

UCHWAŁA NR LXXXIII/566/2023 RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE

z dnia 26 października 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna obejmującej teren przy ul. Wysokiej

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 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XLIII/333/17 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 21 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna obejmującej teren przy ul. Wysokiej, 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. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna obejmującą teren przy ul. Wysokiej, zwaną dalej planem, składającą 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 XLIII/333/17 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 21 lipca 2017r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna obejmującej teren przy ul. Wysokiej w Tuszynie, 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 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) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć określone w planie inne klasy przeznaczenia terenu dla zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej, które wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) **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, reklamy (o charakterze informacji o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości) oraz w przypadku lokalizacji budynku ochrony mienia i obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 9) **budynku ochrony mienia (dozoru)** - należy przez to rozumieć wolno stojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony obiekt budowlany o funkcji obsługi wjazdów/wyjazdów, o kubaturze nie przekraczającej 60,0m³;
- 10) **dach płaski** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 11) **froncie działki** - należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej przylegającą pasa drogowego, z którego jest główny zjazd na działkę;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnie działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym wyrażoną w procentach;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć niezabudowaną powierzchnię działki budowlanej o nawierzchni ziemnej oraz wodę powierzchniową, które zapewniają naturalną vegetację;
- 14) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, rażący w oczy, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie.

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 lokalnym;
- 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, w tym również 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) symbole określające 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 w konturach linii rozgraniczających, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **US** - teren usług sportu i rekreacji;
- 3) **KDZ** - tereny drogi 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, miejsca do parkowania, place manewrowe, zieleń, budynki: gospodarcze, garażowe, ochrony mienia, wiaty, altany ogrodowe oraz miejsca wstępnego magazynowania i selekcji odpadów stałych.

§ 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) ujednolicenie materiałów i kolorystyki dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
- c) realizacji zabudowy w oparciu o wskaźniki określone w ustaleniach szczegółowych (z Rozdziału 3.),
- d) 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 budynków gospodarczych we frontowej części działki, pomiędzy linią zabudowy a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego,
- 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) sytuowania budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy z przyległą nieruchomością w terenie o tej samej klasie przeznaczenia,
- c) podziału na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 600m².

§ 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 MNW, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - dla terenu oznaczonego symbolem US, jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) respektowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z wartościami określonymi w ustaleniach szczegółowych (Rozdział 3),
- c) zapewnienia na terenie każdej nieruchomości miejsca czasowego gromadzenia 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 oraz pasy drogowe przed spływem 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) lokalizacji 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,
- 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 lokalnym, pokrywające się z liniami rozgraniczającymi dla:
 - a) terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,
 - b) terenu usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US, gdzie dopuszcza się utrzymanie i budowę obiektów dla instytucji samorządowych (jako celów publicznych).

§ 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z tolerancją do 2%
 - b) 25m 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 5%,
 - d) nowo wydzielane działki muszą mieć dostęp do drogi publicznej 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 MNW plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia (z uwzględnieniem ustaleń §6 niniejszej uchwały):
 - a) podstawowego – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniającego – usługi;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) usługi realizowane jako lokale wbudowane w bryłę budynków mieszkalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
 - b) w odniesieniu do istniejącej zabudowy w granicy z przyległą nieruchomością, obowiązek stosowania ustaleń niniejszego paragrafu, odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,01 do maksimum 0,6,
 - d) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40%,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50 %;
- 3) w zakresie powierzchni działki budowlanej – minimum 600m²;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) realizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi i zwymiarowanymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych do 10,0 m,
 - budynków: garażowych, gospodarczych, wiat, altan ogrodowych do 5,0 m,
 - ograniczenie wysokości nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych,
 - c) w budynkach mieszkalnych nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o równym kącie nachylenia przeciwległych głównych połaci w zakresie 20° - 45°,
 - d) w budynkach gospodarczych i garażach stosowanie dachów płaskich, jedno lub dwuspadowych o równym kącie nachylenia przeciwległych głównych połaci w zakresie 5° - 35°,

