

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE
z dnia 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu wsi Głuchów po wschodniej stronie autostrady A1

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 z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079), oraz w związku z uchwałą nr L/367/17 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 31 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu wsi Głuchów po wschodniej stronie autostrady A1, 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 terenu wsi Głuchów po wschodniej stronie autostrady A1, zwaną dalej planem, składającą się z:
 - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
 - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:2000, będący integralnym załącznikiem 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, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu, będącego integralnym załącznikiem 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 do uchwały Nr L/367/17 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 31 października 2017 r.

§2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu wsi Głuchów po wschodniej stronie autostrady A1;
 - 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, oznaczone w rysunku w skali 1: 2000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej 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 sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
 - 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) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, miejsca postojowe, zieleń, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym w planie dla danej działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia

w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej terenu przeznaczonego pod zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, 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 liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;

10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończeniowym; 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) **strefie zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć strefy, wyznaczone w planie, które należy zagospodarować w formie nasadzeń zielenią wysoką zarówno liściastą jak też iglastą;

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

14) **budynku wolno stojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m 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. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy;
 - f) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 6) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
3. 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) zasad kształtowania obszarów 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 obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) strefy zieleni wysokiej;
 - 5) działki, które nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych;
 - 6) granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400;
 - 7) granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej;
 - 8) granice obszarów, na których dopuszcza się produkcję energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słonecznej w instalacjach o mocy przekraczającej 100 kW stanowiące jednocześnie granice stref ochronnych od tych instalacji;
 - 9) przeznaczenie terenów;
 - 10) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych – grunty zmeliorowane.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

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

- 1) tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczone symbolami **1Pu, 2Pu**;
- 2) tereny lasów oznaczone symbolami **od 1ZL do 4ZL**
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

§6. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów, zaś cyfrowe – numery terenów w ramach danego przeznaczenia podstawowego.

§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 szczególnych dla terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§8.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Pu, 2Pu**, w zakresie przeznaczenia ustala się:
 - 1) **przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej, usługowej, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w ramach którego mogą być realizowane również budynki administracyjno-biurowe, budynki służące zapewnieniu ochrony obiektów oraz o charakterze technicznym i technologicznym, instalacje, w tym garaże, place manewrowe i postojowe oraz, w lokalizacjach pokazanych na rysunku planu, wolno stojące instalacje do produkcji energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słonecznej, o mocy przekraczającej 100 kW;**

- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, w tym dojazdy do pól;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy siedliskowej, jej remont, przebudowę lub rozbudowę a także realizowanie w jej ramach garaży, wiat i altan.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi, w tym z zakresu regulującego lokalizowanie zabudowy z stosunku do granic lasów oraz zasadami zagospodarowania terenów w granicach strefy kontrolowanej od gazo-ciągu wysokiego ciśnienia;
- 2) pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się lokalizację budynków służących zapewnieniu ochrony, sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych i prawa budowlanego;
- 3) ustala się realizację budynków jako wolnostojących;
- 4) dopuszcza się realizację budynków o funkcjach łączonych – mieszczących w swej bryle oprócz pomieszczeń produkcyjnych, magazynowych, usługowych, w tym handlowych – pomieszczenia administracyjno-biurowe, służące zapewnieniu ochrony obiektów, bądź garaże;
- 5) dopuszcza się realizację: towarzyszących budynków o charakterze technicznym i technologicznym, usługowych, w tym handlowych, budynków administracyjno-biurowych, budynków służących zapewnieniu ochrony i garaży, jako dobudowanych do budynków o przeznaczeniu produkcyjnym, magazynowym, usługowym, w tym handlowym lub o funkcjach łączonych;
- 6) ustala się realizację stref zieleni wysokiej – zgodnie z oznaczeniami rysunku planu, w których granicach obowiązuje zakaz realizacji budynków; dopuszcza się w niej realizowanie budowli zgodnie z zasadami zagospodarowania terenów w granicach strefy kontrolowanej od gazo-ciągu wysokiego ciśnienia DN 400 i w jego sąsiedztwie oraz przepisami odrębnymi;
- 7) działki oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, nie mogą być zagospodarowane jako samodzielne działki budowlane, w ich granicach dopuszcza się realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tych działek z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej i dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie kolorystyki obiektów oraz geometrii dachów:
 - a) w elewacjach zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów, dopuszcza się stosowanie kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora,
 - b) ustala się stosowanie w budynkach dachów jednospadowych, dwuspadowych, dopuszcza się dachy wielospadowe, dla których kąt nachylenia odpowiadających sobie połaci nie będzie większy niż 45°, dopuszcza się stosowanie dachów powłokowych,
 - c) w wykończeniu połaci dachowych nakazuje się stosowanie materiałów o fakturze matowej – nie powodującej odbłyśków;
- 9) dla zachowanej zabudowy zagrodowej:
 - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków oraz stosowanie pokryć dachowych powodujących odbłyśki,
 - 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 szklwionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
 - f) 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,

