

**UCHWAŁA NR LXXV/522/2023  
RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE**

z dnia 13 kwietnia 2023 r.

214-0007.35.2023

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), Rada Miejska w Tuszynie, stwierdzając nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyń, przyjętego uchwałą Nr VII/63/19 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 25.04.2019 r. uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

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

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

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

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) przeznaczenie terenu pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, ochrony przyrody, oraz ochrony krajobrazu kulturowego;
- 3) określenie zasad obsługi komunikacyjnej terenu, z uwzględnieniem powiązania z nadrzędnym układem komunikacyjnym;
- 4) implementacja ładu przestrzennego, poprzez świadome kształtowanie przestrzeni, nie naruszając ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyń.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Tuszynie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego przepis gminny;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, na podkładzie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 4) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym, granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1 ust. 2;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć wszystkie ustawy oraz akty wykonawcze;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, i odrębnych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, i oznaczony symbolem;
- 7) **sposobie użytkowania (funkcji) terenu** - należy przez to rozumieć istniejący lub/i planowany sposób wykorzystania terenu lub/i obiektów budowlanych, wynikający z przeznaczenia;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym (uzupełniającym) terenu** – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;
- 10) **adaptacji** - należy przez to rozumieć przystosowanie terenu lub/i obiektu budowlanego w celu pełnienia, innych (nowych) funkcji użytkowych, będące wynikiem zmiany sposobu użytkowania (funkcji) terenu lub/i obiektu budowlanego lub jego części, w tym przebudowy pomieszczeń w budynku, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: powierzchnia zabudowy, kubatura, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji, wynikające z przeznaczenia;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć każdą działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb społecznych: niematerialnych oraz materialnych, lecz nie wytwarzanych metodami przemysłowymi, prowadzoną na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w budynkach o funkcji mieszkaniowej lub usługowej, dla których muszą zostać zapewnione miejsca do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza płaszczyznę pionową ograniczającą teren, na którym plan dopuszcza możliwość swobodnego sytuowania budynków, nadziemnych, podziemnych, części obiektów budowlanych, lecz bez prawa przekroczenia tej linii, wyłączając: balkony, loggie, tarasy, werandy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, gzymsy, okapy, wystające poza obrys, nie więcej niż 1,5 metra;
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć odniesienie sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, usytuowanych na działce lub zespole działek budowlanych, do całej powierzchni działki lub zespołu działek;
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty wodami powierzchniowymi, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 15) **maksymalnej wysokości budynku** - należy przez to rozumieć definicje zawartą w przepisach odrębnych, pod warunkiem, że ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 16) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 1 stopnia do 8 stopni;
- 17) **zielonym dachu (dachu odwróconym)** - należy przez to rozumieć pokrycie dachowe, składające się z wielu warstw struktury z umieszczonym na jej wierzchu podłożem gruntowym, na którym dozwolone jest sadzenie roślin;
- 18) **źródłach energii odnawialnej** - należy przez to rozumieć takie źródła, które są wymienione w przepisach odrębnych o odnawialnych źródłach energii;
- 19) **źródłach energii nieodnawialnej** - należy przez to rozumieć źródła inne niż źródła energii odnawialnej, takie, których zasoby są ograniczone i które wyczerpują się w miarę eksploatacji. Do tej kategorii zaliczamy wszystkie paliwa kopalne: wszystkie energetyczne odmiany węgla, ropę naftową, gaz ziemny, torf.

## Rozdział 2. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
  - b) teren rolniczy - łąki i pastwiska - oznaczony na rysunku planu symbolem **Rz**,
  - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Dłutówka - oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**,
  - d) teren drogi publicznej - klasa drogi dojazdowa - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 2) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, linie zabudowy, gabaryty obiektów i maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Plan nie ustala:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) zasad kształtowania krajobrazu;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) melioracje wodne.

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

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

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

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

### **Rozdział 3. Ustalenia ogólne dla terenów.**

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz wprowadzania ścieków bytowych lub/i przemysłowych do wód lub do ziemi;
- 4) zakaz odprowadzania wód oraz wprowadzania ścieków na grunty sąsiednie, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) zakaz zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 6) zakaz zmiany istniejących stosunków wodnych, w tym likwidacji urządzeń melioracji wodnych, jeżeli zmiany te służą celom polepszenia zdolności produkcyjnej gleby, ułatwienia jej uprawy oraz polegają na ochronie użytków rolnych przed powodzią, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracji wodnych wynikających z innego przeznaczenia niż rolny, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 8) zakaz magazynowania oraz składowania odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 9) nakaz ochrony wód podziemnych, w tym: głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 401 Niecka Łódzka, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo do ziemi na terenie własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, przy czym należy przyjąć rozwiązania techniczne pozwalające na zagospodarowanie wód we własnym zakresie; wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów, mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczenia;
- 11) wprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, do wód lub do ziemi, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni uszczelnionej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed wpływem powierzchniowym wód opadowych lub roztopowych, wykluczający zmiany stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) nakaz zagospodarowywania (retencjonowania) wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, poprzez wykorzystanie indywidualnych rozwiązań technicznych, w celu ich ponownego wykorzystania, spełniających szereg usług ekosystemowych, w tym łagodzenia (mitygację) i dostosowania (adaptację) do zmieniających się warunków klimatycznych;

- 14) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń, określonych przepisami odrębnymi, przed wywozem zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, lub do gminnej kanalizacji zbiorczej;
- 15) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie instalacji lub urządzeń (kotłów) spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie paliw spełniających wymogi przepisów odrębnych;
- 17) obowiązek ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) obowiązek ochrony powierzchni ziemi w tym gleb, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) obowiązek maksymalnego zachowania terenów zieleni, w tym drzew lub/i krzewów, nie kolidujących z zamierzeniem budowlanym, a spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz estetycznych; nakaz wprowadzania terenów zieleni, w tym drzew lub/i krzewów; niezbędna wycinka drzew lub/i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) obowiązek zachowania odległości budynków od granicy (konturu) lasu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
- 21) obowiązek ochrony gatunków grzybów, roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) obowiązek zapewnienia, na terenie każdej nieruchomości miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych; w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, oraz ich usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 10. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) obowiązek zaopatrzenia w wodę na cele bytowe i przeciwpożarowe z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) do czasu wybudowania wodociągu gminnego, plan ustala zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe, w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych i/lub przemysłowych do gminnej sieci kanalizacji zbiorczej, rozbudową gminnej sieci kanalizacji zbiorczej w miarę potrzeb rozwojowych terenu;
- 5) do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji zbiorczej, możliwość odprowadzania ścieków bytowych i/lub przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości, poprzez wozy asenizacyjne, z docelowym obowiązkiem podłączenia do kanalizacji zbiorczej, realizowanych na ternie własnej działki;
- 6) obowiązek zaopatrzenia w energię elektryczną z układu istniejącej i projektowanej sieci niskiego napięcia;
- 7) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, za wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 8) obowiązek realizowania przyłączy do budynków, jako przyłączy kablowych, realizowanych od linii napowietrznych lub linii kablowych;
- 9) obowiązek rozbudowy i przebudowy sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia, budowa obiektów i urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia według zasad określonych w przepisach odrębnych;

- 10) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych, w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) obsługa abonentów z sieci telekomunikacyjnej za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 12) obowiązek zaopatrzenia w ciepło z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń spełniających standardy emisyjne, ze stosowaniem paliw spełniających wymagania jakościowe zgodnie z przepisami odrębnymi, z zaleceniem stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

#### **Rozdział 4.** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

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

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

3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 1000 metrów kwadratowych,
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek – 20 metrów,
- c) podział należy dokonywać prostopadle lub/i równoległe do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg, z możliwością odchylenia od 80 stopni do 100 stopni,
- d) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowo - rozdzielcze zgodnie z przepisami odrębnymi oraz drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 8 metrów.

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

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

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

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



4) wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu nie więcej niż 30%.

#### 7. Zasady i warunki kształtowania zabudowy:

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

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

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

#### 9. Warunki obsługi komunikacyjnej i parkowania:

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

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

- 1) zakazuje się budowy budynków, budowli, w tym tymczasowych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury technicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

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

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



- 8) obowiązek maksymalnego zachowania terenów zieleni, w tym drzew lub/i krzewów, a spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz estetycznych; nakaz wprowadzania terenów zieleni, w tym drzew lub/i krzewów; niezbędna wycinka drzew lub/i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz ochrony gatunków grzybów, roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### Rozdział 5.

#### Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Rozdział 6.

