

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyń obejmującego teren dz. nr 498 w Górkach Dużych i dz. nr 1, 2/2, 3/2, 4/2, 5/3 w Szczukwinie

Działając na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 997, 1506, 1597) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 r. poz. 40, 572, 1463), oraz w związku z Uchwałą nr LVII/419/18 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 21 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej teren dz. nr 498 w Górkach Dużych i dz. nr 1, 2/2, 3/2, 4/2, 5/3 w Szczukwinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyń przyjętego uchwałą Nr Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia roku, **Rada Miejska w Tuszynie uchwała co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyń obejmujący teren dz. nr 498 w Górkach Dużych i dz. nr 1, 2/2, 3/2, 4/2, 5/3 w Szczukwinie, składający się z:

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

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, zostały ustalone w uchwale nr LVII/419/18 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 21 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej część terenu dz. nr 498 w Górkach Dużych i dz. nr 1, 2/2, 3/2, 4/2, 5/3 w Szczukwinie, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości);
- 3) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut poziomy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończeniowym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;

- 5) **pasie ochronnym** – należy przez to rozumieć najmniejszą szerokość pasa terenu wyznaczonego od obrzeża wyrobiska odkrywkowego, zabezpieczającego obiekty stałe lub tereny położone w pobliżu wyrobisk odkrywkowych przed zagrożeniami związanymi z działalnością eksploatacyjną oraz zabezpieczającego wyrobisko przed zagrożeniami związanymi z użytkowaniem i remontami obiektów; pas ochronny może stanowić część filara ochronnego wyznaczonego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **budynku wolno stojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 3. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

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

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

3. Nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz granic obszarów objętych obowiązkiem scalenia;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) strefa ochrony układu urbanistyczno-architektonicznego wsi Szczukwin;
 - 5) granice obszarów, na których dopuszcza się produkcję energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słonecznej w instalacjach o mocy powyżej 500kW, wraz ze strefą ochronną;
 - 6) przeznaczenie terenów.
2. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych - granice udokumentowanego złoża "Szczukwin - Górki Duże I".
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

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

- 1) teren wydobywania kruszywa naturalnego w granicach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **PE**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 6.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PE** w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wydobywania kruszywa naturalnego w granicach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – urządzenia związane z potrzebami eksploatacji górniczej; obiekty budowlane lub tymczasowe kontenery, związane z prowadzeniem działalności górniczej, o funkcji socjalnej i administracyjnej, lokalizowane na czas eksploatacji złoża; drogi wewnętrzne; sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej przesyłowej.

2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i wydobywania kopalin ze złoża metodą odkrywkową;
- 2) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez obowiązek rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji;
- 3) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) w zakresie podziału nieruchomości:
 - a) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²,

- b) ustalenia pkt 1 lit. a, nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną,
- c) ustalenia pkt 1 lit. a, nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod stację transformatorową, przepompownię ścieków lub innych tego rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) w zakresie potencjalnej działalności górniczej ustala się:
 - a) możliwość eksploatacji złoża po wcześniejszym uzyskaniu koncesji na wydobycie,
 - b) docelowe granice terenu i obszaru górniczego wyznaczone zostaną w wyniku postępowania związanego z udzieleniem koncesji na wydobycie złoża,
 - c) sposób eksploatacji złoża kruszywa naturalnego i pasy ochronne wynikać będą z koncesji na wydobycie i przepisów odrębnych,
 - d) ustala się obowiązek zabezpieczenia przed szkodami górniczymi drogi publiczne,
 - e) po zakończeniu wydobycia rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty budowlane związane z działalnością górniczą należy lokalizować wyłącznie w ramach potencjalnego terenu górniczego ustanowionego na podstawie koncesji na wydobycie,
 - b) lokalizacja obiektów budowlanych lub tymczasowych kontenerów związanych z prowadzeniem działalności górniczej o funkcji socjalnej i administracyjnej, wyłącznie na czas eksploatacji złoża;
 - c) wysokość obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności o funkcji socjalnej i administracyjnej nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna, wysokość budynku nie więcej niż 5,0 m ponad poziom terenu, maksymalna powierzchnia zabudowy 50 m²,
 - d) dachy budynków o spadku połaci dachowych do 30°;
 - e) maksymalna powierzchnię zabudowy działki budowlanej na 5% jej powierzchni;
 - f) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;
 - g) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,00.
- 3) do czasu uzyskania koncesji i podjęcia eksploatacji złoża, ustala się kontynuowanie gospodarki rolnej z zakazem lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - wskazuje się, że cały obszar planu leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – "Niecka Łódzka", obowiązuje zagospodarowanie terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego;

