

URBANISTYKA & ARCHITEKTURA

ARCHITEKT BARBARA EWA BRZEZIŃSKA-KWAŚNY

PHPU AGA-DOR 90-139 Łódź, Narutowicza 93a/6 tel.kom.604 48 85 85 e-mail: bbk346@o2.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TUSZYN obejmująca teren działki 14/17 w Woli Kazubowej.

PROJEKT PLANU

w wersji do:

- opiniowania GKUA

— po opiniowaniu i uzgodnieniach

- publicznego wyłożenia,

- uchwalenia

podstawa opracowania: **umowa Nr 189/2023 z Gminą Tuszyn z dnia 13 czerwca 2023r.**

autorzy opracowania:

mgr inż. arch. **Barbara Brzezińska-Kwaśny** - główny projektant planu - uprawniona do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz uprawniona do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko na podstawie art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U z 2022 poz. 1029).

mgr inż. arch. **Magdalena Filipiak** – współpraca autorska - uprawniona do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz uprawniona do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko na podstawie art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U z 2022 poz. 1029).

mgr **Barbara Wysmyk-Lamprecht** – współpraca autorska - uprawniona do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz uprawniona do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko na podstawie art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U z 2022 poz. 1029).

sierpień 2023r./ październik 2023r./ listopad 2023r

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE

z dnia2023 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej teren dz. 14/17 w Woli Kazubowej

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art.14 ust. 8, art.20 ust.1, art. 27 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), art. 67 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LXVI/474/2022 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej teren dz. 14/17 w Woli Kazubowej, **stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn, przyjętego Uchwałą nr VII/63/19 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 25 kwietnia 2019 roku**, Rada Miejska w Tuszynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmująca teren dz. 14/17 w Woli Kazubowej, zwana dalej planem, składa się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tuszyn, będącej integralną częścią planu - załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Tuszynie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Tuszynie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych dla planu w postaci dokumentu elektronicznego – stanowiącego Załącznik Nr 4 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem, określone na załączniku graficznym do uchwały NR LXVI/474/2022 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 21 listopada 2022r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej teren dz. 14/17 w Woli Kazubowej, wyznaczone zostały graficznie na rysunku planu - załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, będące przedmiotem niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Tuszynie;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Tuszynie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, jako ustalenia graficzne w skali 1: 1000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 4) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonej klasie przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu konturem linii rozgraniczającej, oznaczony symbolem literowym;
 - 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określoną w planie klasę przeznaczenia terenu dla zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej, który dominuje lub będzie dominować na danym terenie;
 - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie, przy której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania; zakaz ten nie dotyczy elementów budynku, wystających poza jego obrys, na nie więcej niż 1,5m, takich jak: schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia, oraz w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
 - 8) dach płaski - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12 stopni;
 - 9) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej przylegającą do pasa drogowego, z którego jest główny zjazd na działkę;
 - 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnie działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym wyrażoną w procentach;
 - 11) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć niezabudowaną powierzchnię działki budowlanej o nawierzchni ziemnej oraz wodę powierzchniową, które zapewniają naturalną vegetację;
 - 12) zabudowie letniskowej lub(i) rekreacji indywidualnej – należy przez to rozumieć zespół obiektów budowlanych służących rekreacji indywidualnej, w tym budynku letniskowego i gospodarczego;
 - 13) budynku letniskowym - należy przez to rozumieć budynek wolnostojący, parterowy z pomieszczeniami mieszkalnymi i pomocniczymi, użytkowany okresowo (sezonowo), nieprzystosowany do zamieszkania całorocznego, którego funkcjonowanie nie wymaga pełnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną
 - 14) obiektach rekreacji indywidualnej - należy przez to rozumieć budowle związane z okresowym (sezonowym) indywidualnym wypoczynkiem lub rekreacją, w szczególności takie jak: basen, sauna, balia, ziemianka, szałas, altanka ogrodowa, szklarnia oraz budynek rekreacji indywidualnej.
2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Dla całego obszaru plan ustala:

- 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;
- 4) 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) wymagania dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 8) stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu;
- 9) granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 10) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Dla całego obszaru plan nie ustala, gdyż poniższe zagadnienia nie występują w granicach planu:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) wymagań dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. W planie nie określa się krajobrazów priorytetowych z uwagi na brak sporządzonego przez zarząd województwa, a uchwalonego przez sejmik województwa audytu krajobrazowego.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający klasę przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

3. Zwymiarowane odległości na rysunku planu wyrażone są w metrach.

§ 5. 1. Plan ustala kategorie przeznaczenia terenów, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **ML** - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) **KDZ** - teren komunikacji drogowej publicznej - klasy zbiorczej.

