

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE**

z dnia ..... r.

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

Na podstawie art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. , 1372 i 1834), oraz w związku z uchwałą Nr XXIX/227/20 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 6 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część wsi Garbów, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn, przyjętego uchwałą Nr VII/63/19 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 25 kwietnia 2019 roku, Rada Miejska w Tuszynie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Zakres obowiązywania planu**

§1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującą część wsi Garbów, zwaną dalej planem, składającą się z:
  - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
  - 2) części graficznej – rysunków planu w skali 1:2000, stanowiących integralne załączniki nr 1A i 1B do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym integralny załącznik nr 2 do uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu, stanowiącym integralny załącznik nr 3 do uchwały;
  - 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4.
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunku planu, stanowiącym załączniki nr 1A i nr 1B do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załącznikach graficznych nr 1 i nr 2 do uchwały Nr XXIX/227/20 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 6 października 2020 r.

§2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującą część wsi Garbów;
  - 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Tuszynie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, zawarte na rysunku w skali 1: 2000, będącym załącznikiem nr 1A i 1B do uchwały;
  - 4) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
  - 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej, a w przypadku lokalizacji na tej działce zabudowy obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
  - 7) **dopuszczalnemu przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć obiekty użytkowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu a także rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu określone w Rozdziale 3 – ustalenia szczegółowe dla terenów;
  - 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczających drogi

lub innego terenu, z wyłączeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;

9) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej mierzoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian zewnętrznych budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;

10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, mierzonych po obrysie zewnętrznym ich ścian zewnętrznych; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;

11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

12) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;

13) **budynku wolno stojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m (w przypadku ściany bez okien i drzwi) od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

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

§3.

1. Ustalenia planu określone są w treści uchwały oraz na rysunku planu.
2. W planie nie określa się:
  - 1) zasad kształtowania krajobrazu,
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 5) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości.

§4.

1. Następujące oznaczenia przedstawione graficznie na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) działki, które nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych;
  - 5) granice obszarów, na których dopuszcza się produkcję energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słonecznej w instalacjach o mocy przekraczającej 500 kW, stanowiące jednocześnie granice stref ochronnych tych instalacji;
  - 6) granice stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych
  - 7) przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§5. Tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowo-cyfrowymi, w których części literowe określają ich przeznaczenie podstawowe, zaś części cyfrowe oznaczają kolejne numery terenów w ramach danego przeznaczenia.

§6.

1. W obszarze planu wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego**, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenia podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN**;
  - 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych o ogrodniczych, oznaczone symbolami **od 1 RMn do 5RMn**;
  - 3) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **od 1R do 3R**;
  - 4) tereny lasów, oznaczone symbolami **od 1ZL do 7ZL**;
  - 5) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ**;
  - 6) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL**;
  - 7) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.
2. Tereny, o których mowa w ustępie 1 przedstawione są w części graficznej na poszczególnych rysunkach planu w następujący sposób:
- 1) nr 1A zawiera tereny: 1MN, od 1RMn do 4RMn, od 1R do 2R, od 1ZL do 7ZL, 1KDZ, 1KDL, KDD;
  - 2) nr 1B zawiera tereny: 2MN, 5RMn, 3R, 2KDZ i 2KDL.
- §7. Wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL i KDD** są przestrzeniami publicznymi, dla których ustala się obowiązek zagospodarowania w sposób zapewniający dostępność dla osób niepełnosprawnych.
- §8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz według ustaleń szczegółowych dla terenów.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§9.

1. W zakresie **przeznaczenia terenów** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN**, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – wiaty altany, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, w tym dojazdy do pól, zaś w terenie 1MN ponadto budynki usługowe o powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>,
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:
  - 1) ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - 2) pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu drogi publicznej dopuszcza się realizację: miejsc do parkowania, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się realizację nowych budynków jako wolno stojących,
  - 4) dopuszcza się, w ramach działki budowlanej, realizację budynku usługowego jako rozbudowę budynku mieszkalnego oraz garażu i budynku gospodarczego jako rozbudowę budynku mieszkalnego lub budynku usługowego;
  - 5) w zakresie kolorystyki obiektów:
    - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków oraz stosowanie pokryć dachowych powodujących odbłyски,
    - b) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej), grafitu i szarości,
    - c) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego lub naturalnego koloru materiału, z którego budynek jest wykonany,
    - d) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szklawionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
  - 6) w zakresie geometrii dachów ustala się:
    - a) lokalizację kalenic głównych wszystkich budynków w układzie prostopadłym lub równoległym do linii rozgraniczającej dróg publicznych lub jednego z boków działki budowlanej,
    - b) w budynkach mieszkalnych – stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°-45°, z możliwością realizacji facjat,

ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

- c) w pozostałych budynkach ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie  $10^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , dla altan i wiat geometrii dachów nie określa się,
  - d) w budynkach usługowych, gospodarczych i garażach realizowanych jako rozbudowa budynków, obowiązuje zachowanie geometrii dachów identycznej z rozbudowywanym budynkiem;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż  $1000 \text{ m}^2$ , przy czym ograniczenie to nie dotyczy przypadków wydzielania działek:
- a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
  - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
  - d) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
  - e) dla wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się minimalną szerokość 8 metrów.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podnoszenia poziomu terenu, powodującego spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości;
- 4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
- 5) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie technologii zapewniających spełnienie standardów emisyjnych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby, odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji;
- 6) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków usługowych w terenie 1MN – 9 m;
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej na 40%;
  - b) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,8, zaś minimalną wynoszącą 0,05.

5. W zakresie **szczegółowych zasad scalania i podziałów nieruchomości** ustala się:

- 1) dopuszcza się dokonanie scalenia i podziału nieruchomości, przy spełnieniu łącznym następujących warunków:
  - a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej

w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- b) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe z tolerancją do 10°, w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych oznaczonych symbolami:
    - dla terenu **1MN – 1KDZ**,
    - dla terenu **2MN – 2KDL**,
  - c) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
- a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
  - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
  - d) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
  - e) dla wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się minimalną szerokość 8 metrów.
6. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** – w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.
7. W zakresie **granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**:
- 1) wskazuje się się, że tereny 1MN i 2MN w całości leżą w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – zbiornik Niecka Łódzka, w których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;
  - 2) w przypadku stwierdzenia obecności urządzeń melioracji wodnych, kolidujących z realizowaną inwestycją ustala się obowiązek ich przebudowy z zachowaniem w nich ciągłości przepływu wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc do parkowania**:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: dla terenu 1MN – 1KDZ i KDD, dla terenu 2MN – 2KDL;
  - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych za pośrednictwem wewnętrznych ciągów komunikacyjnych powiązanych z drogami publicznymi;
  - 3) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działkach budowlanych nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach każdej z działek budowlanych w liczbie:
    - a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla obsługi zabudowy usługowej - minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (bez magazynów i składów stanowiących zaplecze użytkowe danej funkcji usługowej) w tym minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy,
    - c) miejsca do parkowania należy bilansować w ramach działki budowlanej oddzielnie dla każdej z realizowanych funkcji.

#### §10.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RMn do 5RMn** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na wydzielonych działkach, zabudowa usługowa, w tym usługi realizowane w istniejących w dniu wejścia w życie budynkach gospodarczych i inwentarskich, wiaty, altany, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, miejsca do parkowania a także stawy, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi w tym z zakresu regulującego lokalizowanie zabudowy z stosunku do granic lasów;

2) dla istniejących budynków lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się ich remont i przebudowę, rozbudowa jest dopuszczalna jedynie z zachowaniem linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

3) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc do parkowania, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;

4) dopuszcza się realizację budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicach działek budowlanych o tym samym przeznaczeniu;

5) w zakresie kolorystyki obiektów:

a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków oraz stosowanie pokryć dachowych powodujących odbłyски,

b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,

c) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), brązu lub szarości,

d) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, a także szarości i koloru białego, dopuszcza się wykorzystanie – jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, wykończeń w naturalnych kolorach tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno, beton),

e) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szkliwionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);

6) w zakresie geometrii dachów ustala się:

a) lokalizację kalenic głównych wszystkich budynków w układzie prostopadłym lub równoległym do linii rozgraniczającej dróg publicznych lub jednego z boków działki budowlanej,

b) w budynkach mieszkalnych – stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

c) w pozostałych budynkach ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 10°-45°, dla altan i wiat geometrii dachów nie określa się,

d) w budynkach usługowych, gospodarczych i garażach realizowanych jako rozbudowa budynków, obowiązuje zachowanie geometrii dachów identycznej z rozbudowywanym budynkiem,