#### Ustalenia przejściowe i końcowe

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

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

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

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



Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Tuszynie

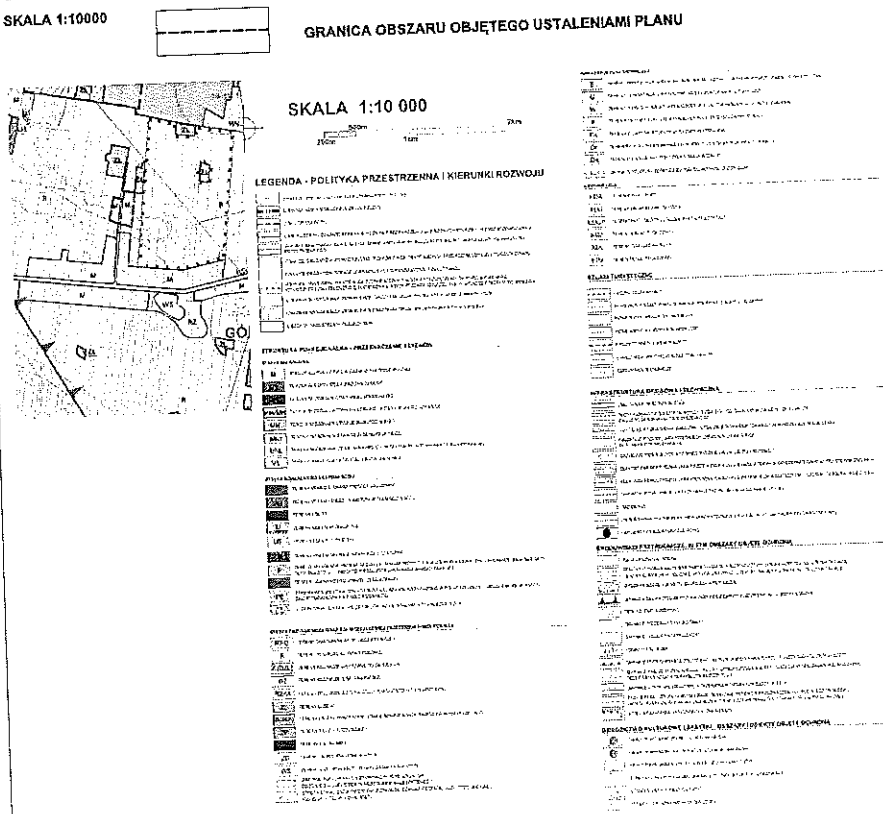
Andrzej Małecki

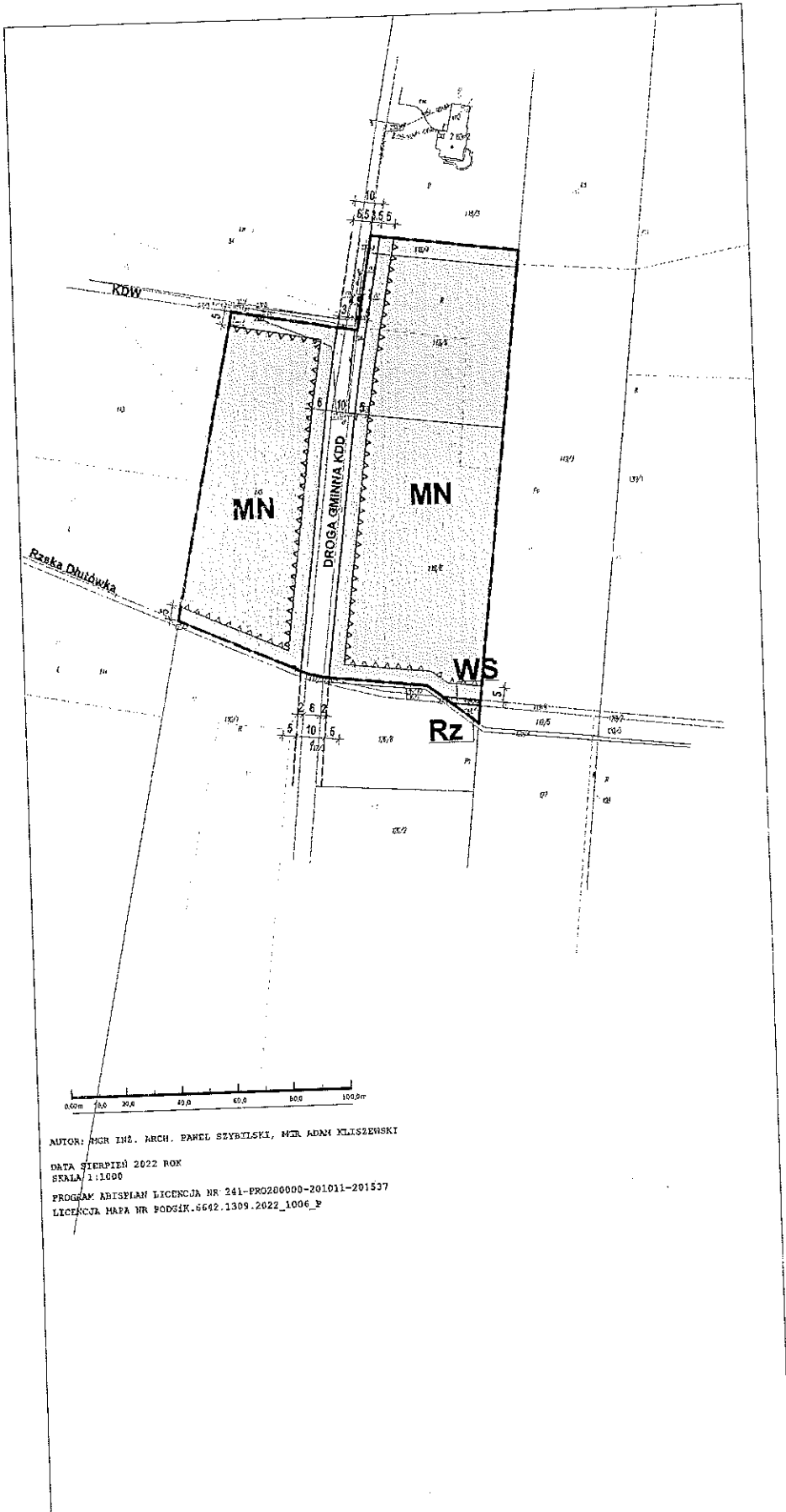
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXV/522/2023  
 Rady Miejskiej w Tuszynie  
 z dnia 13 kwietnia 2023 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn  
 obejmującej teren działek nr ew. 115/117, 118/4, 118/6, 118/7 (po podziale działki nr ew. 118/8, 118/9, 118/10)  
 w Górkach Dużych przy ul. Polska Wola  
 RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>ELEMENTY OBOWIĄZUJĄCE</b> |   |
|                              | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU  |
|                              | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA                     |
|                              | NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY  |
| <b>PRZEZNACZENIE TERENU</b>  |   |
|                              | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ   |
|                              | TEREN DROGI PUBLICZNEJ - KLASA DROGI DOJAZDOWA  |
|                              | MELIORACJE WODNE  |
|                              | TEREN ROLNICZY - ŁĄKI I PASTWISKA   |
|                              | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH - rzeka Dłutówka   |
| <b>ELEMENTY INFORMACYJNE</b> |   |
|                              | TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ   |
|                              | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU |

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 GMINY TUSZYN  
 SKALA 1:10000





AUTOR: INŻ. ARCH. EWAŁ SZYBIŃSKI, INŻ. ADAM KLIŚZIŃSKI  
 DATA SIERPIEŃ 2022 ROK  
 SKALA 1:1000  
 PROGRAM ABISPLAN LICENCJA NR 241-PRO200000-201011-201537  
 LICENCJA MAPA NR PODSIK.5642.1309.2022\_1006\_P

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyń obejmującej teren działek nr ew. 115/117, 118/4, 118/6, 118/7 (po podziale działki nr ew. 118/3, 4160, 118/10) w Górkach Dzielnych przy ul. Polska Woła  
 RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

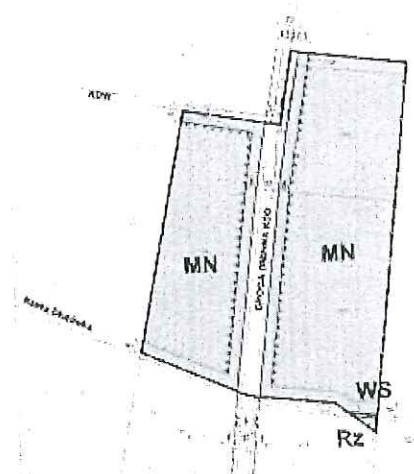
- ELEMENTY INFORMACYJNE
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- WIEPRZEPRAWIANKA LIMA, ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENU
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOKOŚCIOWEJ
- KDD** TEREN DRUGI KATEGORII - PLACA DRUGI DOSTĘPNOŚCI
- Rz** WIELKOCIEŚNIE WODNE
- WS** TEREN KOLONIZACYJNY - KOLONIZACJA
- WS** TERENY POD-POMIĘSZCZALNIE SĄSIADUJĄCYCH - TERENY DRUGI DOSTĘPNOŚCI
- KDW** ELEMENTY INFORMACYJNE
- KDW** TEREN DRUGI WYMIERNY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAR PLANU

WYKRES 17. STYKNIENIE GRANICZĄCYCH I TERENÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Gminy Tuszyń  
 SKALA 1:1000



SKALA 1:1000

| Symbol     | Opis  |
|------------|---|
| -----      | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU  |
| -----      | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA                   |
| -----      | WIEPRZEPRAWIANKA LIMA, ZABUDOWY   |
| -----      | PRZEZNACZENIE TERENU  |
| <b>MN</b>  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOKOŚCIOWEJ   |
| <b>KDD</b> | TEREN DRUGI KATEGORII - PLACA DRUGI DOSTĘPNOŚCI   |
| <b>Rz</b>  | WIELKOCIEŚNIE WODNE   |
| <b>WS</b>  | TERENY POD-POMIĘSZCZALNIE SĄSIADUJĄCYCH - TERENY DRUGI DOSTĘPNOŚCI  |
| <b>KDW</b> | ELEMENTY INFORMACYJNE   |
| <b>KDW</b> | TEREN DRUGI WYMIERNY  |
| -----      | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAR PLANU |



WYKRES 17. STYKNIENIE GRANICZĄCYCH I TERENÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Gminy Tuszyń  
 SKALA 1:1000

PRZEWODNICZĄCY  
 RADY MIEJSKIEJ W TUSZYŃNIE

*Andrzej Malecki*



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

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

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

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

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

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

Burmistrz Miasta Tuszyna nie uwzględnił wniesionej uwagi.