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - nie ustala się;

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu PE z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) wyznaczenie minimum 2 miejsc do parkowania dla samochodów.

§ 9.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się w terenie lokalizację: wiat, altan ogrodowych; sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; wydzielonych dojazdów wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych do czasu zmiany zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 4) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.
- 5) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 500 kW, z wyjątkiem źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

3. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się, że cały teren położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – "Niecka Łódzka", w których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i nadbudowy; tak usytuowane budynki można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) ustala się lokalizację nowych budynków mieszkalnych jako wolno stojące,
- 4) ustala się lokalizację nowych garaży i budynków gospodarczych, jako wolnostojących, dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się możliwość podziału terenu na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m²;
 - b) ustalenia lit. a) nie dotyczą przypadku wydzielenia działki pod dojazd wewnętrzny, dla którego należy zachować minimalną szerokość 6 metrów;
 - b) ustalenia lit. a) nie dotyczą przypadku wydzielenia działki na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) ustalenia lit. a) nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod stację transformatorową, przepompownię ścieków lub innych tego rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej.

5. W zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej mogących stanowić przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych, należy dokonać odpowiednich uzgodnień i zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy

budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, dopuszcza się zachowanie obecnych parametrów zabudowy, tj.: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, geometrii i kolorystyki dachów; w przypadku zmiany dachu dopuszcza się podwyższenie budynków o 1 m, a w przypadku rozbudowy budynków zwiększenie powierzchni zabudowy o 5%;

2) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się w budynkach lokalizację jednej kondygnacji podziemnej,
- b) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 10,0 m,
- c) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan ogrodowych, nie więcej niż 6,0 m ponad gruntem rodzimym,
- d) dachy budynków o spadku połaci dachowych od 5° do 45°,

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,8
- c) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05.

7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustanawia się strefę ochrony układu urbanistyczno–architektonicznego, wyznaczoną graficznie na rysunku planu;
- 2) w obrębie wyznaczonej strefy ochrony układu urbanistyczno–architektonicznego, ustala się:
 - a) możliwość wprowadzenia nowej zabudowy z przyjęciem zasad integracji elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - b) zachowanie tradycyjnych form kształtowania zabudowy: gabaryty budynków, kąta nachylenia dachów oraz pokrycia dachowego oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy,
 - c) ochronę elementów historycznego rozplanowania.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - nie ustala się:

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej - drogi gminnej klasy dojazdowej, zlokalizowanej poza granicami planu (dz. nr 25);
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działkach budowlanych nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach każdej z działek budowlanych w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny.

§ 10.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się w terenie: lokalizację: budynków gospodarczych, garaży , wiat, altan ogrodowych; sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; wydzielonych dojazdów wewnętrznych oraz urządzeń do produkcji energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słonecznej w instalacjach o mocy powyżej 500 kW.

