

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNI
z dnia r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej teren dz. nr ewid. 260/5, 261/2, 262/2 w Modlicy

Na podstawie art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz.503) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz.559,583), oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/283/21 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 20 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej teren dz. nr ewid. 260/5, 261/2, 262/2 w Modlicy, zmienioną uchwałą Nr L/383/2022 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 9 marca 2022 r., 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującą teren dz. nr ewid. 260/5, 261/2, 262/2 w Modlicy, zwaną dalej planem, składającą się z:
 - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
 - 2) części graficznej – rysunków planu w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik nr 1 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, 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 załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym nr 1 do uchwały Nr XXXVI/283/21 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 20 kwietnia 2021 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 teren dz. nr ewid. 260/5, 261/2, 262/2 w Modlicy;
 - 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: 1000, będącym załącznikiem nr 1 do uchwały;
 - 4) **terenie** – 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) **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;
 - 7) **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;

8) **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;

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

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

11) **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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) 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;
 - 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 6) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości.

§4.

1. Następujące oznaczenia przedstawione graficznie na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) działka, która nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej;
 - 5) 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. 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;
- 3) teren lasów, oznaczony symbolem **ZL**.

§7. 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

§8.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w ramach którego mogą być realizowane również wiaty i altany;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, w tym dojazdy do pól.
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:
 - 1) ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy **oraz przepisami odrębnymi, w tym z zakresu regulującego lokalizowanie zabudowy z stosunku do granic lasów**;
 - 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, przy czym dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanym garażem oraz budynków garażowo-gospodarczych;
 - 4) 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);
 - 5) 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;
 - 6) działka, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, nie może być zabudowana jako samodzielna działka budowlana, dopuszcza się w jej granicach realizację zabudowy, pod warunkiem połączenia z działkami sąsiednimi w celu uzyskania dostępu do drogi publicznej;
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m², przy czym ograniczenie to nie dotyczy przypadków wydzielenia 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 100 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 gospodarczych, garaży, garażowo-gospodarczych, wiat i altan – 6 m,

c) 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 drogi publicznej – ulicy Modlica, graniczącej z obszarem planu lecz leżącej poza nim,

c) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 1000 m²,

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 terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej mogących stanowić przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych, należy, dokonać odpowiednich uzgodnień i zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

7. W zakresie **granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** wskazuje się się, że teren MN w całości leży w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – zbiornik Niecka Łódzka, w których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc do parkowania**:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej – ulicy Modlica, graniczącej z obszarem planu lecz leżącej poza nim ;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych za pośrednictwem wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, w tym dojazdów do pól, 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 usług - minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej 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.

§9.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R**, ustala się:
 - 1) podstawowe: uprawy rolnicze i sadownicze
 - 2) dopuszcza się realizację melioracji oraz obiektów i urządzeń wodnych, wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, w tym dojazdów do pól, a także sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – realizowaną według zasad określonych w przepisach odrębnych.
2. **W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego** oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
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 inwestycji celu publicznego;
 - 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
 - 3) ustala się obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 95%.
4. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**, w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej mogących stanowić przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych, należy, dokonać odpowiednich uzgodnień i zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.
5. W zakresie **granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** wskazuje się się, że teren **R** leży w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – zbiornik Niecka Łódzka, w których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** ustala się dostępność terenu z dróg publicznych za pośrednictwem wewnętrznych ciągów komunikacyjnych w tym dojazdów do pól.

§10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **ZL**, 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

§11. Obszar planu obsługiwany będzie z drogi publicznej – ulicy Modlica, graniczącej z obszarem planu lecz leżącej poza nim, dopuszcza się obsługę jego wnętrza za pośrednictwem wewnętrznych ciągów komunikacyjnych skomunikowanych z drogami publicznymi dla których ustala się minimalną szerokość 8 m.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§12.

1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
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) dopuszcza 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, zgodne 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 **w formie kablowej** sieć średniego i niskiego napięcia;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.
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 wolno stojących 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** dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń z zakresu telekomunikacji, w tym umożliwiających obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na zasadach 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

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

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

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

§16. 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 2022 r., poz. 503), w związku z wejściem w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej teren dz. nr ewid. 260/5, 261/2, 262/2 w Modlicy, Rada Miejska w Tuszynie stwierdza że:

- 1) nie przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
- 2) przewiduje się w przyszłości relegalizację inwestycji zakresu infrastruktury technicznej stanowiących część szerszego, nie związanego bezpośrednio z uchwaleniem niniejszego planu, przedsięwzięcia inwestycyjnego,
- 3) 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..... r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej teren dz. nr ewid. 260/5, 261/2, 262/2 w Modlicy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Miejska w Tuszynie, rozstrzyga co następuje:

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej teren dz. nr ewid. 260/5, 261/2, 262/2 w Modlicy, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od do 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 stanowiącego teren dz. nr ewid. 260/5, 261/2, 262/2 w Modlicy występują następujące przeznaczenia terenów: 3MR,MN,U – tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, RP- tereny upraw rolnych i ZL-tereny lasów.

Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn, przyjęte uchwałą VII/63/19 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 25 kwietnia 2019 r. na terenie położonym w granicach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej teren dz. nr ewid. 260/5, 261/2, 262/2 w Modlicy przewiduje funkcję – M, czyli tereny budownictwa wiejskiego i podmiejskiego, R, czyli tereny rolnicze (uprawy polowe) oraz ZL – tereny lasów. Obowiązujące Studium wyraźnie poszerza, względem obowiązującego planu miejscowego, zasięg terenów przeznaczonych zabudowie. Wobec szczególnego zainteresowania doprowadzeniem obowiązującego planu do zaprogramowanych w studium funkcji, została podjęta uchwała Nr XXXVI/283/21 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 20 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej teren dz. nr ewid. 260/5, 261/2, 262/2 w Modlicy, (grnice przystąpienia zmieniono uchwałą Nr L/383/2022 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 9 marca 2022 r.). 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 projektowanych planem terenów przeznaczonych dla zabudowy, użytków leśnych (ok. 0,2 ha w północnej części i działki 261), zaszła konieczność uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Wniosek obejmował jedno wydzielenie leśne o łącznej powierzchni 0,2084 ha, dotyczył wyłącznie lasów prywatnych, oraz przeznaczenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Marszałek Województwa Łódzkiego wydał stosowną zgodę decyzją z dnia 5 maja 2022 roku przy piśmie RRI.7151.3.7.2022, obejmująca łącznie 0,2084 ha gruntów leśnych leżących w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymagania 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) wymagania 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 wymagań 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 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 wymaganiami 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 – sasiadujące z planem lecz leżące poza jego granicami ulicy Modlica;

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: tereny drogowe sąsiadujące z planem 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 – w ciągu zrealizowanej już zabudowy wsi Modlica.

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 nie będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy. Jakkolwiek teren objęty opracowaniem nie ma dostępu do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, to jej budowa 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.

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.