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

Rada Miejska w Tuszynie nie uwzględniła wniesionej uwagi.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE

Andrzej Molecki



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

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

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747) Rada Miasta w Tuszynie stwierdza, że po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn obejmującej teren działek nr ew. 115, 117, 118/4, 118/6, 118/7 (po podziale działek nr ew. 118/8, 118/9, 118/10) w Górkach Dużych przy ul. Polska Wola przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja celów publicznych na terenie przeznaczonym w planie pod taki cel oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Inwestycje te realizowane będą ze środków własnych gminy, oraz innych środków. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W TUSZYŃNIE

*Andrzej Matecki*

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXV/522/2023

Rady Miejskiej w Tuszynie

z dnia 13 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE

*Andrzej Małecki*

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy 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, zwana dalej ustawą.

Genezą przystąpienia do sporządzania zmiany planu było przyjęcie Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Tuszyn - uchwała Nr VII/63/19 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 25.04.2019 r. W obowiązującym Studium teren opracowania przeznaczony jest:

Zmiany wynikające z uchwały Nr XLIII/337/17 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 21 lipca 2017 roku w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn obejmującej część terenu Miasta Tuszyńska i część terenu gminy Tuszyn (uchwała dotyczy 20 fragmentarycznych zmian ustaleń studium, ich granice zostały określone na 20 załącznikach graficznych, stanowiących integralną część uchwały);

1) Teren położony w obrębie Górki Duże (dz. nr 115, 118/5, 118/4 i część działki 118/4) o powierzchni 1,4 ha,

2) przedmiotem zmiany studium jest zmiana przeznaczenia terenu o pow. 1,28 ha o funkcji rolniczej (R) na tereny o funkcji mieszkaniowej (M),

3) teren położony jest przy drodze gminnej, w granicach obszaru o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, posiada dostęp do wodociągu, (najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości 20 m, od terenu objętego niniejszą zmianą).

4) Wpływ na budżet gminy - przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi publicznej i wodociągu, zmiana studium nie generuje nowych kosztów dla gminy.

### 2.1 STREFA MIESZKALNA

W tej strefie wydzielono następujące rodzaje przeznaczenia oznaczone symbolami:

**-M – tereny budownictwa wiejskiego i podmiejskiego.**

-MŚ – tereny budownictwa śródmiejskiego,

-MW – tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego,

-MW/MN – tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego i mieszkalnictwa jednorodzinnego,

-MN – tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego,

-MNr - tereny zabudowy rezydencjonalnej,

-MNL – tereny mieszkalnictwa i obiektów rekreacji indywidualnej,

-ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.

**USTALENIA DLA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI: M – TERENY BUDOWNICTWA WIEJSKIEGO I PODMIEJSKIEGO:**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Przeznaczenie</b>             | -zabudowa zagrodowa,<br>-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,<br>-zabudowa usługowa, w tym usługi związane z obsługą rolnictwa,<br>-usługi agroturystyki,<br>-składy i magazyny związane z obsługą rolnictwa,<br>-infrastruktura drogowa i techniczna. |
| <b>Lokalizacja przeznaczenia</b> | -obszary wiejskie w granicach administracyjnych sołectw,<br>-obszary podmiejskie w granicach administracyjnych miasta, poza centrum i dzielnicą Tuszyn-Las.  |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>-zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością remontu i przebudowy oraz budowa nowych obiektów budowlanych,</li> <li>-minimalna wielkość wydzielanych działek budowlanych:</li> <li>-dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i usługowo-mieszkaniowej – 800 m<sup>2</sup>,</li> <li>-dla zabudowy zagrodowej - 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>-dla zabudowy usługowej i magazynowej – 1500 m<sup>2</sup>.</li> <li>-minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:</li> <li>-dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50 %,</li> <li>-dla zabudowy zagrodowej - 30%,</li> <li>-dla zabudowy usługowej oraz usługowo-mieszkaniowej i pozostałej –30%.</li> <li>-stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający:</li> <li>-dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,45</li> <li>-dla zabudowy zagrodowej - 0,65,</li> <li>-dla zabudowy usługowej oraz usługowo-mieszkaniowej i pozostałej – 0,65.</li> </ul>   |
| <p><b>Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego</b></p>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>-sytuowanie budynków na działkach wzdłuż dróg, wokół placów i pozostałych przestrzeni publicznych w taki sposób, aby tworzyły one uporządkowane ciągi – jednorodną linię zabudowy,</li> <li>-budynki zlokalizowane w danej jednostce planistycznej lub w danym obszarze, wyodrębnionym z przestrzeni, powinny tworzyć harmonijny, jednorodny układ urbanistyczny oraz nawiązywać do lokalnej tradycji budowlanej poprzez ustalenie cech charakterystycznych dla danej jednostki, takich jak:</li> <li>-proporcje wysokości ścian do wysokości dachu,</li> <li>-wysokość całkowita budynku,</li> <li>-kształt i rodzaj dachu, ilość połaci dachowych i kąt ich nachylenia,</li> <li>-sposób usytuowania kalenicy dachu,</li> <li>-detale, kolorystyka i rodzaj materiałów wykończeniowych ścian i dachu,</li> <li>-ochrona walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego poprzez:</li> <li>-ochronę obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych,</li> <li>-zachowanie i uzupełnianie zieleni na terenie działek, zadrzewień ulicznych i przydrożnych, zieleni lęgowej i nadwodnej,</li> <li>-stosowanie rozwiązań niepowodujących zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych, poprzez, np. pozyskiwanie energii ze źródeł ekologicznych,</li> <li>-podłączanie budynków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni oraz segregację i gromadzenie odpadów w urządzeniach do tego przystosowanych oraz wywóz na składowisko odpadów.</li> </ul>  |
| <p><b>Zakazy i nakazy</b></p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>-zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> <li>-obowiązek ochrony obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,</li> <li>-obowiązek zgłoszenia przed budową obiektów o wysokości 50 m i większej (wież, kominów, masztów, słupów, itp.) do właściwego organu wojskowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> <li>-obowiązek zagospodarowania dróg i przestrzeni publicznych oraz obiektów budowlanych o charakterze ogólnodostępnym w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,</li> <li>-na terenach znajdujących się w strefach bezpieczeństwa lub pasach technologicznych od sieci infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,</li> <li>-na terenach znajdujących się w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 220kV i 400kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>-przy lokalizacji ogrodzeń wzdłuż publicznych wód powierzchniowych, obowiązek zachowania odległości umożliwiającej dostęp do tych wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> <li>-na terenach zmeliorowanych, obowiązek dokonania, przed realizacją obiektów budowlanych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy urządzeń melioracyjnych umożliwiających funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich,</li> <li>-na terenach sąsiadujących z lasami obowiązek sytuowania budynków w odległości ustalonej w przepisach odrębnych.</li> </ul> |

### 2.3 STREFA PRZYRODNICZA ORAZ ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W tej strefie wydzielono następujące rodzaje przeznaczenia oznaczone symbolami:

- RPO – tereny ośrodków produkcji rolniczej,
- R – tereny rolnicze (uprawy polowe),



- R(DZL) - tereny rolnicze wskazane do zalesienia,
- RZ – tereny rolnicze (łąki, pastwiska),
- ZL – tereny lasów,
- ZL(ALP) – tereny lasów zarządzane przez administrację lasów państwowych (ALP),
- ZP – tereny zieleni urządzonej,
- ZC – tereny cmentarzy,
- ZD – tereny ogrodów działkowych,
- WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- Rz/Ut - tereny rolnicze z dopuszczeniem urzędzeń turystycznych.

#### USTALENIA DLA TERENÓW ROLNICZYCH (ŁĄKI, PASTWISKA):

|   |   |
|---|---|
| <b>Przeznaczenie podstawowe</b>                   | -łąki, pastwiska, uprawy rolne,<br>-rzeki, ciek wodne, stawy, oczka wodne,  |
| <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>                 | -zbiorniki retencyjne wraz z urządzeniami i instalacjami towarzyszącymi,<br>-infrastruktura drogowa i techniczna.<br>-obiekty i urządzenia rekreacyjne, w tym dla uprawiania sportów wodnych i obsługi turystycznej w sąsiedztwie zbiorników wodnych, wykorzystywanych rekreacyjnie   |
| <b>Zasady zagospodarowania terenu</b>             | -zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością przebudowy, rozbudowy, i odbudowy,<br>-zachowanie istniejących oraz budowa nowych zbiorników wodnych i kanałów służących retencji.  |
| <b>Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego</b> | -ochrona walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego poprzez:<br>-ochronę stanowisk archeologicznych,<br>-zachowanie zadrzewień przydrożnych, zieleni śródpolnej, leśnej, łąkowej i nadwodnej,<br>-zachowanie istniejących zbiorników wodnych, oczek, cieków i kanałów,<br>-zachowanie naturalnego ukształtowania terenu,<br>-niezanieczyszczanie powietrza atmosferycznego, gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych,<br>-możliwość wznoszenia obiektów i urządzeń rekreacyjnych, w tym dla uprawiania sportów wodnych i obsługi turystycznej w terenach wokół zbiorników wodnych, na zasadach określonych w planie miejscowym.   |
| <b>Zakazy i nakazy</b>                            | -obowiązek ochrony obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,<br>-na terenach znajdujących się w strefach bezpieczeństwa lub pasach technologicznych od sieci infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,<br>-zakaz budowy nowych budynków poza granicami istniejących siedlisk i gospodarstw rolnych,<br>-zakaz budowy nowych budynków nie związanych z gospodarką rolną,<br>-zakaz sytuowania reklam,<br>-zakaz wykonywania robót utrudniających ochronę przeciwpowodziową,<br>-zakaz niszczenia urządzeń melioracyjnych,<br>-zakaz składowania odpadów,<br>-przy lokalizacji ogrodzeń wzdłuż publicznych wód powierzchniowych, obowiązek zachowania odległości umożliwiającej dostęp do tych wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,<br>-zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych. |