2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi, wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni nie mniejszej niż 1ha;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 30% powierzchni działki budowlanej;

- 3) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 500 kW, z wyjątkiem źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

3. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się, że cały teren położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – "Niecka Łódzka", w których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;

2) ustala się lokalizację budynków usługowych jako wolno stojące,

3) ustala się lokalizację nowych garaży i budynków gospodarczych, jako wolnostojących, dobudowanych do budynków, a także realizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) granice obszaru, na którym dopuszcza się produkcję energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słonecznej w instalacjach o mocy powyżej 500 kW, wraz ze strefą ochronną;

5) w zakresie podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się możliwość podziału terenu na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m²;

b) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,

c) ustalenia lit. a) nie dotyczą przypadku wydzielenia działki pod dojazd wewnętrzny, dla którego należy zachować minimalną szerokość 6 metrów;

d) ustalenia lit. a) nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod stację transformatorową, przepompownię ścieków lub innych tego rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej.

5. W zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej mogących stanowić przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych, należy dokonać odpowiednich uzgodnień i zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:

e) dopuszcza się w budynkach lokalizację jednej kondygnacji podziemnej,

f) wysokość budynków usługowych nie więcej niż 10,0 m,

g) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan ogrodowych, nie więcej niż 7,0 m ponad gruntem rodzimym,

h) dachy budynków o spadku połaci dachowych do 45°,

- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - d) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 65 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 1,3
 - f) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - nie ustala się;

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu U z drogi publicznej - drogi gminnej klasy dojazdowej, zlokalizowanej poza granicami planu (dz. nr 25);
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działkach budowlanych nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach każdej z działek budowlanych w liczbie:
 - a) dla klientów obiektów usługowych – minimum 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal;
 - b) dla pracowników obiektu usługowego – minimum 1 stanowisko na 4 pracujących w obiekcie na zmianie, niezależnie od miejsc postojowych dla klientów;
 - c) stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - minimum 1 miejsca postojowe na lokal usługowy o powierzchni większej niż 100 m².

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu:

- 1) wyznacza się teren przeznaczony pod drogę publiczną, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDD**;
- 2) dla terenu drogi gminnej nr 106608E oznaczonej symbolem **KDD** ustala się - klasę drogi „D” dojazdowa; w granicach planu leży jej północna linia rozgraniczająca oraz teren jej poszerzenia, o zmiennej szerokości od 0,0 m do 5,6 m;
- 3) w terenie drogi **KDD** dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – "Niecka Łódzka";

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) ustala się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w granicach linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolami KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
- 2) w przypadku realizacji ustaleń pkt 1 nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnymi o drogach publicznych.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

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

2 W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej gminnej sieć wodociągowej, które może być uzupełnione ze źródeł lokalnych, z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa wodnego i ochrony przeciwpożarowej.
- 2) dla terenu PE możliwość zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego lub ze studni kopanych, dopuszcza się stosowanie zbiorników do tymczasowego magazynowania wody;

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej i unieszkodliwianie ich w gminnej oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych przeznaczonych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, bądź unieszkodliwiania w przydomowych oczyszczalniach ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) dla terenu PE obowiązek odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, np. toalety przenośne, kontenery sanitarne.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

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

5. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, o mocy nie przekraczającej 500kW a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 3) wyznacza się obszary, na których dopuszcza się produkcję energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słonecznej w instalacjach o mocy powyżej 500kW, gdzie ograniczenie mocy urządzeń do pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii sformułowane w punkcie 2 nie obowiązuje;

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i wytwarzania ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, o mocy nie przekraczającej 500kW a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 3) ograniczenie mocy urządzeń do pozyskiwania ciepła z odnawialnych źródeł energii nie dotyczy oznaczonych na rysunku planu obszarów, na których dopuszcza się produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słonecznej w instalacjach o mocy powyżej 500kW.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się następujące zasady:

- 1) docelowo zaopatrzenie w gaz z gminnej sieci gazowej, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się następujące zasady:

- 1) możliwość bezpośredniej obsługi abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;

2) możliwość realizacji innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się:

1) wstępne magazynowanie i selekcja odpadów na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE PLANU
Rozdział 6.
Ustalenia końcowe

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

§ 17. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn przyjętego uchwałą Nr LXV/497/14 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 5 listopada 2014 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dn. 17 grudnia 2014 r. poz. 4689)

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Tuszyna.