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bądź usługowej, nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>, przy czym ograniczenie to nie dotyczy przypadków wydzielania działek:

a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,

c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,

d) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,

e) dla wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się minimalną szerokość 10 m;

8) działki, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, nie mogą być zabudowane jako samodzielne działki budowlane, w ich granicach dopuszcza się realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem, pod warunkiem uzyskania dostępu do drogi publicznej oraz parametrów umożliwiających realizację zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych

zbiorników na ścieki;

3) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed sływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podnoszenia poziomu terenu, powodującego sływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości;

4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;

5) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie technologii zapewniających spełnienie standardów emisyjnych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby, odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji;

6) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;

7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na 30%.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej oraz jednorodzinnych – 10 m;

b) maksymalną wysokość budynków inwentarskich – 10 m,

c) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, budynków usługowych, garaży oraz wiat i altan – 6 m,

d) maksymalną wysokość innych obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną ogrodnictwem i hodowlaną, w tym silosów oraz infrastrukturą techniczną – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 65% powierzchni działki budowlanej ;

b) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 1,0 zaś minimalną wynoszącą 0,05.

5. Szczegółowych **zasad scalania i podziałów** nie ustala się.

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

1) w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;

2) dla istniejących napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – 15 kV ustala się strefę ochronną o szerokości 15 m, w której zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, przy czym w przypadku likwidacji napowietrznej linii ograniczenia te przestają obowiązywać,

3) w przypadku skablowania napowietrznej linii ustala się strefę bezpieczeństwa o szerokości 2 m – po 1 m od osi kabla, w której nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy, jakichkolwiek składowisk wyrobów lub materiałów oraz nasadzeń drzew.

7. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

1) wskazuje się, że tereny **od 1RMn do 5RMn** w całości leży w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka, w których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;

2) w przypadku stwierdzenia obecności urządzeń melioracji wodnych, które kolidują z realizowaną inwestycją ustala się obowiązek ich przebudowy z zachowaniem w nich ciągłości przepływu wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ, 2KDL i KDD – na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z wewnętrznych ciągów komunikacyjnych powiązanych z drogami publicznymi.;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działkach budowlanych nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach każdej z działek budowlanych w liczbie:
  - a) dla obsługi zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej - minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla obsługi zabudowy usługowej - minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (bez magazynów i składów stanowiących zaplecze użytkowe danej funkcji usługowej) w tym minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy,
  - c) miejsca do parkowania należy bilansować w ramach działki budowlanej oddzielnie dla każdej z realizowanych funkcji.

## §11.

1. W zakresie **przeznaczenia terenów** oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1R do 3R**, ustala się:
  - 1) podstawowe: uprawy rolnicze i sadownicze
  - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa wraz z urządzeniami zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, melioracje a także obiekty i urządzenia wodne, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, w tym dojazdy do pól;
  - 3) dopuszcza się realizację inne niż wymienione w pkt 2 sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – realizowane według zasad określonych w ust 2,
  - 4) w terenie 3R, w granicach pokazanych na rysunku planu dopuszcza się ponadto produkcję energii elektrycznej w instalacjach o mocy powyżej 500kW wykorzystujących energię słoneczną; granice te są jednocześnie granicami strefy bezpieczeństwa tych instalacji.
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego** oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
  - 2) dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej pod warunkiem zapewnienia jej dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym z zakresu gospodarki nieruchomościami, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi, w tym z zakresu regulującego lokalizowanie zabudowy z stosunku do granic lasów;
  - 3) pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej:
    - a) ustala się realizację nowych budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych jako wolno stojących, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych jako rozbudowę budynków inwentarskich;
    - b) ustala się następującą geometrię dachów oraz wykończenie i kolorystykę obiektów:
      - w budynkach mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 10°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
      - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków oraz stosowania pokryć dachowych powodujących odbłyски,
      - dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej), grafitu i szarości,
      - w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego lub naturalnego koloru materiału, z którego budynek jest wykonany,
      - zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szklonych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
  - 5) linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu w terenie 3R, nie obowiązują przy lokalizowaniu instalacji służących produkcji energii elektrycznej wykorzystujących energię słoneczną;