#### USTALENIA DLA STREFY PRZYRODNICZEJ - TERENÓW WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH:

|  |   |
|--|---|
| <b>Przeznaczenie</b>                                     | -wody powierzchniowe śródlądowe, w tym rzeki, kanały, ciek wodne, zbiorniki retencyjne, stawy, oczka wodne, itp.  |
| <b>Przeznaczenie dopuszczalne dla stawów w Żerominie</b> | -obiekty i urządzenia rekreacyjne, w tym dla uprawiania sportów wodnych i obsługi turystycznej oraz sezonowe obiekty turystyczno-rekreacyjne w tym z funkcją noclegową, plaże, itp... |
| <b>Lokalizacja przeznaczenia</b>                         | -na obszarze miasta i gminy, m. in. rz. Wolbórka, rz. Dobrzyńska, rz. Dłutówka, stawy w Żerominie, zbiorniki retencyjne „Młynek” i „Rydzyński”.                                       |



|   |   |
|---|---|
| <b>Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego</b> | -ochrona walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego poprzez:<br>-zachowanie zieleni łąkowej i nadwodnej,<br>-zachowanie istniejących zbiorników wodnych, oczek, cieków i kanałów.   |
| <b>Zasady zagospodarowania terenu</b>             | -zachowanie istniejących oraz budowa nowych zbiorników wodnych i kanałów służących retencji oraz budowli towarzyszących tym zbiornikom z możliwością remontu i przebudowy,<br>-możliwość rekreacyjnego i turystycznego wykorzystania zbiorników wodnych (stawy i zbiorniki),<br>-obiekty i urządzenia rekreacyjne, w tym dla uprawiania sportów wodnych i obsługi turystycznej – do ustalenia w planie miejscowym |
| <b>Zakazy i nakazy</b>                            | -obowiązek ochrony obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,<br>-zakaz zanieczyszczania wód,<br>-zakaz zmiany stosunków wodnych.  |

## 2.5 KOMUNIKACJA

W zakresie komunikacji wydzielono następujące rodzaje przeznaczenia oznaczone:

- KDA – teren autostrady,
- KDS – teren drogi ekspresowej,
- KDGP – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- KDZ – tereny dróg zbiorczych,
- KDL – tereny dróg lokalnych,
- KPX – plac miejski.

**WYTYCZNE DLA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI: KDA, KDS, KDGP, KDZ, KDL, KPX.**

| Przeznaczenie lokalizacja, przeznaczenia   | Drogi i place publiczne na obszarze miasta i gminy   |
|--|--|
| Zasady zagospodarowania terenu             | -możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg i placów: obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, przystanków komunikacji zbiorowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,<br>-możliwość lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi krajowej Nr 12/91 pomocniczych dróg dojazdowych służących obsłudze terenów przyległych do tej drogi.  |
| Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego | -ochrona walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego poprzez: ochronę stanowisk archeologicznych, maksymalne zachowanie istniejącej zieleni, w tym drzew przydrożnych,<br>-zharmonizowanie formy, kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do budowy nawierzchni, w szczególności chodników i miejsc postojowych, kiosków ulicznych, obiektów małej architektury (słupy ogłoszeniowe, latarnie, kosze, ławki, itp.), tablic z nazwami ulic i nr posesji, urządzeń infrastruktury technicznej (szafki energetyczne i telekomunikacyjne stacje transformatorowe itp.). |
| Zakazy i nakazy                            | -zakaz sytuowania reklam,<br>-dla autostrady, drogi ekspresowej oraz drogi głównej ruchu przyspieszonego, zakaz budowy nowych skrzyżowań i zjazdów na działki nie wyznaczonych w projektach budowy, przebudowy lub modernizacji tych dróg,<br>-obowiązek zagospodarowania terenu dróg i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,<br>-na terenach zmeliorowanych, obowiązek dokonania, przed budową, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy urządzeń melioracyjnych umożliwiających funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich.                        |

## KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 6.1 ZAOPATRZENIE W WODĘ

Gmina Tuszyn jest i nadal będzie zaopatrywana w wodę z zasobów wód podziemnych. Istniejące rezerwy w źródłach poboru wody wskazują na możliwość zaspokojenia potrzeb obecnych i przyszłych odbiorców z dotychczasowych systemów wodociągowych, pracujących w oparciu o ujęcia głębinowe w Tuszynie, Tuszynie Lesie i Niedasie, Modlicy, Rydzynkach, Górkach Dużych i Szczukwinie.

Zwiększania poboru wody z ujęć i wydajności stacji wodociągowych następować będzie zgodnie z możliwościami określonymi w rozpoznaniu hydrogeologicznym i przyszłymi potrzebami gminy.

Istniejące systemy wodociągowe funkcjonujące w układzie jednostopniowego podawania wody do sieci (Tuszyn Las, Tuszyn Niedas i Modlica) powinny podlegać przebudowie na układy dwustopniowe, celem ich dostosowania do wydajności ujęć wody. Dla poprawy niezawodności dostaw wody i uniknięcia lokalnych deficytów kontynuować należy realizację połączeń między systemami wodociągowymi, umożliwiającą ich wzajemną współpracę i alimentację.

Należy prowadzić działania ochronne, mające na celu zabezpieczenie dobrej jakości ujmowanej wody. Ochroną zasobową należy objąć ujęcia wodociągów gminnych, jeśli potrzeba zostanie stwierdzona w ramach aneksów do dokumentacji hydrogeologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody.

Przez północno-wschodnią część gminy przebiega rurociąg przesyłowy  $\varnothing$  1600 mm z ujęcia w Bronisławowie do Zakładu Produkcji Wody „Kalinko”. Strefa ochronna dla wodociągu wynosi 15 m z każdej strony przewodu, licząc od skrajnej krawędzi. W pasach ochronnych obowiązuje zakaz lokalizowania budynków i innych naniesień trwałych.

Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć własnych i zakładowych istniejących i nowobudowanych.

## 6.2 ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

Stan gospodarki ściekowej miasta i gminy Tuszyn będzie ulegał systematycznej poprawie w związku z przeprowadzoną modernizacją i rozbudową oczyszczalni ścieków przy ul. Brzezińskiej, wykonaniem przepompowni ścieków przy ul. Poprzecznej i kanału przerzutowego ścieków z Tuszyna - Lasu do układu kanalizacji miasta Tuszyna.

Rozbudowa układu sieci kanalizacji sanitarnej w systemie miejskiej oczyszczalni ścieków będzie kontynuowana, dla uzyskania możliwie największego zasięgu jej oddziaływania.

W oparciu o Koncepcję programową gospodarki ściekowej miasta i gminy Tuszyn, opracowaną przez firmę WIDUCH w Kielcach w 2001 roku, przewiduje się:

1) rozbudowę układu sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-pompowej i ciśnieniowej na zurbanizowanych i przeznaczonych do urbanizacji terenach w Tuszynie i Tuszynie Lesie, w tym:

- realizację kolejnych etapów (II, III i IV) kanalizacji sanitarnej w dzielnicy Tuszyn Las,

- rozbudowę sieci kanalizacyjnej w Tuszynie, na terenach zabudowanych nie wyposażonych w sieć kanalizacyjną oraz na nowych terenach wyznaczonych do zabudowy;

2) włączenie w system kanalizacji miasta Tuszyna ścieków z terenów wsi podmiejskich: Tuszynek Majoracki, Garbów, Kruszów i Głuchów, a docelowo również z miejscowości Jutroszew, Szczukwin Piaskowy i Gliniany; alternatywnie dla miejscowości: Jutroszew, Szczukwin Piaskowy i Gliniany możliwe jest rozwiązanie wariantowe i odprowadzanie ścieków do niezależnej oczyszczalni ścieków, lokalizowanej w Szczukwinie Piaskowym, zamiast przepompowni kierującej ścieki do Tuszyna;

3) odprowadzanie ścieków z miejscowości Modlica poprzez układ kanalizacji grawitacyjno-pompowej bezpośrednio na oczyszczalnię ścieków;

4) dla miejscowości: Rydzynki, Zofiówka i Bądryń, położonych w zlewni rzeki Dobrzyńki budowę niezależnego systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej i lokalnej oczyszczalni ścieków w Rydzynkach; odbiornikiem oczyszczonych ścieków będzie rzeka Dobrzyńka;

5) odprowadzanie ścieków ze wsi Syski w lokalnym systemie sieciowym, na oczyszczalnię ścieków lokalizowaną na terenie wsi lub poza obszarem gminy Tuszyn, w porozumieniu z gminą Grabica;

6) zachowanie istniejącej oczyszczalni ścieków w Żerominie pod warunkiem dostosowania technologii oczyszczania ścieków do wymagań ochrony środowiska;

7) stosowanie w zabudowie rozproszonej, oddalonej od projektowanych systemów zbiorczej kanalizacji sieciowej przydomowych oczyszczalni ścieków, wszędzie tam gdzie warunki gruntowo-wodne są korzystne i pozwolą na ich stosowanie; w przypadku niekorzystnych warunków (wysoki poziom wód, grunt nieprzepuszczalny) ścieki należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości i okresowo je wywozić do stacji zlewnej na oczyszczalni ścieków w Tuszynie.