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

UZASADNIENIE

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

Genezą przystąpienia do sporządzania niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej teren dz. nr 498 w Górkach Dużych i dz. nr 1, 2/2, 3/2, 4/2, 5/3 w Szczukwinie jest potrzeba wyznaczenia w Gminie Tuszyn nowych terenów pod wydobycie kruszywa naturalnego - piasku. Plan jest realizowany na wniosek właścicieli działek położonych w granicach niniejszego opracowania. Na obszarze objętym MPZP występuje udokumentowane złoż piasku Górki Duże - Szczukwin I oraz trwają prace nad dokumentacją kolejnych złóż kruszywa naturalnego - piasku.

Obowiązujące na tym terenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn (przyjęte uchwałą Nr II/16/18 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 04 grudnia 2018 roku) przewiduje teren objęty granicami przedmiotowego planu pod tereny zabudowy zagrodowej, tereny rolnicze, na których zgodnie z ustaleniami studium dopuszczona jest powierzchniowa eksploatacja złóż oraz tereny górnicze. Ponadto wskazuje ono (w granicach zmiany planu) granice obszarów, na których rozmieszczone mogą być urządzenia do produkcji energii wykorzystujące energię słoneczną o mocy przekraczającej 100 kW.

Obecnie na ukończeniu jest opracowanie zmian ww dokumentu Studium, dokument ten powinien wejść w życie we wrześniu 2023 r., obecny plan jest dostosowany do wprowadzonych zmian ujętych w zmianie studium.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, została podjęta uchwałą nr LVII/419/18 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 21 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej teren dz. nr 498 w Górkach Dużych i dz. nr 1, 2/2, 3/2, 4/2, 5/3 w Szczukwinie. W trakcie opracowywania planu miejscowego właściciel działki o nr 1 podzielił ją na dwie części oznaczone nr 1/1 i 1/2. O fakcie przystąpienia do jej sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

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

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Tuszyna rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, projekty obydwu dokumentów zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. do2018 r., w tym czasie przeprowadzono, w r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko zostały udostępniane drogą elektroniczną. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail).

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

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

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

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

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

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m. in. obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej; wprowadzono również ustalenia dla terenów leśnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, jak również wyznaczenie strefy lokalizacji zieleni izolacyjnej;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji eksploatacji powierzchniowej w obszarze gdzie jest generalnie zapewniona obsługa terenów bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej.

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

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

9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

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

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

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta w Tuszynie;

b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej (na adres geodezja@tuszyn.info.pl);

c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od r. do r., w siedzibie Urzędu Miejskiego w Tuszynie oraz na żądanie drogą elektroniczną;

d) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu2018 r.;

e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej (na adres geodezja@tuszyn.info.pl);

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności –w obszarze planu nie wyznacza się terenów pod zabudowę.

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

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

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

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

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

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonej drogi publicznej (droga gminna klasy dojazdowej);

2) w zakresie rozwoju transportu publicznego, Gmina Tuszyń obsługiwana jest przez autobusy PKS oraz prywatnych przewoźników, plan nie wyznacza nowych terenów mieszkaniowych, które generują potrzebę rozwoju transportu zbiorowego;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu teren drogi gminnej ukształtowano w sposób zapewniający możliwość takiego wybudowania drogi, by w jego pasie mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy - nie dotyczy plan nie wyznacza nowych terenów budowlanych.

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

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

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

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

Prognoza wykazała, że gmina poniesie jedynie wydatki związane z docelową budową drogi gminnej t.j. doprowadzeniem jej do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi. Koszt wykupu terenu pod poszerzenie drogi to ok.10 tyś.

Prognoza wykazała, że na skutek uchwalenia planu oraz w przypadku sprzedaży gruntów w przeciągu 5 lat od uchwalenia planu, gmina może liczyć na zyski, z tytułu renty planistycznej.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Tuszyń podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do

uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

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