§ 6. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustaloną klasą przeznaczenia należy rozumieć, budowę obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów i urządzeń niezbędnych do użytkowania tej zabudowy, tworzących z nią funkcjonalną całość, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, instalacje odnawialnych źródeł energii, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania, wiaty, zieleń, miejsca wstępnego magazynowania z selekcją odpadów stałych, obiekty rekreacji indywidualnej, po jednym budynku letniskowym oraz jednym budynkiem gospodarczym.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:

1) nakazy:

- a) lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- b) ujednoczenie materiałów i kolorystyki dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
- c) realizacji zabudowy w oparciu o wskaźniki określone w ustaleniach szczegółowych (z Rozdziału 3.),
- d) sytuowania bezpośrednio przy północnej granicy, nowo wydzielanej działki budowlanej ewentualnego budynku gospodarczego i miejsca wstępnego magazynowania z selekcją odpadów stałych,
- e) montażu instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, wykorzystujących w procesie przetwarzania energii promieniowania słonecznego bezpośrednio na dachach budynków;

2) zakazy:

- a) posadowienia parteru budynku na poziomie powyżej 0,6m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku,
- b) lokalizowania budynku gospodarczego we frontowej części działki, pomiędzy linią zabudowy a płaszczyzną elewacji frontowej budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej,
- c) stosowania na elewacjach budynków materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”;

3) dopuszczenia:

- a) realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a linią rozgraniczającą pasa drogowego,
- b) podziału na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000m².

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody plan ustala:

1) nakazy:

- a) zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska dla terenu oznaczonego symbolem ML, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową,
- b) respektowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z wartościami określonymi w ustaleniach szczegółowych (Rozdział 3),
- c) zapewnienia na terenie każdej nieruchomości miejsca wstępnego magazynowania z selekcją odpadów stałych oraz przestrzegania zasad określonych w przepisach odrębnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminie,
- d) kształtowania zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym pasy drogowe przed wpływem wód opadowych i roztopowych,
- e) przestrzegania zasad ochrony, określonych w przepisach odrębnych, w związku tym, że cały obszar objęty planem, położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka;

2) zakazy:

- a) realizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki.

§ 9. W zakresie wymagań terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego plan ustala

- 1) w obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyń, za obszary przestrzeni publicznych;
- 2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, pokrywające się z liniami rozgraniczającymi dla terenu komunikacji drogowej publicznej - klasy zbiorczej (na poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej), oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ.

§10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu plan ustala uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz wielkości parametrów i wskaźników, które określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – w Rozdziale 3.

§11. W zakresie wymagań dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych plan ustala, że cały obszar objęty granicami planu położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – zbiornik Niecka Łódzka, w których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan ustala:

- 1) możliwość scalania i podziału na działki budowlane, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz według następujących, łącznie spełnionych zasad:

- a) 1000m² jako minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 2%
 - b) 45,0m jako minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 2%
 - c) 90 stopni jako kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej pasa drogowego, z tolerancją do 2%,
 - d) nowo wydzielane działki muszą mieć dostęp do wewnętrznej drogi dojazdowej (przyległej od zachodu do granic obszaru planu) oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych planem;
- 2) plan ustala odstępianie od powyższych zasad, dla wydzielania działek pod sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej oraz dokonywania podziałów, których celem jest powiększenie sąsiedniej działki budowlanej lub regulacja istniejących granic działek budowlanych, pod warunkiem zachowania parametrów działki dzielonej dla zapewnienia zagospodarowania każdej działki lub nieruchomości zgodnie z planem.

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

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ML** plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego (z uwzględnieniem ustaleń §6 niniejszej uchwały) – zabudowa lotniskowa lub rekreacji indywidualnej,
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,05 do maksimum 0,2,
 - b) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 20%;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 70%;
- 3) w zakresie powierzchni działki budowlanej – minimum 1000m²;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) realizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi i zwymiarowanymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość:
 - budynku lotniskowego do 9,0 m,
 - budynku rekreacji indywidualnej do 7,0m
 - budynku gospodarczego, obiektów rekreacji indywidualnej, wiaty do 4,0 m,
 - ograniczenie wysokości nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych,
 - c) w budynkach: lotniskowym i rekreacji indywidualnej nakaz stosowania dachów dwuspadowych, o równym kącie nachylenia przeciwległych, głównych połaci w zakresie 30° - 45°, z kalenicą usytuowaną równoległe do frontu działki budowlanej,
 - d) w budynkach gospodarczych i obiektach rekreacji indywidualnej stosowanie dachów płaskich, jedno lub dwuspadowych o równym kącie nachylenia przeciwległych głównych połaci w zakresie 5° - 30°,
 - e) kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (kolor zbliżony do naturalnego koloru dachówki ceramicznej), zieleni lub szarości;
- 5) obsługę komunikacyjną z wewnętrznej drogi dojazdowej (przyległej do zachodniej granicy obszaru planu), powiązanej skrzyżowaniem z drogą publiczną ul.Sadową (KDZ);
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania - co najmniej jedno miejsce na każdy budynek lotniskowy lub budynek rekreacji indywidualnej, realizowany na działce budowlanej, na której lokalizowana jest zabudowa, w formie niezadaszonego miejsca postojowego lub wiaty,
- 7) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, to 30%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia: teren komunikacji drogowej publicznej - klasy zbiorczej, jako poszerzenie pasa drogowego;
- 2) w granicach obszaru planu znajduje się północny fragment pasa drogowego ul.Sadowej o szerokości 4,0m wraz z południowo-wschodnim kątem widoczności o parametrach zgodnych z rysunkiem planu,
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu w odniesieniu do pasa drogowego:

- a) zagospodarowanie łączne z częścią południową pasa drogi, znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem, z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) pełna (docelowa) szerokość pasa drogowego ma wynosić 20,0m;
 - c) realizacja nadziemnych oraz podziemnych obiektów infrastruktury technicznej i drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zagospodarowanie w formie ciągu komunikacyjnego, w tym realizacja miejsc postojowych, przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych o drogach publicznych;
 - e) w projektowaniu zagospodarowania pasów drogowych uwzględnić projektowanie uniwersalne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 4) dla terenu drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDZ, nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. Plan ustala podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejącej (przyległej do granic obszaru planu) wewnętrznej drogi dojazdowej, powiązanej skrzyżowaniem z drogą publiczną powiatową (2904E - ul.Sadową).

§ 17. Plan ustala zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, według następujących zasad:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) gminna sieć wodociągowa jako podstawowe źródło zaopatrzenia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie źródeł indywidualnych, z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa wodnego i ochrony przeciwpożarowej;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) docelowo odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych przeznaczonych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu powstania, z wykorzystaniem terenów powierzchni biologicznie czynnych do naturalnej retencji do ziemi lub rowu, z wtórnym wykorzystaniem wody, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu.
 - c) sposób zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki budowlanej nie może zmieniać stosunków wodnych na przyległych nieruchomościach;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:
 - a) docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci gazowej, realizowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) do czasu budowy sieci gazowej, dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych w granicach działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i wytwarzania ciepłej wody użytkowej:
 - a) zaopatrzenie z lokalnych indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii zapewniających spełnienie standardów emisyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) możliwość zaopatrzenia ze źródeł energii odnawialnych, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 6) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
 - a) jako podstawowe źródła energii elektrycznej ustala się istniejącą i rozbudowywaną w formie kablowej, sieć niskiego napięcia;

- b) możliwość zaopatrzenia ze źródeł energii odnawialnych, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
 - c) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających ulicy lub poza nią, na wydzielonych działkach, z dostępem do drogi publicznej, bez konieczności zmiany ustaleń niniejszego planu,
- 7) w zakresie telekomunikacji:
- a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) realizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) obowiązek wstępnego magazynowania i selekcji odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane,
 - b) selektywna zbiórka odpadów z zachowaniem aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tuszyn.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Tuszynie

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia2023 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej teren dz.14/17 w Woli Kazubowej.

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej teren dz.14/17 w Woli Kazubowej; projekt zmiany planu oraz uzasadnienie zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.).

*W trakcie etapu opiniowania i uzgadniania projektu planu, weszła w życie (od 24.09.2023r.) ustawa z 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz.1688).

Celem planu była zmiana klasy przeznaczenia terenu w części z upraw rolnych (RP) i w części z użytków zielonych i obniżenia terenu (RZ), które występują w obowiązującym mpzp dla Gminy Tuszyn, uchwalonym uchwałą Nr XVIII/116/04 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18 czerwca 2004 roku, dla działki o nr ewidencyjnym 14/17 w Woli Kazubowej, na przeznaczenie, które umożliwi realizację zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Granice obszaru zmiany planu dotyczą własności prywatnej, stanowią realizację złożonego wniosku do Urzędu Gminy Tuszyn..

Projekt zmiany planu jest zgodny z zapisami aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn, przyjętego Uchwałą nr VII/63/19 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 25 kwietnia 2019 roku,. W granicach planu, studium przewiduje wiodącą funkcję dla terenu jako ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej dedykowany dla sołectwa Wola Kazubowa oraz infrastrukturę drogową i techniczną, gdzie między innymi: *„minimalna wielkość wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 1000 m², minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy na działce rekreacyjnej – 60 %, stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej nieprzekraczający 0,3; w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – sytuowanie budynków na działkach wzdłuż dróg i pozostałych przestrzeni publicznych w taki sposób, aby tworzyły one uporządkowane ciągi – jednorodną linię zabudowy. 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: proporcje wysokości ścian do wysokości dachu, wysokość całkowita budynku, kształt i rodzaj dachu, ilość połaci dachowych i kąt ich nachylenia, sposób usytuowania kalenicy dachu, detale, kolorystyka i rodzaj materiałów wykończeniowych ścian i dachu, ...”*