### 6.3 ODPROWADZANIE WÓD OPADOWYCH. KANALIZACJA DESZCZOWA

Stan wyposażenia miasta w kanalizację deszczową jest niewystarczający i powinien być rozbudowywany w ramach modernizacji istniejących lub budowy nowych ulic.

Na terenach stref wyznaczonych dla rozwoju przedsiębiorczości powinny być realizowane indywidualne (zakładowe) systemy odprowadzania wód opadowych, z retencją tych wód i ich oczyszczaniem we własnym zakresie i w granicach terenu do którego inwestor ma tytuł prawny. Odprowadzanie wód opadowych nadmiernych do istniejących odbiorników powierzchniowych, za zgodą i na warunkach określonych w pozwoleniu wodno-prawnym, (udzielanym przez właściwe służby i uzgodnionych z władającym wodami), zgodnie z przepisami odrębnymi.

Działania prowadzone na obszarze gminy powinny zmierzać w kierunku zapewnienia prawidłowych warunków odbioru tych wód przez odbiorniki naturalne. Wymaga to utrzymania dobrego stanu technicznego rzek, rowów melioracyjnych i odwadniających oraz zapewnienia ich drożności przez systematyczną konserwację. Należy rozbudowywać systemy melioracyjne w terenach o nieuregulowanych stosunkach wodnych, realizować zbiorniki retencyjne. Należy zapewnić dostęp do rzek, obowiązuje zakaz zmiany stanu wody na gruncie oraz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż pozwalają na to obowiązujące przepisy prawne.

Konieczne jest prowadzenie działań na rzecz poprawy jakości i ochrony wód powierzchniowych. Obok porządkowania gospodarki ścieków sanitarnych ważne jest utrzymywanie w czystości zlewni oraz instalowanie odpowiednich urządzeń oczyszczających ścieki deszczowe wszędzie, gdzie ich spływ stanowi potencjalne zagrożenie dla środowiska (tereny magazynowe, składowe, przemysłowe, bazy transportu, stacje paliw, drogi główne, autostrady, parkingi, tereny targowisk i inne).

### 6.4 ELEKTROENERGETYKA

Na terenie opracowania nie istnieje Główny Punkt Zasilania – GPZ 110/15 kV. Doprowadzanie energii elektrycznej do odbiorców odbywa się ze źródeł zewnętrznych, tj. przede wszystkim RPZ „Kalinko” - 110/15 kV w gminie Rzgów i wspomagająco RPZ „Łaznów” - 110/15 kV i GPZ „Piotrków Trybunalski” 220/110/15- kV.

W skład systemu elektroenergetycznego wchodzi: napowietrzno-kablową sieć dystrybucyjną średniego napięcia SN - 15 kV, stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV oraz sieć niskiego napięcia 0,4/0,231 kV w pełni zabezpiecza obecne zapotrzebowanie na moc i energię elektryczną.

Zgodnie z przyjętymi kierunkami rozwoju gminy zakłada się stopniowy wzrost zapotrzebowania na moc i energię elektryczną.

Wynikające z przyjętych kierunków rozwoju gminy warunki prawidłowego zasilania w energię elektryczną wymagać będą przede wszystkim:

1) sukcesywnej modernizacji istniejącej sieci dystrybucyjnej Sn – 15 kV i niskiego napięcia poprzez budowę stacji trafo 15/0,4/0,231 kV i skracanie obwodów liniowych niskiego napięcia,

2) możliwości przebudowy, rozbudowy, a także skablowania w ramach modernizacji istniejących linii 15kV,

3) budowy sieci dystrybucyjnej średniego napięcia SN – 15 kV i niskiego napięcia 0,4/0,231 kV na terenach przewidzianych do zainwestowania.

W związku z planowanym rozwojem funkcji przemysłowych oraz usługowych na obszarze gminy, a szczególnie w strefie po między istniejącą drogą krajową nr 91, a autostradą A-1, przewiduje się budowę dwóch nowych stacji zasilających GPZ 110/15kV. Pozwoli to na uniezależnienie od dostawcy energii elektrycznej tylko z zewnętrznych źródeł oraz zapewni właściwe parametry jakości, ciągłości dostawy energii elektrycznej.

Planuje się lokalizację tych stacji w miejscowości Kruszków (w sąsiedztwie zamkniętego gminnego składowiska odpadów) oraz w Głuchowie. Stacje te powiązane byłby dwutorową linią napowietrzną 110kV z GPZ „Kalinko” w gminie Rzgów.

Lokalizację tych stacji wskazano na rysunku studium – część B. Polityka przestrzenna i kierunki rozwoju.

Należy podkreślić, że może zaistnieć potrzeba budowy kolejnego GPZ w rejonie Żeromina, w przypadku wybudowania dużej farmy wiatrowej.

Przez teren gminy przebiegają: dwie linie najwyższych napięć tj.:

-LN 2x400kV relacji Rogowiec – Płock, Rogowiec-Ołtarzew,

-LN 220kV relacji Rogowiec – Janów,

-napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV.

Dla istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych należy zastosować następujące strefy ochronne dla linii napowietrznych:

-110kV – 36 m (po 18 m w obie strony od linii osi),

-220kV – 50 m (po 25 m w obie strony od linii osi),

-2 x 400kV – 80 m (po 40 m w obie strony od linii osi),

-15kV – 15 m (po 7,5 m w obie strony od linii osi),

-0,4 kV – 2 m (po 1,5 m w obie strony od linii osi).

W strefach ochronnych linii:

1)obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi. Warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

2)lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

3)teren w pasie technologicznym linii nie powinien być kwalifikowany w planach miejscowych jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,

4)zakazuje się tworzenia hałd, nasypów, sadzenia roślinności wysokiej pod liniami 220kV i 400kV, w odległości 6 m dla linii 220kV i 7 m dla linii 400kV, od rzutu skrajnego przewodu fazowego,

5)dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna o napięciu 220kV i/lub 400kV zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przy realizacji nowej linii,

6)dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana w ich miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejących linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczas miejscach.

Na terenach planowanych elektrowni wiatrowych należy zachować dopuszczalne odległości zbliżeń turbin wiatrowych do istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych. Należy uwzględnić pas techniczny w jakim nie może się znaleźć żaden element turbiny, w szczególności łopata, przy czym oś symetrii pasa wyznaczają słupy napowietrzne:

-dla linii niskiego napięcia (do 1kV) pas techniczny dla istniejącej linii jednotorowej - 20 m, dla istniejącej linii dwutorowej - 25 m;

-dla linii średniego napięcia (do 45kV) pas techniczny dla istniejącej linii jednotorowej - 25 m, dla linii dwutorowej - 30 m;

-dla linii wyższych napięć (powyżej 45 kV) odległość końca łopaty turbiny od istniejącej linii - wyposażonej w tłumiki drgań powinna być większa lub równa  $\geq 1D$  od skrajnego przewodu linii, gdzie  $D$  jest średnicą okręgu zataczanego przez łopaty turbiny;

-niewyposażonej w tłumiki drgań powinna być  $\geq 3D$  od skrajnego przewodu linii, gdzie  $D$  jest średnicą okręgu zataczanego przez łopaty turbiny.

## 6.5 GAZOWNICTWO

Sieć gazowa wysokiego ciśnienia.

Podstawowym źródłem gazu ziemnego jest istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400. Zaopatrzenie w gaz realizowane jest poprzez stację redukcyjno-pomiarową wysokiego ciśnienia (SRP I°), wybudowaną w 2009 r. w bezpośrednim sąsiedztwie ww. gazociągu, znajdującą się w miejscowości Głuchów.

Ponadto przez teren gminy Tuszyn przebiega gazociąg DN200 będący własnością PGNiG S.A. w Warszawie. Gazociąg jest wyłączony z eksploatacji.

Dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 strefa kontrolowana niezbędna do wykonywania czynności eksploatacyjnych wynosi 8 m (po 4 m na stronę od osi gazociągu).

Projektowane obiekty budowlane w pobliżu istniejącego gazociągu DN400 powinny być sytuowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

Dla przedmiotowego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 poprzedni właściciel Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. na podstawie przeprowadzonej analizy powyższego gazociągu wykorzystując dane projektowe oraz informacje dotyczące gatunku stali rury, grubości ścianki rurociągu oraz maksymalnego ciśnienia roboczego wykonał obliczenia określające procentowe zredukowanie naprężeń w ściance gazociągu, których wielkości pozwoliły na zmniejszenie podstawowych odległości zabudowy zawartych w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 poz. 686). Zgodnie z przeprowadzonymi obliczeniami Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. określił odległości zabudowy w pobliżu tego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400:

1) dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej po 15,00 m w odległości poziomej z obu stron osi gazociągu,

2) dla wolno stojących budynków niemieszkalnych po 15,00 m w odległości poziomej z obu stron osi gazociągu,

3) dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego po 16,25 m w odległości poziomej z obu stron osi gazociągu,

4) dla parkingów samochodowych w tym placów manewrowych po 15,00 m w odległości poziomej z obu stron osi gazociągu,

5) dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej, wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt, układanych wzdłuż osi gazociągu po 15,00 m w odległości poziomej z obu stron osi gazociągu,

6) dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej, wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie mających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt, układanych wzdłuż osi gazociągu po 7,00 m w odległości poziomej z obu stron osi gazociągu,

7) pas gruntu o szerokości po 2,00 m w odległości poziomej z obu stron osi gazociągu musi być wolny od drzew i krzewów,

8) w przypadku skrzyżowania gazociągu wysokiego ciśnienia z przewodami kanalizacyjnymi, wodociągami, kanałami sieci ciepłej, rurociągami, kablami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi należy dokonać odrębnego uzgodnienia z PSG sp. z o.o. Oddział w Warszawie Zakład w Łodzi Sekcja Ewidencji Majątku i Uzgodnień, 97-300 Piotrków Tryb. ul. Krakowskie Przedmieście 112,

9) w przypadku skrzyżowania gazociągu wysokiego ciśnienia z drogą dojazdową należy zachować 1,00 m w odległości pionowej od zewnętrznej powierzchni gazociągu do powierzchni drogi.