- g) 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,
- h) w budynkach gospodarczych i garażach realizowanych jako rozbudowa budynków, obowiązuje zachowanie geometrii dachów identycznej z rozbudowywanym budynkiem;

10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki 2000 m², przy czym ograniczenie to nie dotyczy podziałów:

- a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w celu wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych w tym dojazdów do pól, pod warunkiem zachowania ich minimalnej szerokości 12 m,
- c) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
- d) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych – zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
- 3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do ziemi i wód podziemnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 5) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, powodującego spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 6) dopuszcza się realizację zbiorników infiltracyjno – odparowujących;
- 7) do ogrzewania pomieszczeń oraz podgrzania wody nakazuje się stosowanie technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii elektrycznej odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca lub wody geotermalne o mocy nie przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niepełniających warunków mikroinstalacji;
- 8) ograniczenie mocy urządzeń do pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii nie dotyczy oznaczonych na rysunku planu obszarów, na których dopuszcza się produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słonecznej w instalacjach o mocy powyżej 100 kW;
- 9) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 15% powierzchni działki budowlanej;
- 10) dla istniejącej zabudowy siedliskowej przyjmuje się klasyfikację akustyczną, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków produkcyjnych i magazynowych – 24 m; w budynkach tych dopuszcza się realizację obiektów wieżowych i części budynku, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji lub składowania – o wysokości nie więcej niż 30 m, dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - b) maksymalną wysokość budynków usługowych, w tym handlowych i administracyjno – biurowych oraz o funkcji łączonej – 15 m; dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) maksymalną wysokość towarzyszących budynków o charakterze technicznym i technologicznym, garaży oraz budynków służących zapewnieniu ochrony – 8 m,
 - d) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – 10 m;

- e) maksymalną wysokość budynków inwentarskich – 12 m,
 - f) maksymalną wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności, w tym publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej na 60%;
- 3) minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – wynoszącą 0,05, zaś maksymalną – wynoszącą 1,2.
5. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:
- 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) ustala się strefę kontrolowaną od istniejącego, pokazanego na rysunku planu, gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 o szerokości 33 m, tj. po 16,5 m na stronę od osi gazociągu, w której lokalizacja obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej oraz prowadzenie nasadzeń dopuszczalne są wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
 - 3) dopuszcza się wymianę lub przebudowę gazociągu wysokiego ciśnienia w granicach jego aktualnej strefy kontrolowanej, po dokonaniu wymiany gazociągu przestają obowiązywać ustalenia zawarte w punkcie 2; nowe strefy kontrolowane wyznaczone zostaną wówczas zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
 - 4) dla istniejących napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – 15 kV ustala się, strefę bezpieczeństwa o szerokości 12 m, w której zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, nasadzeń roślinności o wysokości powyżej 3 m, przy czym w przypadku likwidacji napowietrznej linii ograniczenia te przestają obowiązywać;
 - 5) 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.
6. W zakresie obiektów i obszarów podlegających **ochronie na podstawie przepisów odrębnych**:
- 1) wskazuje się, że cały obszar planu leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka;
 - 2) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Pu** leżą, zgodnie z rysunkiem planu grunty zmeliorowane, gdzie:
 - a) ustala się obowiązek ochrony urządzeń melioracyjnych, zaś ewentualne kolizje nowego zagospodarowania z istniejącym drenażem rozwiązane będą poprzez jego przebudowę lub likwidację, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - b) w przypadku przebudowy urządzeń melioracyjnych lub ich likwidacji niezbędne jest zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych położonych wyżej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie zasad **scalania i podziałów, a także 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 w stosunku do pasa drogowego drogi:**
 - publicznej oznaczonej symbolem **KDL**, z tolerancją 30°,
 - publicznej oznaczonej symbolem **KDD**, z tolerancją 10°,
 - oznaczonej symbolem **KDW**, z tolerancją 10°;
 - c) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 2000 m²,
 - d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 30 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) w celu wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych w tym dojazdów do pól, dla których ustala się minimalną szerokość 12 m,
 - c) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - d) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - e) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających.
8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc do parkowania**:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych KDL i KDD oraz drogi wewnętrznej KDW oraz z wewnętrznych ciągów komunikacyjnych powiązanych z drogami publicznymi;
 - 2) ustala się realizację miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej według następujących wskaźników:
 - a) dla obsługi zabudowy usługowej innej niż handel – co najmniej 5 miejsc do parkowania na 1 lokal usługowy,
 - b) dla obsługi zabudowy usług handlu – co najmniej 20 miejsc do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla obsługi obiektów produkcyjnych i magazynów – co najmniej 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych;
 - d) dla obsługi zabudowy zagrodowej – co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - 3) w ramach miejsc do parkowania ustala się realizację miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
 - a) dla obsługi zabudowy usługowej innej niż handel - minimum 1 miejsce na 1 lokal usługowy,
 - b) dla obsługi zabudowy usług handlu – co najmniej 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla obsługi obiektów produkcyjnych i magazynów minimum 1 miejsce na 30 zatrudnionych.

§9. ,

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZL do 3ZL**, ustala się przeznaczenie dla lasów,
2. Dla terenów leśnych, 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.
3. W zakresie obiektów i obszarów podlegających **ochronie na podstawie przepisów odrębnych** wskazuje się, że cały obszar planu leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

§10. W zakresie, **budowy i rozbudowy dróg publicznych**:

- 1) wyznacza się teren oznaczony symbolem **KDL** z przeznaczeniem dla drogi publicznej klasy lokalnej teren oznaczony symbolem **KDD** z przeznaczeniem dla drogi publicznej klasy dojazdowej oraz teren oznaczony symbolem **KDW** z przeznaczeniem dla drogi wewnętrznej;
- 2) dla terenów dróg wymienionych w punkcie 1 ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających:
 - a) dla KDL – od 15 m do 66,9 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla KDD – od 6 m do 8 m oraz zakończenie placem do zawracania 12,5 m na 12,5 m – zgodnie z rysunkiem
 - c) dla KDW – od 0 m do 6,4 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w terenach dróg wymienionych w punkcie 1, dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się uzupełnienie podstawowego układu komunikacyjnego, na który składają się drogi: publiczne KDL i KDD oraz wewnętrzna KDW, niewyznaczonymi w planie wewnętrznymi ciągami komunikacyjnymi, w tym dojazdami do pól o szerokości minimalnej 12 m.
- 5) w granicach terenu drogi KDL leżą – zgodnie z rysunkiem planu, grunty zmeliorowane, gdzie:
 - a) ustala się obowiązek ochrony urządzeń melioracyjnych, zaś ewentualne kolizje nowego zagospodarowania z istniejącym drenażem rozwiązane będą poprzez jego przebudowę lub

- likwidację, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
- b) w przypadku przebudowy urządzeń melioracyjnych lub ich likwidacji niezbędne jest zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych położonych wyżej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§11. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący i rozbudowywany oraz projektowany system uzbrojenia.

§12. W zakresie **zaopatrzenia w wodę ustala się:**

- 1) zaopatrzenie terenów w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną jej rozbudowę stosownie do potrzeb lokalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. W zakresie **odprowadzenia ścieków ustala się:**

- 1) się docelowo odprowadzanie ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej poprzez rozbudowę, gminnej sieci kanalizacyjną;
- 2) do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem ścieków do punktu zlewnego;
- 3) dopuszcza się budowę zakładowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w granicach inwestycji z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do wód i do ziemi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;
- 4) obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych;

§14. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się :**

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych – z odprowadzeniem nadmiaru do rowów melioracyjnych; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 2) obowiązek kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki budowlanej;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów.

§15. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, sieć napowietrzno – kablową niskiego i średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i prawa energetycznego, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji;
- 3) wyznacza się obszary, na których dopuszcza się produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słonecznej w instalacjach o mocy powyżej 100 kW, dla których ograniczenie mocy sformułowane w punkcie 2 nie obowiązuje;
- 4) dopuszcza się stosowanie przy produkcji energii elektrycznej urządzeń kogeneracyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i prawa energetycznego.

§16. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowniczej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§17. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej** ustala się:

- 1) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii i paliw zapewniających spełnienie standardów emisyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się stosowanie do tych celów odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 3) ograniczenie mocy urządzeń do pozyskiwania ciepła z odnawialnych źródeł energii nie dotyczy obsza-

rów oznaczonych na rysunku planu, na których dopuszcza się produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słonecznej w instalacjach o mocy powyżej 100 kW.

§18. W zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** ustala się :

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 2) możliwość zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§19. W zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się:

- 1) wstępne magazynowanie i selekcję odpadów na działce budowlanej i usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych – magazynować ich w wydzielonych miejscach oraz zapewnienie odbioru zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 6.

Ustalenia końcowe

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

§21. 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.

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

§23. 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.....2019 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 2018 r., poz. 1945) Rada Miejska w Tuszynie stwierdza że, po wejściu w życie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu wsi Głuchów po wschodniej stronie autostrady A1**, przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz następujące zasady ich finansowania.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy realizowane w związku z uchwaleniem planu to budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i drogowej.

§ 2. 1. Inwestycje te realizowane będą ze środków własnych Gminy, dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych oraz innych źródeł finansowania, w tym na podstawie porozumień z innymi podmiotami. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci kanalizacyjnej realizowane będą zgodnie z obowiązującymi aktualnie przepisami, w oparciu o ustalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tuszynie

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.

Do niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu wsi Głuchów po wschodniej stronie autostrady A1 gmina przystąpiła realizując ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn, przyjętego uchwałą VII/63/19 rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 25 kwietnia 2019 roku.

Dotychczas obowiązujący dla tego terenu miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn przyjęty uchwałą Nr XVIII/116/04 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18 czerwca 2004 roku w znaczny sposób ograniczał możliwości zagospodarowania. Ponadto procedura jego sporządzania została rozpoczęta przed wejściem w życie przywołanej na wstępie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zarówno z punktu widzenia obecnie obowiązujących przepisów prawa, jak też faktycznych potrzeb przestrzennych przestał być aktualny.

Obowiązujące na tym terenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn (przyjęte uchwałą Nr VII/63/2019 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 25 kwietnia 2019 roku utrzymuje tu funkcję ustaloną w poprzednich edycjach Studium) przewiduje dla terenu objętego zmianą planu możliwość przeznaczenia jej dla zabudowy przemysłowej magazynowej, usług, w tym obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² obiektów obsługi komunikacji samochodowej, a także trzy niewielkiej powierzchni tereny lasów. Ponadto wskazuje ono (w granicach zmiany planu) granice obszarów, na których rozmieszczone mogą być urządzenia do produkcji energii wykorzystujące energię słoneczną o mocy przekraczającej 100 kW.

Mając powyższe na uwadze, została podjęta uchwała Nr L/367/17 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 31 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu wsi Głuchów po wschodniej stronie autostrady A1. 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 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. Jako że w obszarze planu grunty leśne, którym w Studium nadano funkcje produkcyjną, należało uzyskać stosowną zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Po opracowaniu wymaganej prawem dokumentacji Burmistrz Tuszyna wystąpił do Marszałka Województwa Łódzkiego z wnioskiem o wyrażenie zgody zmianę przeznaczenia na cele nieleśne łącznie 8,0648 ha gruntów leśnych. Po rozpatrzeniu wniosku, Marszałek Województwa Łódzkiego decyzją przy piśmie RŚI.7151.2.23.2020, z dnia 9 lutego 2021 roku udzielił zgody na zmianę przeznaczenia 4,3607 ha gruntów leśnych, zaś dla pozostałych 3,7041 ha – odmówił zgody. Grunty, co do których nie uzyskano stosownej zgody, zaprojektowano w planie jako leśne.

W terenach o przeznaczeniu, zgodnie ze Studium, dla zabudowy produkcyjnej i usługowej, dopuszczono zachowanie istniejącej w dniu wejścia w życie zabudowy zagrodowej (zlokalizowanej na działce 4-617/1) oraz zaprojektowano dla jej obsługi drogę wewnętrzną KDW w ramach istniejącej działki drogowej. Pozostała zabudowa zagrodowa widoczna na materiale kartograficznym, jak też większość działek niezabudowanych stanowi już własność jednego inwestora, stąd zrezygnowano z projektowania innych dróg wewnętrznych a także przeprojektowano układ dróg publicznych. Pominąwszy wymienione okoliczności, mając na uwadze fakt niemal jednolitej struktury własnościowej działek w obszarze planu (jak wspomniano, większość z nich jest własnością jednego inwestora), a także niemal jednolite przeznaczenie terenów (dla zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz niewymagających publicznej obsługi komunikacyjnej lasów prywatnych) zrezygnowano z projektowanej w

poprzednim planie miejscowym drogi 36KD. Obsługę komunikacyjną terenów produkcyjnych i usługowych zapewnią nowo projektowaną drogą publiczną lokalną KDL. Zachowano (zgodnie z obowiązującym Studium zresztą) powiązania drogi KDL z zewnętrznym układem komunikacyjnym, czyli: na północy włączenie do istniejącej drogi lokalnej z bezkolizyjnym przejazdem nad autostradą A1, na południu zaś włączenie w jej kontynuację w gminie Moszczenica na terenach o analogicznym przeznaczeniu. Przebieg projektowanej drogi KDL poprowadzono, z zachowaniem niezbędnych technicznie łuków zmiany kierunku oraz poszerzeń, wzdłuż naturalnych barier przestrzennych (osi gazociągu wysokiego ciśnienia – częściowo w jego strefie kontrolowanej oraz granic planu biegnących wzdłuż doliny rzeki Moszczanki). Taki przebieg drogi daje maksymalną swobodę zagospodarowania terenów produkcyjno-usługowych, w tym realizację zamierzonych farm fotowoltaicznych.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 lutego do 16 marca 2022 r., w tym czasie przeprowadzono, w dniu 8 marca 2022 r. 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, czyli BIP oraz udostępnianie pocztą elektroniczną na żądanie). W oznaczonym terminie, to znaczy do dnia 31 marca 2022 r. ani do projektu planu ani też do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga. Jednakże po zakończeniu tego kroku proceduralnego nastąpiła Gmina Tuszyn sprzedała działki 649 i 598 innemu podmiotowi. Co spowodowało konieczność takiego przeprojektowania układu komunikacyjnego by zapewnić działce nr 649 (działka nr 598 ma obsługę komunikacyjną z projektowanej drogi KDL). Ten zabieg projektowy nie wymagał ponowienia uzgodnień i uzyskiwania opinii – wymagał jednak ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, czego dokonano w dniach od, dyskusja publiczna wyznaczona na dzień, zaś wnioski można było składać do W oznaczonym terminie

Wobec wyczerpania procedury tworzenia uzgadniania opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Burmistrz Miasta Tuszyna przedstawi 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

Wymogi 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, zasad lokalizacji, gabarytów, kolorystyki i materiałów ogrodzeń;

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 oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, w planie wyznaczono (w ramach terenów 1Pu i 2Pu) zarówno granice obszarów, na których dopuszcza się produkcję energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słonecznej w instalacjach o mocy przekraczającej 100kW, jak też granice stref ochronnych od tych instalacji (są one ze sobą tożsame), ponieważ realizacja takich instalacji w terenie o charakterze produkcyjnych nie wywiera znaczącego wpływu na inne (zgodne z przeznaczeniem) formy zagospodarowania – nie ustalano w tym zakresie specjalnych ograniczeń;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie ustalano, ponieważ w granicach planu nie występują ku temu uwarunkowania;

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 stanowisk postojowych dla 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 istniejącej drogi publicznej 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 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 22 lutego do 16 marca 2022 r., w siedzibie Urzędu Miejskiego w Tuszynie oraz drogą elektroniczną, jak też podczas ponownego wyłożenia w dniach:.....;

d) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 8 marca 2022 roku oraz w czasie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach :.....;

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 i prowadzenia działalności gospodarczej a problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową, poprzez istniejącą sieć we wsi Górki Małe.

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 w rejonie istniejącego wyjazdu z autostrady A1;

2) dostęp do transportu publicznego może być realizowany poprzez przeprowadzenie ich tras drogą powiatową, 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, nawet jeśli miałyby służyć wyłącznie dojściu, bądź dojazdowi docelowemu do zaprojektowanych terenów produkcyjnych, magazynowych czy usług;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zaspokojono poprzez skupienie funkcji budowlanych (produkcyjnych i usługowych) w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury drogowej – jako zagospodarowania jej walorów lokalizacyjnych.

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 wymaganiami 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, ale również spodziewanymi znacznymi wpływami doń. Przewiduje się ponoszenie wydatków związanych z budową sieci wodociągowej, kanalizacyjnej a także drogowej. Spodziewane wpływy budżetowe związane będą głównie z podatkami od nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Zestawienie przywołanych za prognozą skutków finansowych kwot nakładów oraz już choćby spodziewanych wpływów podatkowych, czyni ten plan całkowicie wykonalnym w rozsądnym horyzoncie czasowym

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.

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