2. Ustalenia planu realizują wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy* z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2023r., poz. 977)

Wymogi określone w art. 1 ust. 2, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie

- w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści ustaleń planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji zabudowy w stosunku do dróg. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustalono w sposób zalecany w aktualnym studium ... (z 2019r.)
 - 3) wymagania ochrony środowiska – projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania wodami, terenów leśnych, terenów upraw polowych (w obszarze planu występują użytki orne RV - 0,3529ha i RVI – 0,1348ha razem 0,5377ha) i terenów łąk, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu; określono w treści uchwały zasady ochrony środowiska, przyrody wyrażające się m. in. obowiązkiem ochrony wód podziemnych oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej; plan uwzględnia występowanie w całym obszarze planu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, plan przewiduje możliwość instalowania instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego (urządzeń fotowoltaicznych) instalowanych bezpośrednio na dachach budynków;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru zmian planu nie wprowadzono wymogów w ww zakresie, ponieważ nie występują na obszarze planu;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – projekt planu zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie uwzględnione jako wymóg projektowania pasów drogowych - dróg publicznych z uwzględnieniem projektowania uniwersalnego wraz z zapewnieniem w ten sposób miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową; ponadto w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu plan ustala uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – projekt planu poprzez ustalenie zmiany przeznaczenia terenu w części z upraw rolnych (RP) i w części z użytków zielonych i obniżenia terenu (RZ) na teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz optymalnych wskaźników dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne terenu. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian jego przeznaczenia zyska on na wartości, ustalono jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 **ustawy*** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.; pozostały teren pod poszerzenie pasa drogi publicznej KDZ nie zmieni swojej wartości w wyniku ustaleń bieżącego planu;
 - 7) prawo własności - ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy; ustalenia zmiany planu dotyczą własności prywatnej (dz. nr ew. 14/17 o powierzchni 0,5377ha), stanowią realizację złożonego wniosku, mającego na celu zmianę klasy przeznaczenia terenu z upraw rolnych (RP) i z użytków zielonych i obniżenia terenu (RZ) na teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej; z południowej części działki o nr ew. 14/17 wydzielona została pas szerokości 4.0m pod poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej 2904E – ul.Sadowej;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa; w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych, dlatego nie wymagają dodatkowych ustaleń;
 - 9) potrzeby interesu publicznego - plan nie wyznacza terenów - przestrzeni publicznych; wskazuje natomiast tereny, gdzie możliwe jest rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: teren drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ (w granicach obszaru planu jest fragment dedykowany dla poszerzenia istniejącego pasa drogi publicznej powiatowej 2904E ul.Sadowej); przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnia zarówno zapisy studium jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej - projekt planu zawiera ustalenia dotyczące

zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, energii elektrycznej i telekomunikacji, 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 zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 Gminy Tuszyn,
- b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej,
- c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną,
- d) przeprowadzenie dyskusji publicznej,
- e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – ustalenia planu przewidują zaopatrzenie ludności w wodę z sieci wodociągowej co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody; niewykluczone jest korzystanie ze źródeł indywidualnych, z zachowaniem przepisów z zakresu prawa wodnego i ochrony przeciwpożarowej.

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 (uwzględnienie wniosku właścicieli terenu, wskazującego na zmianę przeznaczenia w obszarze planu), w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o programowane już na etapie tworzenia aktualnego Studium (z 2019r.) 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, realizując w granicach obszaru planu nową zabudowę uwzględnione zostaną wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktury przestrzennej zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, przy uwzględnieniu dążenia do zminimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do wewnętrznej drogi dojazdowej istniejącej w śladzie działek drogowych o nr ewid. 14/5 i 14/8; ww droga dojazdowa powiązana z drogami publicznymi: ul.Sadową (KDZ - 2904E od południa) i ulicą Graniczną (od północy);
- 2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących ulicą Sadową;
- 3) wyznaczenie w planie terenów przeznaczonych dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej przy uwzględnieniu wskaźników dedykowanych dla tego obszaru sołectwa Wola Kazubowa, w aktualnym studium z 2019r.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art.32 ust. 2 ustawy* z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia projektowania uniwersalnego

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.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do niniejszej zmiany planu (Nr LXVI/474/2022 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 29 listopada 2022 r.) zbieżne jest z „Analizą dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” oraz z uchwałą Nr XXVII/204/16 z dnia 14 lipca 2016 r. w sprawie "Aktualności studium i planów miejscowych".

4. Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy* z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb niniejszego planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Gmina nie będzie ponosić wydatków z tytułu uchwalenia niniejszego planu.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy* z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie niniejszej zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej teren dz. 14/17 w Woli Kazubowej.