Powyższe ustalenia należy korygować w planach miejscowych w dostosowaniu do obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych obowiązujących na dzień opracowania planu miejscowego - zwłaszcza w przypadku przebudowy istniejących gazociągów lub ich wymiany na nowe.

Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. – Zakład w Łodzi przewiduje możliwość przebudowy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 na gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 lub DN 700, w zależności od przyszłych potrzeb.

## 6.6 CIEPŁOWNICTWO

Na terenie gminy nie występuje zorganizowana gospodarka energią cieplną. Zaopatrzenie w ciepło będzie realizowane nadal z lokalnych kotłowni i indywidualnych źródeł ciepła wbudowanych u poszczególnych odbiorców.

W celu ograniczenia efektu „niskiej emisji” zakłada się w miarę możliwości modernizację istniejących źródeł ciepła oraz tworzenie nowych, w których jako czynnik grzewczy planuje się wykorzystanie: konwencjonalnych paliw ekologicznych, tj. gaz, olej opałowy, energia elektryczna i inne.

Energii pozyskiwanej ze źródeł niekonwencjonalnych, w tym odnawialnych, tj. energia wiatru, promieniowania słonecznego, wody, energia z przetwarzania biomasy oraz wykorzystanie ciepła wód geotermalnych, których zasoby występują na terenie gminy.

Powyższe jest zgodne z programem ochrony powietrza w celu ochrony środowiska i bezpieczeństwa zdrowia ludzi.

## 6.7 TELEKOMUNIKACJA

Zakłada się pełną dostępność mieszkańców i podmiotów gospodarczych do usług telekomunikacyjnych. Wiąże się to ze wzrostem wskaźnika gęstości telefonów (obecnie 20 NN/100 Mk) oraz rozbudową lokalnej sieci telekomunikacyjnej, szczególnie w południowej części gminy.

W zakresie telefonii bezprzewodowej zakłada się pełny dostęp do sieci. Potrzeba rozwoju systemów telefonii komórkowej jest wynikiem przewidywanego intensywnego rozwoju obszarów zabudowy mieszkaniowej i terenów aktywności gospodarczej.

W studium wskazuje się pas ochronny o szerokości 500 m dla linii radiowej. W pasach ochronnych obowiązują ograniczenia zabudowy wysokiej. Wysokość zabudowy w granicach pasa ochronnego należy uzgadniać z zarządzającym siecią.

## 6.8 GOSPODARKA ODPADAMI

Sprawy związane z gromadzeniem i segregacją odpadów reguluje ustawa z dnia 13 czerwca 1996 r. (Dz. ustaw z 2012 r. poz. 391 i poz. 951) o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Biorąc pod uwagę wymogi ww. ustawy, Rada Miejska w Tuszynie podjęła uchwałę Nr XXXVIII/277/13 z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Tuszyn.

Zgodnie z założeniami regulaminu o którym mowa wyżej, właściciele nieruchomości zobowiązani są do prowadzenia selektywnego zbierania odpadów powstających w gospodarstwach domowych.

Na terenie posesji powinna się odbywać segregacja odpadów i gromadzenia ich w odpowiednich pojemnikach, dostarczanych przez przedsiębiorcę wywożącego odpady na regionalne składowisko odpadów.

Selektywna zbiórka odpadów komunalnych takich frakcji jak: przeterminowane chemikalia (farby, rozpuszczalniki, oleje odpadowe), zużyte baterie i akumulatory, stare meble i inne odpady wielkogabarytowe, odpady budowlane i rozbiórkowe prowadzona jest w Gminnym Punkcie Zbiórki Odpadów Selektywnych i Problematycznych, zlokalizowanych w sąsiedztwie zamkniętego składowiska odpadów w Kruszowie.

Drugi, rezerwowy punkt selektywnej zbiórki odpadów funkcjonujący w wybranych dniach miesiąca, planowany jest przy ul. Starościńskiej w mieście Tuszyn.

Lokalizację obydwu punktów wskazano na rysunku studium – część B. Polityka przestrzenna i kierunki rozwoju.

Selektywna zbiórka przeterminowanych leków prowadzona jest ponadto w wyznaczonych w gminie miejscach do specjalnych pojemników (np.: Urzędzie Miejskim).

Odpady wielkogabarytowe oraz zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny dodatkowo odbierane są z poszczególnych posesji, w ramach zbiórek prowadzonych minimum dwa razy w roku w ustalonych terminach.

Zmieszane, niesegregowane odpady komunalne pochodzące z terenu gminy, unieszkodliwiane są poprzez składowanie na regionalnym składowisku odpadów.

Istniejącym do tej pory na terenie gminy Tuszym, gminne składowisko odpadów w miejscowości Kruszów zostało w styczniu 2014 roku zamknięte. Obecnie podlega procesowi rekultywacji, której pierwszym etapem jest uporządkowanie i uformowanie bryły składowiska. Kolejnym etapem będzie tak zwana rekultywacja biologiczna.

W Planie Gospodarki Odpadami Województwa Łódzkiego 2012 r. istniejące składowisko odpadów w Kruszowie traktowane było jako instalacja zastępcza. Projekt niniejszego studium wskazuje rezerwę terenową (dz. nr 216 i 228 w Kruszowie) w sąsiedztwie lokalizacji byłego składowiska, na cele składowania odpadów w przyszłości zgodnie ze zgłoszonym wnioskiem do studium jak i możliwością wykorzystania istniejących urządzeń technicznych umożliwiających składowanie odpadów. Propozycja ta powinna być zgłoszona do Planu Gospodarki Odpadami Województwa Łódzkiego.

Obszar byłego składowiska odpadów, objętego rekultywacją oraz terenu pod rezerwowe składowisko wskazano na rysunku studium w części B – Polityka przestrzenna i kierunki rozwoju.

W miejscowości Górki Duże planowane jest urządzenie wyrobiska poeksploatacyjnego składowiska odpadów niebezpiecznych (wylącznie wyroby z azbestu). Z wykonanego w 2013 roku raportu oddziaływania tego przedsięwzięcia na środowisko przyrodnicze wynika, iż nie przyczyni się ono do degradacji środowiska oraz, że jego oddziaływanie zamknie się w granicach lokalizacji. Odpady zawierające azbest będą szczelnie opakowane w folię z polietylenu i zamykane w sposób uniemożliwiający przypadkowe otwarcie.

Proponowana lokalizacja składowiska odpadów niebezpiecznych powinna być zgłoszona do Planu Gospodarki Odpadami Województwa Łódzkiego. Lokalizację wskazano na rysunku studium w części B - Polityka przestrzenna i kierunki rozwoju.

### **INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM**

„Ustalenia zawarte w elaboracie „Studium”, zarówno w części tekstowej, jak i rysunkach wyrażają kierunki polityki przestrzennej gminy, nie są jednak ścisłymi przesądzeniami o granicach zainwestowania i użytkowaniu terenów, nie ograniczają możliwości realizacji innych działań, które nie zostały w nich zawarte, a które nie są z nimi sprzeczne.

W „Studium” przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów oraz generalne kierunki działań w przestrzeni. Określone na rysunkach przeznaczenie terenów oznacza funkcję przeważającą na terenie, a nie wyłączną. Może, a nawet powinna być ona uzupełniana innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji przeważającej i pogarszać warunki koegzystencji.

Na terenach tych mogą być lokalizowane inne funkcje niewchodzące w kolizję lub konflikt z funkcją podstawową. Każda działalność nie może swoją uciążliwością lub szkodliwością wykraczać poza granice użytkowanej działki.

Ostateczne ustalenia granic terenów przeznaczonych do zabudowy będą dokonywane w ramach zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z możliwością dostosowania do istniejących podziałów geodezyjnych na danym obszarze.

W ustaleniach planów miejscowych nieprzekraczalne wartości wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki, wysokości zabudowy winny być ustanawiane w granicach wartości podanych powyżej z uwzględnieniem kontynuacji wskaźników istniejących w obszarze objętym, planem zwłaszcza dla zabudowy istniejącej oraz prawidłowego kształtowania zabudowy w dostosowaniu do specyfiki lokalizacji.

Wskaźniki kształtowania zabudowy i parametry działek budowlanych winny być określone w ustaleniach planów miejscowych. Należy zapewnić harmonijne kształtowanie zabudowy poprzez kontynuację wskaźników istniejących w obszarze z możliwością ich zmiany – zarówno zwiększenia jak i zmniejszenia - w zależności specyfiki lokalizacji i planowanych przekształceń przestrzennych.”

