

**UCHWAŁA NR LVII/421/2022
RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE**

z dnia 6 lipca 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu działki 63/6 przy ul. Starościńskiej w Tuszyńku Majorackim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079), art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXIX/226/20 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 6 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu dz. 63/6 przy ul. Starościńskiej w Tuszyńku Majorackim, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn, przyjętego uchwałą nr VII/63/19 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 25 kwietnia 2019 roku, Rada Miejska w Tuszynie uchwała, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu działki 63/6 przy ul. Starościńskiej w Tuszyńku Majorackim, składającą się z:

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

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, zostały ustalone w uchwale nr XXIX/226/20 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 6 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu działki 63/6 przy ul. Starościńskiej w Tuszyńku Majorackim, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu działki 63/6 przy ul. Starościńskiej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Tuszynie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone w rysunku w skali 1:1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;

- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej, a w przypadku lokalizacji na tej działce zabudowy obejmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, zielen i elementy małej architektury, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym w planie dla danej działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej 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;
- 9) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończeniowym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 12) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 13) **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**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów;
- 2) 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) 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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

3. Nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych oraz krajobrazu kulturowego;
- 5) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu.

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

§ 5. Wyodrębnia się **teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki towarzyszące dla zapewnienia dozór obiektów o przeznaczeniu podstawowym usługowym: portiernie, budynki dla ochroniarzy, tereny komunikacji, w tym parkingi, obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej, zieleń i elementy małej architektury;

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyjątek stanowią ustalenia pkt 2 i 3;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków portierni pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i nieprzekraczalną linią zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych i prawa budowlanego;
- 3) 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;
- 4) ustala się realizację budynków mieszkalnych i usługowych jako wolno stojące lub zlokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

- 5) ustala się realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia dozoru obiektów o przeznaczeniu podstawowym usługowym jako wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym, dobudowanych do bryły budynku o przeznaczeniu podstawowym, dopuszcza się realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia dozoru obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako wolno stojących;
- 6) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 8) dopuszcza się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy spełnieniu warunków:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej po podziale 1000 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;
- 9) ustalenia pkt 8 nie dotyczą przypadku wydzielenia działki pod stację trafo, dla której ustala się minimalne wymiary: dla stacji wewnętrznej - to 6 m x 5 m a dla stacji słupowej 3 m x 2 m.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której działka będzie obsługiwana komunikacyjnie od 75° do 115°;
- 2) minimalną powierzchnię działki po podziale 1000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działki po podziale 20 m.

4. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka;
- 2) w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, zgodnie z przepisami odrębnymi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać to odpowiednim służbom ruchu lotniczego;

5. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) 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 za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 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, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed sływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące sływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;

7) 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 odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca lub wody geotermalne a także inne do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW 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.

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

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 10 m,

b) ustalenie lit. a nie dotyczy wysokości obiektów wieżowych realizowanych jako inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej; wysokość tych obiektów będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb,

c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej, garażowej, zabudowy towarzyszącej dla zapewnienia dozoru obiektów o przeznaczeniu podstawowym takich jak portiernia, budynki dla ochroniarzy a także obiektów infrastruktury technicznej - 6 m,

d) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach i pokryciu dachowym budynków,

e) nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki budynków, dostosowanej do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie w elewacji budynków barw w odcieniach: pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego, z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, szkło, drewno, cegła), jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji,

f) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding itp.) oraz blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków,

g) dla pokrycia dachu dopuszcza się kolorystykę w odcieniach: grafitu, szarości i brązu,

h) ustala się stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych, dopuszcza się dachy wielospadowe, o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 30% powierzchni tej działki;

3) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych wynoszącą 0,6.

7. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z powiatowej drogi publicznej - ul. Starościańskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się co najmniej 2 miejsca do parkowania, realizowane w granicach działki budowlanej;

3) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową ustala się co najmniej 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, realizowane w granicach działki budowlanej;

4) w zakresie wyposażenia terenów w miejsca do parkowania przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową minimum 2 miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, realizowane w granicach działki budowlanej.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

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

§ 8. 1. Ustala się obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wód podziemnych.

§ 9. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się docelowo odprowadzanie ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej poprzez rozbudowę, istniejącej w Tuszynku Majorackim, gminnej sieci kanalizacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub do przydomowych oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku wytwarzanych ścieków przemysłowych, ustala się obowiązek podczyszczania ich, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych.

§ 10. 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) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów o przeznaczeniu pod zabudowę usługową, poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej, do rowu odwadniającego lub do zbiorników na wody opadowe i roztopowe zlokalizowanych w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana jest inwestycja;
- 3) ustala się kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki budowlanej;
- 4) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów.

§ 11. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą sieć napowietrzno – kablową średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostęp do dróg publicznych;
- 3) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określonymi w planie.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. 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 poprzez stosowanie kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określonymi w planie.

§ 14. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

- 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.

§ 15. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się wstępne magazynowanie i selekcję odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 5. 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn w części obejmującej teren działek nr 63/6, 64/1 i 97 przy ul. Garbowskiej w Tuszynku Majorackim”, zatwierdzone uchwałą nr XXXV/241/12 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 29 listopada 2012 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 18 stycznia 2013 r.

§ 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.



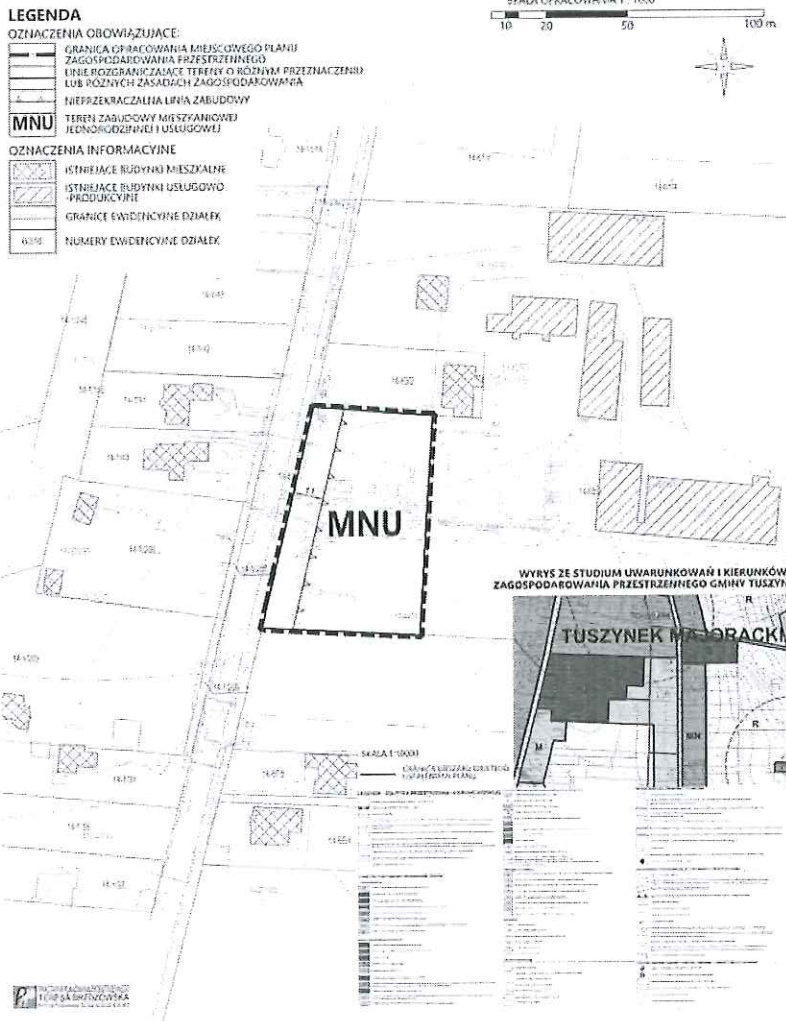
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tuszynie

Andrzej Malecki

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVII/421/2022
Rady Miejskiej w Tuszynie
z dnia 6 lipca 2022 r.

Rysunek planu

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TUSZYŃ OBEJMUJĄCA CZĘŚĆ TERENU DZ. 63/6 PRZY UL. STAROŚCIAŃSKIEJ W TUSZYŃKU MAJORACKIM

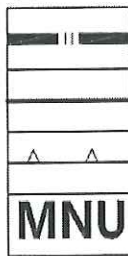




ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSP OBEJMUJĄCA CZĘŚĆ TERENU DZ. 63/6 PRZY

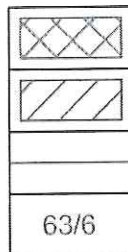
LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

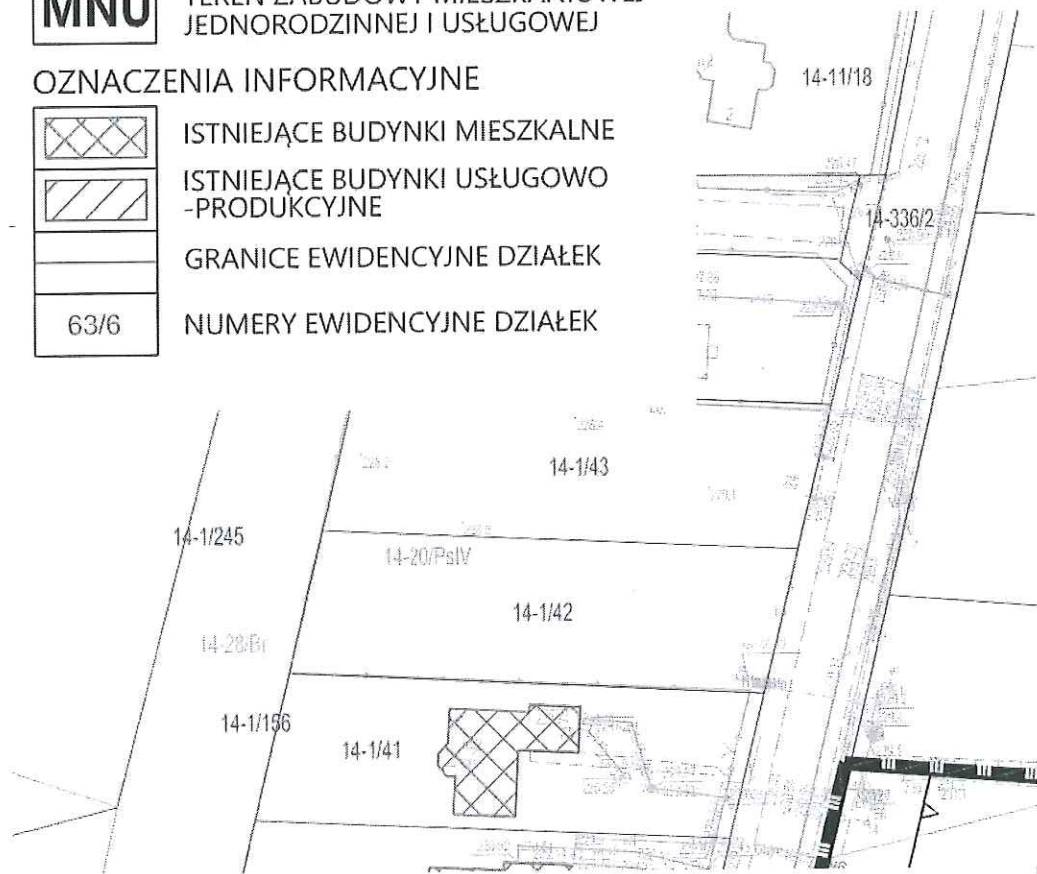


- GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNU** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

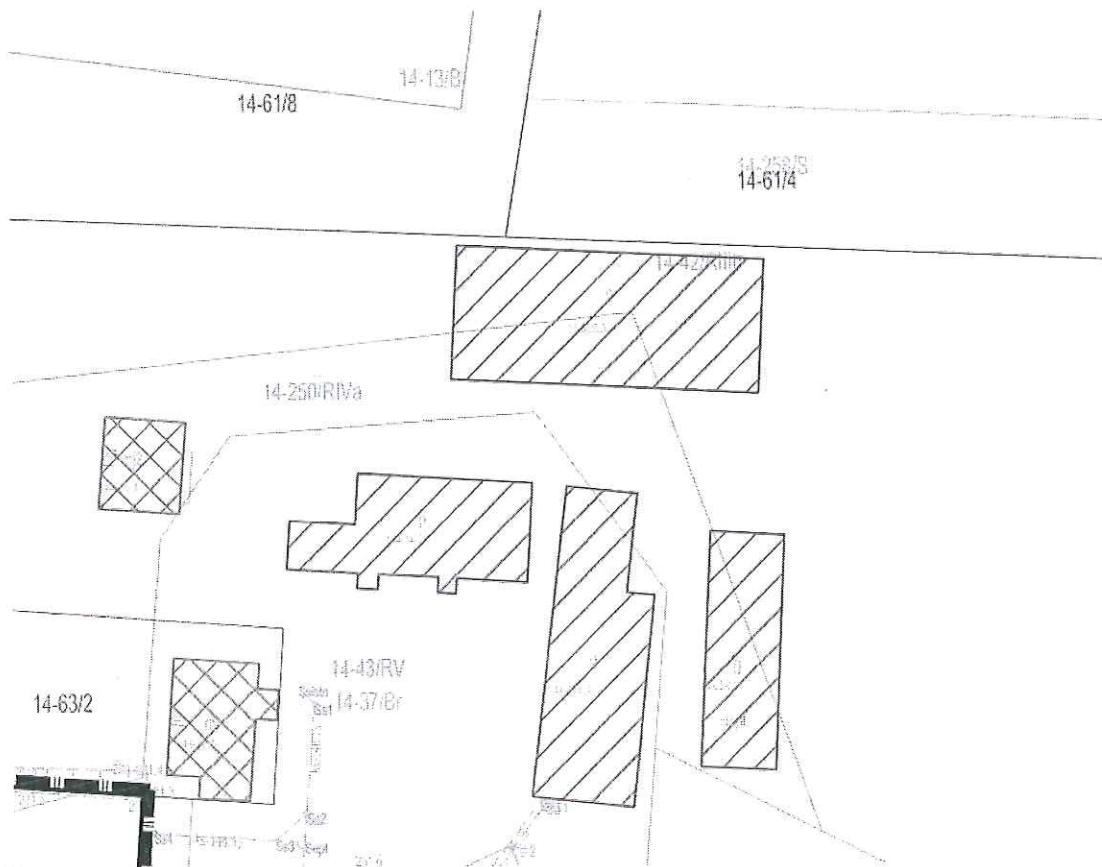
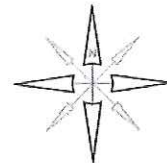
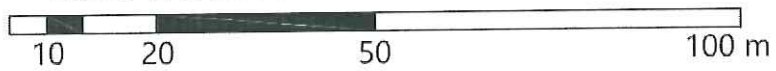


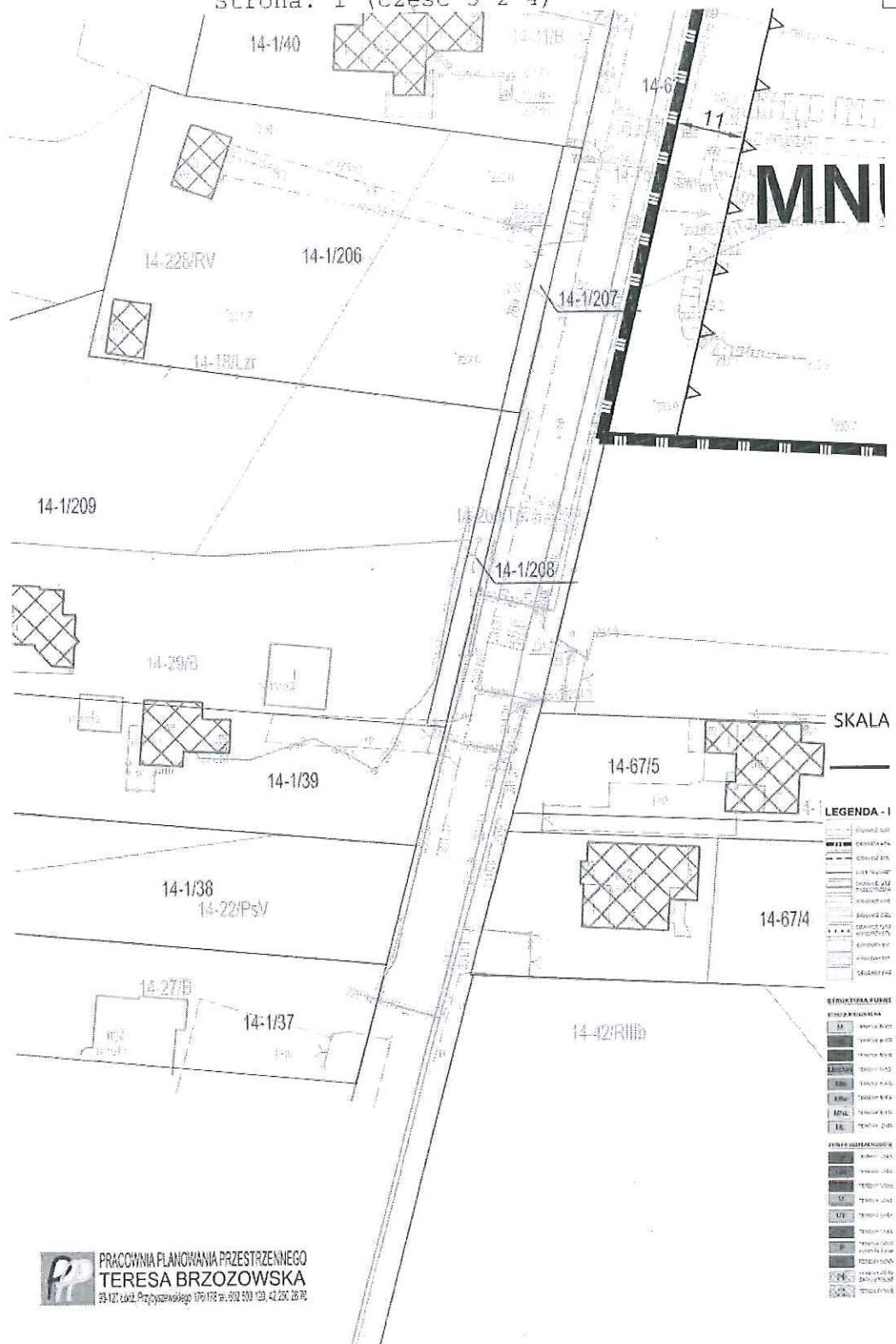
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI MIESZKALNE
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI USŁUGOWO-PRODUKCYJNE
- GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- 63/6 NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK



ODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TUSZYN Y UL. STAROŚCIAŃSKIEJ W TUSZYŃKU MAJORACKIM

SKALA OPRACOWANIA 1 : 1000





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/421/2022

Rady Miejskiej w Tuszynie

z dnia 6 lipca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Tuszynie stwierdza że, po wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu dz. 63/6 przy ul. Starościńskiej w Tuszynku Majorackim:

- 1) nie zakłada się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy związanych bezpośrednio z uchwaleniem niniejszej zmiany planu;
- 2) nie wyklucza się docelowo rozbudowy w miarę potrzeb pozostałych, istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz budowy nowych, w tym kanalizacyjnej;
- 3) określa się, że wymienione w pkt 2 inwestycje finansowane będą ze środków własnych gminy, dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych a także innych funduszy celowych, zaś ich realizacja odbędzie się jednostkami wykonawczymi wyłonionymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tuszynie

Andrzej Małecki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/421/2022

Rady Miejskiej w Tuszynie

z dnia 6 lipca 2022 r.

Zalacznik3.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 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 część terenu działki nr 63/6 przy ul. Starościańskiej w Tuszynku Majorackim była potrzeba zmiany ustaleń obowiązującego na tym terenie planu miejscowego p.n. "Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn w części obejmującej teren działek nr 63/6, 64/1 i 97 przy ul. Garbowskiej w Tuszynku Majorackim", zatwierdzone uchwałą nr XXXV/241/12 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 29 listopada 2012 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 18 stycznia 2013 r. w zakresie przeznaczenia pasa terenu wzdłuż ul. Starościańskiej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową. W obowiązującym ww planie jest to teren przeznaczony pod działalność usługowo produkcyjną, co stoi w kolizji z istniejącym na sąsiednich działkach, głównie mieszkalnym wykorzystaniem działek budowlanych, położonych wzdłuż ul. Starościańskiej.

Do Urzędu Miasta w Tuszynie wpłynął wniosek dotyczący zmiany planu miejscowego dla części działki 63/6 położonej przy ul. Starościańskiej w Tuszynku Majorackim.

Obowiązujące na tym terenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn, przyjęte uchwałą Nr VII/63/19 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 25 kwietnia 2019 roku, przewiduje teren objęty granicami przedmiotowego planu pod zabudowę usługową z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej. Właściciel zakładu produkcyjnego zlokalizowanego na działce nr 63/6, w głębi terenu pragnie przy ulicy Starościańskiej wybudować dla siebie budynek mieszkalny z możliwością ewentualnej lokalizacji usług.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, została podjęta uchwała nr XXIX/226/20 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 6 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu dz. nr 63/6 przy ul. Starościańskiej w Tuszynku Majorackim. 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). W oparciu o art. 46 i 47 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W 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 w dniu 14 maja 2021 r., projekt planu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 maja 2021 r. do 16 czerwca 2021 r., w tym czasie przeprowadzona została, w dniu 8 czerwca 2021 r. dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Projekt planu został udostępniany drogą elektroniczną. Do projektu dokumentu, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail) w terminie do dnia 1 lipca 2021 roku. W wyznaczonym terminie żadne uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły.



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

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

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

- 1) wymogi ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów, kolorystyki i materiałów ogrodzeń;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – 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;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu położonego w ciągu istniejącej zabudowy mieszkaniowej, przy istniejącej drodze publicznej, z dostępem do istniejącej sieci infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;
- 9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na

- tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta w Tuszynie;
- b) umożliwienie składania wniosków do planu, w tym przy użyciu drogi elektronicznej (na adres geodezja@tuszyn.info.pl);
 - c) udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 25 maja 2021 r. do 16 czerwca 2021 r., w siedzibie Urzędu Miejskiego w Tuszynie oraz na żądanie drogą elektroniczną;
 - d) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 8 czerwca 2021 r.;
 - e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym przy użyciu drogi elektronicznej (na adres geodezja@tuszyn.info.pl) w terminie do dnia 1 lipca 2021 roku;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu nie wyznaczono terenów zamieszkania, zaś problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową.

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 nie wpłynęły uwagi.

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

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urzędzonej drogi publicznej (drogi powiatowej ul. Starościńskiej);
- 2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących po drodze powiatowej i drodze krajowej, w kierunku m. Tuszyn i Łódź.
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu nie wyznacza się terenów drogowych, ukształtowana droga powiatowa zapewnia możliwość lokalizacji zarówno szlaku pieszego, jak też ewentualnie rowerowego;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zaspokojono poprzez skupienie funkcji budowlanych (mieszkalno - usługowych) w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w sposób zapewniający kontynuację istniejącej zabudowy i rozwoju infrastruktury.

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

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

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą Nr

XXVII/204/16, z dnia 14 lipca 2016 roku Rady Miejskiej w Tuszynie w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Sposób projektowania uniwersalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, uwzględniono poprzez ustalenia zapewniające dostępność projektowanych przeznaczeń dla osób niepełnosprawnych – z jednej strony, z drugiej zaś poprzez zapewnienie możliwości udziału w procesie partycypacji społecznej przedstawiciela urzędu posługującego się językiem migowym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z 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 realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy. Natomiast, w związku z otwarciem nowych terenów pod rozwój urbanizacji, dla których inwestor deklaruje konkretne zagospodarowania po których zrealizowaniu należy się spodziewać wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.

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.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tuszynie


Andrzej Małecki