- 6) w przypadku realizacji zabudowy systemami fotowoltaicznymi nakazuje się stosowanie rozwiązań; niepowodujących odbłysek;
- 7) w terenach 1R i 3R, w granicach których występują gleby klasy RIIIb:
  - a) dopuszcza się remont lub przebudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetycznej realizowane po istniejącej trasie z wymianą słupów w tej samej lokalizacji lub realizację sieci podziemnych,
  - b) dopuszcza się realizowanie nowych sieci obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jedynie poza zasięgiem tych gleb bądź w formie podziemnej.
3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:
  - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
    - a) inwestycji celu publicznego,
    - b) zabudowy systemami fotowoltaicznymi wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy większej niż 1 ha, w terenie 3R;
  - 2) zakazuje się wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
  - 3) w przypadku realizacji w terenie zabudowy zagrodowej ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
  - 4) w przypadku realizacji w terenie zabudowy zagrodowej na wydzielonych działkach, ustala się obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 50%, w przypadku niewydzienienia działki dla zabudowy zagrodowej wskaźnik ten nie może być mniejszy niż 90%; w przypadku realizacji zabudowy systemami fotowoltaicznymi na terenie 3R ustala się obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 50%.
4. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**, w przypadku realizacji w terenie zabudowy zagrodowej:
  - 1) ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – 9 m ,
    - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich – 10 m;
    - c) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy zabudowy systemami fotowoltaicznymi w terenie 3R, dla której ustala się maksymalną wysokość 5 m, a także obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
  - 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej wydzielonej dla potrzeb realizacji zabudowy zagrodowej na 40%, zaś w przypadku niewydzienienia działki na 10% powierzchni działki rolniczej; w przypadku realizacji zabudowy systemami fotowoltaicznymi na terenie 3R ustala się jej maksymalną powierzchnię zabudowy na 40%;
  - 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,6, zaś minimalnej nie określa się.
5. Szczegółowych zasad **scalania i podziałów** nie ustala się.
6. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się:
  - 1) w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
  - 2) dla istniejących napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – 15 kV ustala się strefę ochronną o szerokości 15 m, w której zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, przy czym w przypadku likwidacji napowietrznej linii ograniczenia te przestają obowiązywać;
  - 3) w przypadku skablowania napowietrznej linii ustala się strefę bezpieczeństwa o szerokości 2 m – po 1 m od osi kabla, w której nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy, jakichkolwiek składowisk wyrobów lub materiałów oraz nasadzeń drzew.
7. W zakresie granic i **zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów**

#### **odrębnych:**

- 1) wskazuje się się, że tereny **od 1R do 3R** leżą w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – zbiornik Niecka Łódzka, w których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;
  - 2) w przypadku stwierdzenia obecności urządzeń melioracji wodnych, które kolidują z realizowaną inwestycją ustala się obowiązek ich przebudowy z zachowaniem w nich ciągłości przepływu wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc do parkowania** w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną zabudowy zagrodowej - z terenu dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDZ, 1KDL, 2KDL i KDD** bezpośrednio, lub za pośrednictwem wewnętrznych ciągów komunikacyjnych powiązanych z drogami publicznymi;
  - 2) dla obsługi zabudowy zagrodowej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach każdej z działek budowlanych w liczbie minimum 2 miejsc postojowego na 1 lokal mieszkalny.
- §12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **od 1ZL do 7ZL**, ustala się przeznaczenie dla lasów, gdzie obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych innych niż dopuszczono w przepisach odrębnych o lasach. Gospodarka leśna w tych terenach powinna być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji**

#### **§13.**

1. Wyznacza się układ komunikacyjny zapewniający obsługę terenów w obszarze planu, na który składają się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunkach planu symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL i KDD**, w których realizacja obiektów innych niż związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, w tym sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz rowów, dopuszczalna jest na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. W zakresie parametrów technicznych terenów dróg:
  - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 1A, symbolami:
    - a) **1KDZ** ustala się klasę drogi Z – zbiorczą, przy czym w granicach planu wyznacza się teren o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu od 6,9 m do 12 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi powiatowej Nr 3313E,
    - b) **1KDL** ustala się klasę drogi L – lokalną, przy czym w granicach planu wyznacza się teren o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 4,8 m,
    - c) **KDD** ustala się klasę drogi D – dojazdową o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 28,3 m, zakończoną placem do zawracania o wymiarach 20 m na 15 m;
  - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 1B, symbolami:
    - a) **2KDZ** ustala się klasę drogi Z – zbiorczą, przy czym w granicach planu wyznacza się teren o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu od 4,9 m do 17,4 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi powiatowej Nr 3313E,
    - b) **2KDL** ustala się klasę drogi L – lokalną, przy czym w granicach planu wyznacza się teren o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu: od 10 m do 15 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi gminnej Nr 106606E;
3. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**
  - 1) wskazuje się, że tereny **1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL i KDD** leżą w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – Niecka Łódzka, w których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;
  - 2) w przypadku stwierdzenia obecności urządzeń melioracji wodnych, które kolidują z realizowaną inwestycją ustala się obowiązek ich przebudowy z zachowaniem w nich ciągłości przepływu wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 5.**

