnicze.

Burmistrz Miasta Tuszyna nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Wnioskowane działki są obecnie niezainwestowane. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn, przyjętego uchwałą Nr VII/63/19 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 24.04.2019 r. działki nr ew. 118/5 i 115 w obrębie Górki Duże przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wnioskodawca, a jednocześnie właściciel działek nr ew. 115, 118/4, 118/6, 118/7 (po podziale działek nr ew. 118/8, 118/9, 118/10) złożył wniosek o zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Rada Miejska w Tuszynie podjęła uchwałę Nr XXXIX/316/2021 z dnia 28 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn obejmującej teren działek nr ew. 115, 117, 118/4, 118/6, 118/7 w Górkach Dużych przy ul. Polska Wola z przeznaczeniem ww. terenów między innymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rada Miejska w Tuszynie nie uwzględniła wniesionej uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXV/522/2023
Rady Miejskiej w Tuszynie
z dnia 13 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz w sprawie zasad ich finansowania

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747) Rada Miasta w Tuszynie stwierdza, że po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn obejmującej teren działek nr ew. 115, 117, 118/4, 118/6, 118/7 (po podziale działek nr ew. 118/8, 118/9, 118/10) w Górkach Dużych przy ul. Polska Wola 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 ze środków własnych gminy, oraz innych środków. 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 miasta 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.

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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXV/522/2023

Rady Miejskiej w Tuszynie

z dnia 13 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę