

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE**  
z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna obejmującej część terenu obr. 17 przy ul. Kochoa w Tuszynie**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2022 r., poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r., poz. 553) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 40) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/285/21 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 20 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna obejmującej część terenu obr. 17 przy ul. Kochoa w Tuszynie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn, przyjętego Uchwałą Nr .....2023 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia ..... 2023 r., Rada Miejska w Tuszynie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu**

§1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna obejmującą część terenu obr. 17 przy ul. Kochoa w Tuszynie, składającą się z:
  - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
  - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego załącznikiem Nr 2 do uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego załącznikiem Nr 3 do uchwały;
  - 5) danych przestrzennych będących załącznikiem elektronicznym Nr 4 do uchwały;
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do Uchwały Nr XXXVI/285/21 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 20 kwietnia 2021 roku.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem 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;
- 3) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut obrysu ich zewnętrznych ścian na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym, do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 5) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 6) **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.

7) **badaniach archeologicznych w formie nadzorów** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na przeprowadzenie nadzoru archeologicznego regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

§3.

1. W planie określi 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
  - 6) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 9) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4.

1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, wynikają z przepisów odrębnych lub mają charakter informacyjny.

§5.

1. 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 przeznaczenie terenu:

- 1) **1MN, 2MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej.
2. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

### **Rozdział 3**

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

§6.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN i 2MN** w zakresie ich przeznaczenia:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w ramach której mogą być realizowane budynki mieszkalnej w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) dopuszcza się na terenie lokalizację: wiat, altan ogrodowych; sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; wydzielonych dojazdów wewnętrznych.

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

- 1) ustala się obowiązek lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nakazuje się lokalizację zabudowy, w sąsiedztwie terenów leśnych, w odległościach od granicy lasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy; tak usytuowane budynki można rozbudować tylko z zachowaniem linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego, jako pomieszczenia wbudowane w ich bryłę a także jako wolno stojących;
- 6) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną.
- 7) w zakresie kolorystyki obiektów:
  - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
  - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,
  - c) dopuszcza się kolorystykę połączeń dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej), grafitu i szarości,
- 8) w zakresie geometrii dachów:
  - a) w budynkach mieszkalnych, ustala się 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,
  - b) dopuszcza się stosowanie w budynkach gospodarczych i garażach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45°.

9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej - 1000 m<sup>2</sup>,
- b) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup>,
- c) w przypadku realizacji zabudowy szeregowej - 300 m<sup>2</sup>,

przy czym ograniczenie to nie dotyczy podziału wykonywanego:

- a) w celu wydzielenia działek 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, pod warunkiem zachowania ich minimalnej szerokości 8 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 oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na obszarze nie mniejszym niż 4 ha;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie obowiązujących standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych,
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie technologii zapewniających spełnienie standardów emisyjnych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby, odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych.

4. W zakresie **scalania i podziałów** oraz **podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady:

- 1) możliwość scalania i podziałów nieruchomości, przy spełnieniu łącznym następujących warunków:
  - a) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających dróg z dopuszczalnym odchyleniem do 10 stopni.
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 300 m<sup>2</sup>;
  - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 10 m;

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

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan – 6 m,
  - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w parciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie.
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej na 50% jej powierzchni,
  - b) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05,

- c) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 1,5.

**6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, wskazuje się lokalizacje stanowisk archeologicznego AZP 70-52/13, częściowo leżącego w terenie oznaczonym symbolem 2MN;
- 2) w obszarze stanowiska archeologicznego, w przypadku realizacji robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**7. W zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się, że 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.

**8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** wskazuje się, że tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN leży w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 „Niecka Łódzka”.

**9. W zakresie obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc do parkowania:**

- 1) ustal się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenu dróg: gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDL**, **3KDL** i **4KDL** oraz z drogi powiatowej Nr 2902E oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**, dopuszcza się obsługę z wewnętrznych ciągów komunikacyjnych niewyznaczonych w planie, powiązanych z drogą publiczną;
- 2) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się realizację miejsc do parkowania, w granicach działek budowlanych, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej**

**§7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDL do 4KDL ustala się:**

- 1) Układ dróg, zapewniający powiązanie z układem zewnętrznym oraz obsługę terenu w obszarze objętym planem, poprzez drogi wyznaczone w planie.
- 2) Parametry techniczne dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami, dla których ustala się:
  - a) przeznacza się teren oznaczony symbolem **1KDL** pod drogę publiczną klasy lokalnej „L” w ciągu drogi powiatowej, o szerokości, w granicach planu 8 m.
  - b) przeznacza się teren oznaczony symbolem **2KDL** pod drogę publiczną klasy lokalnej „L” w ciągu drogi gminnej, o szerokości, w granicach planu zmiennej od 5,5 m do 6,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.
  - c) przeznacza się teren oznaczony symbolem **3KDL** pod drogę publiczną klasy lokalnej „L” w ciągu drogi gminnej, o szerokości, w granicach planu 8 m zgodnie z rysunkiem planu.
  - d) przeznacza się teren oznaczony symbolem **4KDL** pod drogę publiczną klasy lokalnej „L” w ciągu gminnej, o szerokości, w granicach planu 4 m.
- 3) w terenie dróg wymienionym w punkcie 2 dopuszcza się lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc do parkowania – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 4) w przypadku realizacji ustaleń pkt 1 nakazuję się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnymi o drogach publicznych.

- 5) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się, że wymienione w pkt 1 tereny dróg publicznych leżą w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 „Niecka łódzka”.

## **Rozdział 5.**

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

§8.

1. Ustala się zaopatrzenie terenów w infrastrukturę techniczną poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.
2. Dopuszcza się zachowanie w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.
3. Dla lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy pokazane na rysunku planu.

§9. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę istniejącą i rozbudowywaną gminną sieć wodociągową;
- 2) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody - studni kopanych, lokalizowanych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§10. Ustala się odprowadzanie ścieków:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, po jego wybudowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu powstania tego systemu dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych przeznaczonych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, bądź unieszkodliwiania w przydomowych oczyszczalniach ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do ziemi w granicy własnych działek budowlanych lub do rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;
- 3) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki.

§12. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną :

- 1) jako podstawowe źródło energii elektrycznej ustala się istniejącą sieć napowietrzno – kablową;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci w formie kablowej oraz budowę nowej zarówno w formie napowietrznej jak też kablowej;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych o mocy do 500 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem turbin wiatrowych.

§13. Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, eksploatowanej i budowanej z uwzględnieniem stref kontrolowanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania;
- 2) do czasu budowy sieci gazowej, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej;

§14. Ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:

- 1) ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii zapewniających spełnienie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych,
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

§15. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

- 1) ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, z zapewnieniem łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§16. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się wstępne magazynowanie i selekcję 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 wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości**

§17. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości **30%**.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia końcowe**

§18. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna, przyjętego uchwałą Nr XVIII/115/04 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18 czerwca 2004 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 2004 r., Nr 235, poz. 2096 i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna obejmującej teren dz. 52, 53, 54, 55, 56 obr. 17 w Tuszynie przy ul. Kocha, przyjęta uchwałą nr X/103/19 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 26 sierpnia 2019 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 2019 r., poz. 5176.

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

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

**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 r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§21. Potrzebą przystąpienia do sporządzania niniejszej zmiany dwóch planów miejscowych: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyn przyjętego Uchwałą Nr XVIII/115/04 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18 czerwca 2004 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 2004 r., Nr 235, poz. 2097 i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna obejmującej teren dz. 52, 53, 54, 55, 56 obr. 17 w Tuszynie przy ul. Kocha, przyjęta uchwałą nr X/103/19 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 26 sierpnia 2019 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 2019 r., poz. 5176, były wnioski złożone przez właścicieli działek będących przedmiotem niniejszego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna obejmującej część obr. 17 przy ul. Kocha w Tuszynie, na podstawie którego została opracowana analiza zasadności przystąpienia do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna oraz stopnia zgodności planowanej zmiany z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn.

Obecnie większy z terenów przy ul. Kocha, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym z 2019 roku przeznaczony jest pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz drogi lokalne a mniejszy z terenów pomiędzy ul. Kocha i ul. Lecznica, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym z 2004 roku przeznaczony jest pod teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Właściciele działek planują dokonać podziału wtórnego na mniejsze działki, przeznaczone głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren będący przedmiotem wniosku przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną- MN.

W związku z tym w powyższej analizie potwierdzono zasadność sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Tuszynie podjęła uchwałą Nr XXXVI/285/21 z dnia 20 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna obejmującej część terenu obr. 17 przy ul. Kocha w Tuszynie.

O fakcie przystąpienia do opracowania zmiany planu miejscowego 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, której zakres i stopień szczegółowości powinien być zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i właściwy Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny. Uzgodnienia takie zostały dokonane w pismach: PPIS.ZNS.....z dnia.... 2023 r. oraz WOOŚ.411..... z dnia ..... 2023 r.

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynęły żadne wnioski osób fizycznych ani organizacji.

W toku trwania procedury planistycznej Burmistrz Miasta Tuszyna, rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Projekt zmiany planu sporządzono mając na uwadze ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn, które w granicach planu rozmieszcza następujące funkcje:

MN czyli obszary o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem realizacji funkcji usługowej,

KDL – dwie drogi lokalne, okalające teren od północy i od południa.

Zmiana planu w obrębie wskazanych w studium funkcji MN wprowadza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza lub szeregowa w ramach funkcji oraz utrzymuje istniejący układ drogowy nadając mu właściwe parametry. Podsumowując więc, zmiana planu została sporządzona z zachowaniem zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium



uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedstawiony został Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu .....2023 r. wyraziła swoją opinię. Następnie projekt planu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po przebyciu procesu uzgodnień i uzyskaniu wymaganych prawem opinii projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od .....2023 r. do .....2023 r., zaś w dniu ..... r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Projekt planu udostępniano drogą elektroniczną na życzenie. Do projektu planu, zgodnie z przepisami, można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail), w terminie do dnia .....2023 r. W oznaczonym terminie do projektu planu miejscowego .....

### **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 r. 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 zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów, a także ich geometrii 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 i kolorystyki budynków, geometrii dachów, zasad podziału na działki budowlane,
- 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 wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego) oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach o powierzchni równej lub większej niż 4 ha), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony istniejącego stanowiska archeologicznego.
- 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 a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w terenie – gdzie taka zabudowa się już znajduje, oraz wprowadzenie (zgodnie z ustaleniami Studium) w terenie gdzie zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejących dróg publicznych a także jest możliwość podłączenia zabudowy do istniejących 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 wymagają 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Tuszyn,

- b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej,
- c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną,
- d) przeprowadzenie dyskusji publicznej,
- e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej,

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu istnieje sieć wodociągu gminnego, który zapewnia zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe.

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.

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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych – wzdłuż nich,
- 2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących po drodze krajowej Nr 12 (w relacji Łódź -Rzgów-Tuszyn),
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu terenowi przeznaczonemu dla drogi publicznej klasy lokalnej (zrealizowanej) nadano takie parametry, które umożliwiają realizację zarówno ciągów pieszych jak też ścieżek rowerowych,
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w Mieście Tuszyn.

### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

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.

Niniejsza uchwała dotycząca zmiany 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 r.** Rady Miejskiej w Tuszynie w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych obowiązujących na terenie Gminy Tuszyn.

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 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 koniecznością poniesienia wydatków z budżetu gminy wyłącznie na wykupienie nieruchomości dla potrzeb poszerzenia istniejących dróg gminnych klasy lokalnej. Spodziewane zaś przychody w związku z realizacją ustaleń niniejszego planu to przychody z tytułu podatków od nieruchomości. Istnieje też możliwość uzyskania wpływów z tytułu renty planistycznej.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu miejscowego Rada Miejska w Tuszynie podejmuje 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 r. o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy.

Mając na uwadze przepisy przywołanej wcześniej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu miejscowego Rada Miejska w Tuszynie podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

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