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

#### §14.

1. Ustala się zaopatrzenie terenów w infrastrukturę techniczną poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - 1) gminną sieć wodociągową jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie źródeł indywidualnych, z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa wodnego i ochrony przeciwpożarowej.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
  - 1) docelowo odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych przeznaczonych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych;
  - 3) do puszcza się unieszkodliwianie ścieków w przydomowych oczyszczalniach ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
  - 1) obowiązek ich zagospodarowania w obrębie działki budowlanej poprzez infiltrację do ziemi, bądź w stawach z odprowadzeniem nadmiaru do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu.
5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się następujące zasady:
  - 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej ustala się istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową średniego i niskiego napięcia;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji;
  - 3) w terenie 3R wyznacza się obszar, zgodnie z rysunkiem planu, na którym dopuszcza się produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słonecznej w instalacjach o mocy powyżej 500kW, dla których ograniczenie mocy sformułowane w punkcie 2 nie obowiązuje.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się następujące zasady:
  - 1) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia realizowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) do czasu budowy sieci gazowej na terenie gminy, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** do celów grzewczych i wytwarzania ciepłej wody użytkowej:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i wytwarzania ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł wolnostojących lub wbudowanych w budynki;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określonymi w planie.
8. W zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** ustala się następujące zasady:
  - 1) możliwość bezpośredniej obsługi abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
  - 2) możliwość realizacji innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się wstępne magazynowanie i segregację odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

#### **Rozdział 6. Ustalenia końcowe**

§15. Wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości 30%.

§16. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyń przyjętego uchwałą Nr XVIII/116/04 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18 czerwca 2004 r.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tuszynie

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Tuszynie  
z dnia..... r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784 i 922), w związku z wejściem w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część wsi Garbów, Rada Miejska w Tuszynie stwierdza że:

- 1) przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w postaci rozbudowy układu drogowego oraz sieci wodociągowej,
- 2) przewiduje się w przyszłości relegalizację inwestycji zakresu infrastruktury technicznej stanowiących część szerszego, nie związanego bezpośrednio z uchwaleniem niniejszego planu, przedsięwzięcia inwestycyjnego,
- 3) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami,
- 4) wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi wyłonionymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych;

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tuszynie

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Tuszynie  
z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu  
projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część wsi  
Garbów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) Rada Miejska w Tuszynie, rozstrzyga co następuje:

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część wsi Garbów, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od ..... do 2..... z możliwością składania uwag do ....., .....

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Tuszynie ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Aktualna zmiana planu zagospodarowania Gminy Tuszyn jest spowodowana przyjęciem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn, nr VII/63/19 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 25 kwietnia 2019 r.

W dotychczas obowiązującym dla tego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn przyjęty uchwałą Nr XVIII/116/04 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18 czerwca 2004 r., dla obszaru planu leżącego w Garbowie występują następujące przeznaczenia terenów: RP- tereny upraw rolnych, ZL- tereny lasów, tereny komunikacji 8KZ – droga publiczna zbiorcza oraz 32 KL – droga publiczna lokalna.

Obecnie obowiązujące studium na terenie położonym w granicach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część wsi Garbów przewiduje funkcję – M, czyli tereny budownictwa wiejskiego i podmiejskiego, R, czyli tereny rolnicze (uprawy polowe) oraz ZL – tereny lasów, a także tereny dróg zbiorczych – KDZ, lokalnych – KDL oraz dojazdowych – KDD. Wskazuje ono ponadto granice obszarów, na których rozmieszczone mogą być urządzenia do produkcji energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy przekraczającej 500kW, wraz ze strefami ochronnymi.