Wykładając przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówiące o związaniu organów gminy ustaleniami studium przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1), należy przede wszystkim zwrócić uwagę na charakter studium i związane z tym różnice pomiędzy tym aktem,

a planem miejscowym. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym w chwili podjęcia uchwały, w planie miejscowym określa się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Natomiast w myśl art. 10 ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy, w studium określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Nie można utożsamiać określonych w studium obszarów o różnym przeznaczeniu z określonymi w planie miejscowym terenami o różnym przeznaczeniu, w takim znaczeniu, że muszą się one w pełni pokrywać. Rozumienie w ten sposób zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium stanowiłoby zaprzeczenie uchwalania planu miejscowego w zakresie określenia przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Plan miejscowy w tym zakresie nie byłby potrzebny skoro można by ustalić przeznaczenie terenów określone już w studium. Takie rozumienie zgodności planu miejscowego ze studium stawiałoby pod znakiem zapytania sens rozróżnienia uczynionego przez ustawodawcę, polegającego na tym, że to plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, a nie studium. Wymaga więc zaakcentowania, że w studium określa się kierunki zmian w przeznaczeniu terenów, a nie przeznaczenie terenów i to należy mieć na uwadze przy ocenie, czy plan miejscowy jest zgodny ze studium, a więc czy przeznaczenie terenów określone w planie miejscowym jest zgodne z kierunkami zmian w przeznaczeniu terenów określonymi w studium.

Wykładnia art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747), jak i regulujących szczegółowo zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) odnoszących się do sposobu określania ustaleń w projekcie tekstu i rysunku planu miejscowego wskazuje, iż jest dopuszczalne z punktu widzenia obowiązującego prawa również takie określenie w planie miejscowym przeznaczenia terenów, które umożliwia realizację na tym samym terenie zadań o różnych funkcjach (różnym przeznaczeniu), pod warunkiem, że wzajemnie się one nie wykluczają i nie są ze sobą sprzeczne. Obowiązek określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów oznacza konieczność sprecyzowania sposobu jego przyszłego zagospodarowania i wykorzystania poprzez takie sformułowania, które jednoznacznie wskazują, jaką funkcję ma on pełnić. Takie stanowisko zostało zaprezentowane w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 listopada 2011 r., sygn. akt II OSK 1962/11, które należy podzielić. Obowiązek określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów oznacza konieczność sprecyzowania sposobu jego przyszłego zagospodarowania i wykorzystania poprzez takie sformułowania, które jednoznacznie wskazują, jaką funkcję ma on pełnić.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Przepis ten nie zawiera żadnych zastrzeżeń i ograniczeń co do linii rozgraniczających, czy przeznaczenia terenu, poza uznaniem ich za obowiązkowe ustalenia planu. Żadnych dodatkowych ograniczeń nie da się również wyprowadzić z § 7 pkt 7 rozporządzenia wykonawczego, który stanowi, że projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenie. Przepisy ustawy nie dają zatem podstawy do tak kategoriycznego stanowiska, że niedopuszczalne jest określenie dla tego samego terenu przeznaczenia alternatywnego (II OSK 1137/16 - wyrok NSA (N) z dnia 03-01-2017 r. II OSK 440/15 z dnia 29 listopada 2016 roku).

W planach miejscowych określa się wskaźniki i parametry zagospodarowania – w tym intensywność zabudowy. Jednak głównym parametrem zagospodarowania terenu, zabezpieczającym tereny zieleni, jest powierzchnia biologicznie czynna. Obowiązek wskazania powierzchni biologicznie czynnej w planie miejscowym wynika wprost z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. W myśl tej regulacji w planie miejscowym obowiązkowo określa się m.in. „minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”. Również zgodnie z § 4 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy oraz wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Parametr ten ma duże znaczenie nie tylko dla równowagi przyrodniczej, lecz również dla jakości życia. Jak wskazuje się w literaturze, monotony krajobraz miejski, pozbawiony istotnego udziału zasobnych w wodę powierzchni biologicznie czynnych, tworzy nieprzyjazne człowiekowi „pustynie urbanizacyjne”, powodujące poczucie dyskomfortu oraz zakłócenia relacji społecznych, ograniczające możliwości rekreacji, bezpośrednio oddziałując na stan zdrowia populacji poprzez interakcję tych czynników. W powszechnym odczuciu obszary takie są odbierane jako „zapyłone i pozbawione powietrza”. Istnieje zatem bezpośredni związek tego stanu rzeczy z jakością siedlisk glebowych, w których funkcjonują obszary zieleni. W okresie letnim, przy gęstej zabudowie, mieszkańcy osiedli wyraźnie odczuwają dyskomfort związany z wyższymi temperaturami powietrza – w porównaniu ze skupiskami, gdzie siedliska dobrych gleb o wysokiej pojemności wodnej zachowano z przeznaczeniem pod obiekty zieleni i powierzchnie rekreacyjne. Gleby te i związana z nimi różnorodna gatunkowo roślinność mają zdolność akumulowania ciepła, łagodząc ekstrema termiczne osiedli.

W praktyce planistycznej bardzo duże rozbieżności dotyczą definiowania pojęcia „powierzchni biologicznie czynnej”. Ponieważ w przepisach nie ma legalnej definicji tego pojęcia, wprowadzanie definicji do słowniczka planu miejscowego należy uznać za dopuszczalne i celowe. Wątpliwości dotyczą również relacji pojęcia „powierzchnia biologicznie czynna” i „teren biologicznie czynny”. Zgodnie z przywołanymi regulacjami, w planie miejscowym należy bowiem określić „powierzchnię biologicznie czynną”, a nie „teren biologicznie czynny”. Organ gminy powinien odnosić ten termin do uwarunkowań przestrzenno-przyrodniczych, dokonując jego definicji na potrzeby planu miejscowego, ze szczególnym uwzględnieniem normatywnej treści art. 72 ustawy prawo ochrony środowiska. Parametr ten nie może zatem być utożsamiany z pojęciem „teren biologicznie czynny”, zdefiniowanym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Świadczy o tym przede wszystkim leksykalna odmiennosc tego pojęcia – akceptując racjonalną legislację, należy uznać że musi istnieć różnica pomiędzy „terenem”, a „powierzchnią”. Jak wskazuje wykładnia historyczna ww. rozporządzenia, odmiennosc ta nie jest przypadkowa, ale jest celowym zabiegiem prawodawczym. Zgodnie z pierwotnym brzmieniem rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, przez termin „powierzchni biologicznie czynnej” rozumiano „grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>”. Natomiast w obecnie obowiązującym brzmieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych zawarta jest definicja „terenu biologicznie czynnego” (przez co należy rozumieć „teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie”). Należy podkreślić, że rozporządzenie dotyczy jedynie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla zabudowy jednorodzinnej minimalnego udziału terenów biologicznie czynnych nie określa się. Wskazuje to na wyraźne rozróżnienie pojęcia „czynności biologicznej” na potrzeby warunków technicznych oraz planowania przestrzennego, gdzie oprócz elementów klimatyczno-geograficznych równie istotne są funkcje biocenotyczne, pełnione przez tereny niezasklepione i pokryte roślinnością. Ze swej istoty taka powierzchnia w planie miejscowym, powinna być więc określana według innych kryteriów. Nie oznacza to jednak, że wielu sytuacjach, szczególnie planów sporządzanych dla intensywnej zabudowy miejskiej, zasadne będzie przeniesienie do pojęcia „powierzchni biologicznie czynnej” treści normatywnej „terenu biologicznie czynnego” na potrzeby warunków technicznych. Nie może być jednak mowy o automatyzmie w tym zakresie.

Konieczność określenia w planie miejscowym wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej implikuje również odniesienie się przy określaniu tego wskaźnika do wskaźników ustalonych w części „kierunkowej” studium uwarunkowań. Zgodność ze studium uwarunkowań jest bowiem jednym z podstawowych warunków prawidłowości zasad sporządzania planu miejscowego, a naruszenie tego wymogu może doprowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy. Na poziomie studium uwarunkowań wskaźniki zagospodarowania określa się jednak dla całych struktur przestrzennych, a nie dla poszczególnych działek, w dodatku w znacznie mniejszej, niż dla planu miejscowego, skali. Wskaźniki określone w studium uwarunkowań powinny być więc wskazane ramowo i ulec doprecyzowaniu i uśrednieniu na poziomie planu miejscowego. Może się przecież zdarzyć, że na jednym terenie opisanym w studium uwarunkowań znajdują się tak różne jednostki terenowe jak park i całkowicie zabudowany teren usługowy. Dlatego też należy zaakceptować praktykę bilansowania w planie miejscowym powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów i działek wchodzących w skład jednostek określonych w studium uwarunkowań, aby spełnić wymóg zgodności ze studium. Należy przy tym zauważyć, że nie wszystkie tereny ustalone w planie muszą i mogą spełniać wymagania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalonej w studium.

W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 lipca 2017 r. II OSK 2828/15 stwierdzono: „Określenie liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Zasadne są przede wszystkim podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty dokonania przez Sąd I instancji błędnej wykładni art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 12a ust. 2 z o drogach publicznych. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 lipca 2014 r. stanowi, iż w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji. Przepis ten został zmieniony ustawą z dnia 23 października 2013 r. o zmianie ustawy - Prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2013 r. poz. 1446), którą jednocześnie znowelizowano m.in. art. 8 ustawy - Prawo o ruchu drogowym, który określa przesłanki i procedurę wydawania kart parkingowych osobom niepełnosprawnym oraz dodano art. 12a w ustawie o drogach publicznych. Zgodnie z brzmieniem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sprzed nowelizacji, w planie miejscowym określało się jedynie obowiązkowo minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji. Wskazana ustawa nowelizująca wprowadziła obowiązek określenia w planie dodatkowo miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Z wykładni językowej art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że skoro organ planistyczny ma obowiązek określić minimalną liczbę miejsc do parkowania i "w tym" miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, to nie jest wystarczające samo dopuszczenie w planie możliwości realizacji takich miejsc, lecz konieczne jest określenie w planie również minimalnej liczby tych miejsc (podanie wskaźników pozwalających na jej ustalenie).

W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego, nie można zgodzić się ze stanowiskiem Sądu I instancji, iż dla prawidłowej realizacji obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystarczające będzie wskazanie w planie miejscowym, że w ramach minimalnej liczby miejsc do parkowania dopuszcza się miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, natomiast wyliczenie dokładnej liczby tych miejsc dla poszczególnych inwestycji pozostawione zostanie organom architektonicznym - budowlanym na etapie udzielania pozwoleń na budowę, które to organy powinny zastosować wskaźniki określone w art. 12a ust. 2 ustawy o drogach publicznych. Rację ma Wojewoda, że przyjęcie takiego stanowiska czyni zbędną regulację przewidzianą w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy. To gminę jako podmiot posiadający tzw. władztwo planistyczne ustawodawca uprawnił do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który jest aktem prawa miejscowego, jednocześnie nakładając na nią obowiązki zawarcia w planie kompleksowych ustaleń określających dopuszczalny sposób zagospodarowania przestrzeni na danym terenie. Zatem to do obowiązków gminy należy również określenie w planie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Gmina powinna określić liczbę tych miejsc (podać wskaźniki umożliwiające jej ustalenie), jest również uprawniona do różnicowania ich liczby w zależności od przeznaczenia obiektów, przy których miejsca te mają się znaleźć.

Przepis art. 12a ust. 1 ustawy o drogach publicznych stanowi, iż organ właściwy do zarządzania ruchem na drogach, wyznaczając miejsca przeznaczone na postój pojazdów wyznacza stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy Prawo o ruchu drogowym, zwaną dalej "kartą parkingową": 1) na drogach publicznych; 2) w strefach zamieszkania, o których mowa w art. 2 pkt 16a ustawy Prawo o ruchu drogowym; 3) w strefach ruchu, o których mowa w art. 2 pkt 16a ustawy Prawo o ruchu drogowym. Natomiast zgodnie z art. 12a ust. 2 tej ustawy stanowiska postojowe, o których mowa w ust. 1, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż: 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15; 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40; 3) 3 stanowiska - jeżeli i liczba stanowisk wynosi 41-100; 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100". Przepis ten jest adresowany do organu właściwego do zarządzania ruchem na drogach i dotyczy tych terenów, do których zastosowanie mają przepisy ustawy - Prawo o ruchu drogowym (drogi publiczne, strefy zamieszkania, strefy ruchu). Nie ma on więc zastosowania na terenach, na których przepisy wspomnianej ustawy nie mają zastosowania (np. parkingi podziemne pod budynkami wielomieszkaniowymi, parkingi wewnętrzne). Zatem nie można przyjąć, że w przypadku braku odrębnych regulacji w planie w zakresie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przepis ten



- jako przepis szczególny - będzie miał zastosowanie do każdej inwestycji na terenie objętym planem. Poza tym w przepisie tym jest mowa o minimalnej liczbie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym przy ogólnej liczbie miejsc postojowych do 5 nie przewiduje się obowiązku wyznaczenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w taką kartę. Ustalenia planu nie mogą więc naruszać art. 12a ustawy o drogach publicznych, jeżeli chodzi o minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach wskazanych w tym przepisie, gmina w planie może jednak wskazać większą liczbę tych miejsc, dostosowując ją do przeznaczenia terenu i innych przyjętych rozwiązań planistycznych. Gmina ma ponadto dowolność w ustaleniu liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach, na których nie mają zastosowania przepisy ustawy - Prawo o ruchu drogowym. Gmina ma więc przyznany szeroki zakres władztwa planistycznego w tym zakresie, zatem nie można przyjąć, że są to kompetencje organów architektoniczno-budowlanych na etapie wydawania pozwolenia na budowę.

Reasumując stwierdzić należy, iż rada gminy ma obowiązek ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie tylko minimalną ogólną liczbę miejsc do parkowania, lecz również minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)".

Zainwestowany teren, w tym: układ przestrzenny, funkcja oraz parametry kształtowania zabudowy wskazują na możliwość kontynuacji zagospodarowania obszaru, w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Mając powyżej przedstawione okoliczności, Burmistrz Miasta Tuszyna wystąpił do Rady Miejskiej w Tuszynie z wnioskiem o przyjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn obejmującej teren działek nr ew. 115, 117, 118/4, 118/6, 118/7 (po podziale działek nr ew. 118/8, 118/9, 118/10) w Górkach Dużych, która zmieni uchwałę Rady Miejskiej w Tuszynie Nr XVIII/116/04 z dnia 18 czerwca 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn

O fakcie przystąpienia do jej sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Ustalenia obecnie obowiązującego miejscowego planu, dla ww. terenu, odbiegają od aktualnych wymogów formalno - prawnych, w tym, m.in. w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ochrony środowiska oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Sytuacja ta uniemożliwia realizację planowanych inwestycji. Rozwiązanie przedmiotowych zagadnień pozwoli na zagospodarowanie terenu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN. Zmiana miejscowego planu polegająca na uwzględnieniu aktualnie występujących realiów formalno - prawnych oraz stanu istniejącego umożliwi zainwestowanie przedmiotowych terenów.

Podkreślić przy tym należy, iż tylko właściwe planowanie przestrzenne sprzyjać będzie procesom racjonalnego gospodarowania przestrzenią i zarazem przeciwdziałać będzie nasilającym się tendencjom urbanizacyjnym, a więc spontanicznym strukturalom zagospodarowania, które nie kierują się zasadą koncentracji funkcji, ale jej rozpraszaniem, co jest nieekonomiczne z uwagi na system infrastrukturalny.

Biorąc pod uwagę aspekt ekonomiczny i możliwość zagwarantowania odpowiednich środków finansowych w budżecie gminy przeanalizowano wyznaczenie terenu wymagającego opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niezbędnego dla określenia: zasad, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz obsługi komunikacji i odpowiedniej infrastruktury.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 od ust. 4 do ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy 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: gabaryty zabudowy, materiały budowlane, ich kolorystykę, 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, zasad podziału na działki;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie 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;

4)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;

5)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono przez ustalenia mówiące o możliwości przyłączenia obiektów do sieci wodociągowej oraz dodatkowo przez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody;

6)walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla kontynuacji istniejących funkcji, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium na tym terenie, oraz planu miejscowego, obsługę terenów, z przylegających bezpośrednio do obszaru planu dróg publicznych;

7)prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa do 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 występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego – droga publiczna;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad budowy, rozbudowy i przebudowy 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 Miejskiego w Tuszynie,

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.

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 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, zabudowę przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonej drogi publicznej;

2) w planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej, w związku z tym plan przewiduje właściwe ukształtowanie układu komunikacyjnego istniejącymi drogami.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Zgodnie z art. 32. ust. 1 i 2 Rada Miejska w Tuszynie podjęła uchwałę nr XXVII/204/16 z dnia 14 lipca 2016 r. roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Tuszyn i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęto przedstawione przez Burmistrza Miasta sprawozdanie zawierające wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych, program ich sporządzania oraz wyniki analizy wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn.

Uznano obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn, przyjęte uchwałą Nr VIII/38/11 z dnia 24 lutego 2011 roku, za aktualne, przy uwzględnieniu toczącej się procedury jego zmiany, do której przystąpiono uchwałą nr XLVII/355/13 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 30 października 2013 roku. Jednocześnie stwierdzono:

1) aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) konieczność dalszego dokonywania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym;

3) potrzebę kontynuacji prac nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn;

4) aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalanych po 31 grudnia 2003 roku.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn obejmującej teren działki nr ew. 115, 117, 118/4, 118/6, 118/7 w Górkach Dużych przy ul. Polska Wola jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Tuszynie Nr XXXIX/316/2021 z dnia 28 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn obejmującej teren działki nr ew. 115, 117, 118/4, 118/6, 118/7 w Górkach Dużych przy ul. Polska Wola.

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

W myśl art. 21 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet gminy, z zastrzeżeniem ust. 2, co oznacza, że gmina nie może domagać się ponoszenia i pokrywania tych kosztów (poza wypadkami przewidzianymi



w art. 21 ust. 2) przez np. właścicieli nieruchomości objętych postanowieniami planu, czy też od innych osób fizycznych lub prawnych zainteresowanych sporządzaniem planu. Podstawą formalną i merytoryczną stanowią:

1)ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747);

2)rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587);

3)projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy;

4)uchwała w sprawie określenia stawek i zwolnień w podatku od nieruchomości na terenie gminy.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje skutki finansowe dla gminy zarówno po stronie dochodów jak i wydatków, które są określone w prognozie skutków finansowych do projektu tego planu.

Zgodnie z art. 36 wymienionej wyżej ustawy, „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 ustawy, żądać od gminy: „odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Ustęp 2 ustawy stanowi: „realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaofiarowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.”

Ustęp 4 ustawy stanowi, „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrasta, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzeda tę nieruchomość, wójt burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.”

Zgodnie z wyżej wymienionym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, która zawiera w szczególności:

-prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;

-prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

-wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska podejmuje również:

1)Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z przepisem art. 17 pkt 14 ustawy, rozstrzygnięcie to obejmuje listę uwag dotyczących projektu planu – nieuwzględnionych lub nieuwzględnionych częściowo przez Burmistrza Miasta Tuszyn.

2)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 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE

Andrzej Małacki