Wobec szczególnego zainteresowania doprowadzeniem obowiązującego planu do zaprogramowanych w studium funkcji, została podjęta uchwała Nr XXIX/227/20 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 6 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część wsi Garbów. O fakcie przystąpienia do jej sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynęły wnioski osób fizycznych ani organizacji.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Miasta Tuszyna rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, projekty obydwu dokumentów zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii. Wobec obecności w granicach planu użytków leśnych, zaszła konieczność uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Wniosek obejmował trzy wydzielania leśne o łącznej powierzchni 0,1683 ha, dotyczył wyłącznie lasów prywatnych, oraz przeznaczenie dla dróg publicznych. Marszałek Województwa Łódzkiego wydał stosowną zgodę decyzją z dnia 3 stycznia 2022 roku przy piśmie RRI.7151.2.202, obejmująca łącznie 0,1683 ha gruntów leśnych leżących w terenach dróg publicznych: istniejącej KDZ oraz projektowanej KDD.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... roku do ..... roku, w tym czasie przeprowadzono, w dniu ..... roku dyskusję publiczną nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko zostały udostępniane drogą elektroniczną. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail).

Wobec wyczerpania procedury tworzenia uzgadniania opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Burmistrz Miasta Tuszyna przedstawił projekt planu z wymaganymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Miejskiej w Tuszynie w celu jego uchwalenia.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Wymogania określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustalano wobec braku uwarunkowań;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia miejsc na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy mieszkaniowej w obszarze gdzie jest generalnie zapewniona obsługa terenów bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz możliwość dostępu do istniejącej sieci infrastruktury technicznej;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu oprócz projektowanej drogi publicznej KDD nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta w Tuszynie;
- b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej (na adres geodezja@tuszyn.info.pl);
- c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od ..... roku do ..... roku w siedzibie Urzędu Miejskiego w Tuszynie oraz na żądanie drogą elektroniczną;
- d) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu ..... roku, z możliwością skorzystania z pracownika urzędu posługującego się językiem migowym;
- e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej (na adres geodezja@tuszyn.info.pl);

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu wyznaczono tereny zamieszkania a problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową, a także dopuszczenie korzystania ze źródeł indywidualnych, według zasad określonych w przepisach odrębnych.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Zarówno do wyłożonego projektu planu miejscowego, jak też do prognozy jego oddziaływania na środowisko wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.



Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych oraz wzbogacenie istniejącej sieci komunikacyjnej projektowaną drogą gminną KDD;

2) dostęp do transportu publicznego może być realizowany poprzez przeprowadzenie ich tras drogą, której parametry projektowe umożliwiają obsługę lokalnego transportu zbiorowego;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu tereny drogowe ukształtowano w sposób zapewniający możliwość takiego wybudowania dróg, by w ich pasach mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe, ;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zaspokojono poprzez skupienie funkcji budowlanych (mieszkalnych) w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób zapewnienia uniwersalnego projektowania**

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą Nr XXVII/204/16, z dnia 14 lipca 2016 roku Rady Miejskiej w Tuszynie w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Sposób projektowania uniwersalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, uwzględniono poprzez ustalenia zapewniające dostępność projektowanych przeznaczeń dla osób niepełnosprawnych – z jednej strony, z drugiej zaś poprzez zapewnienie możliwości udziału w procesie partycypacji społecznej przedstawiciela urzędu posługującego się językiem migowym.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy**

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy. Przewiduje się ponoszenie wydatków związanych wykupieniem nieruchomości dla potrzeb drogi gminnej klasy dojazdowej oraz jej wybudowania. Teren objęty opracowaniem nie ma dostępu do wodociągu oraz zbiorczej kanalizacji sanitarnej. Budowa sieci kanalizacyjnej może być w przyszłości częścią większego przedsięwzięcia inwestycyjnego. W analizie pominięto więc koszt tej inwestycji, ponadto ustalenia planu dotyczące infrastruktury technicznej pozwalają na rozpoczęcie inwestycji na analizowanym terenie bez ich realizacji.

Plan może przynieść zyski dla budżetu gminy. Wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości, po zrealizowaniu całości zamierzeń budowlanych na terenie opracowania wzrosną bowiem wydatnie.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Tuszynie podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej. Dla tego planu sporządzono również dane przestrzenne, które stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

Wobec spełnienia wymagań formalnych zawartych w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany planu czyli zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.