- e) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków, z uwagi na sąsiedztwo zabudowy (ogrodzenie i dawny budynek rzeźni miejskiej), wpisanej na listę GEZ gm.Tuszyn, występującej przy południowo-zachodniej granicy obszaru planu;
 - f) kolorystykę połączeń dachowych w odcieniach: czerwieni (kolor zbliżony do naturalnego koloru dachówki ceramicznej) lub szarości,
 - g) dopuszcza się w budynkach realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ- ul.Wysoka);
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania:
- a) co najmniej jedno miejsce na każdy odrębny lokal mieszkalny, realizowane na działce budowlanej, na której lokalizowana jest zabudowa, w formie niezadaszonych miejsc postojowych, garaży lub wiat,
 - b) co najmniej dwa miejsca na każdy odrębny lokal usługowy, w tym jedno do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane w zasięgu najdogodniejszego dostępu do budynku, w którym jest dany lokal usługowy,
 - c) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, nakaz zapewnienia miejsc do parkowania oddzielnie dla każdego przeznaczenia;
- 7) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu – 30%.

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

- 1) w zakresie przeznaczenia (z uwzględnieniem ustaleń §6 niniejszej uchwały):
- a) podstawowego – teren usług sportu i rekreacji,
 - b) uzupełniającego – usługi (w tym usługi handlu, gastronomii lub zdrowia);
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu, w odniesieniu do fragmentu terenu, jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o rozpoczętym procesie inwestycyjnym, który objęty jest granicami planu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,01 do maksimum 0,2,
 - b) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 15%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20 %;
- 3) w zakresie powierzchni działki budowlanej – minimum 700m²;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) realizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi i zwymiarowanymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość budynku usługowego, budynku ochrony mienia do 5,0 m,
 - c) ograniczenie wysokości nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych,
 - d) geometria głównych połączeń dachowych - dachy płaskie,
 - e) dopuszcza się w budynku usługowym realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu KDZ (ul.Wysoka):
- a) zachowanie dotychczasowej organizacji wjazdu na teren,
 - b) zachowanie istniejącej organizacji ruchu na drodze obsługi wewnętrznej terenu,
 - c) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania:
 - jedno miejsce postojowe na każdy odrębny lokal usługowy,
- ponadto miejsca postojowe, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zrealizowane na terenie poza granicami planu, terenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o rozpoczętym procesie inwestycyjnym (szkoła, pływalnia miejska);

6) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu – 1%.

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

- 1) w zakresie przeznaczenia: teren komunikacji drogowej publicznej - klasy zbiorczej;
- 2) w granicach obszaru planu znajduje się zachodni fragment pasa drogowego ul. Wysokiej (pomiędzy skrzyżowaniami: od północy z ul. Noworzogowską i od południa z ul. Żeromskiego) o zmiennej szerokości od 15,9m do 17,7m; rejonu obu skrzyżowań o parametrach zgodnych ze wskazaniem i wymiarowaniem na rysunku planu;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu w odniesieniu do pasa drogowego:
 - a) zagospodarowanie łączne z częścią wschodnią pasa drogi, znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem, z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) pełna (docelowa) szerokość pasa drogowego wynosi 20,0m,
 - c) realizacja nadziemnych oraz podziemnych obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zagospodarowanie w formie ciągów komunikacyjnych stanowiących dojazdy do przyległych nieruchomości (chodniki, ciągi rowerowe, parkowanie); realizacja chodników co najmniej jednostronnie,
 - e) realizację miejsc postojowych, w tym miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych o drogach publicznych,
 - f) 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

§ 17. Plan ustala podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejącej ulicy Wysokiej, której fragment pasa drogowego znajdujący się w granicach obszaru objętego planem, oznaczono na rysunku planu symbolem KDZ.

§ 18. Plan ustala zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejące, rozbudowywane i projektowane systemy 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 (zespołe działek) 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 i istniejącej 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 ulic lub poza nimi, 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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tuszyn.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Tuszynie



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAŁĄCZNIK nr 1 DO UCHWAŁY NR

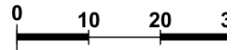
RADY MIEJSKIEJ W T

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); posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP wydane przez Polską Izbę Urbanistów - OIU z siedzibą w Warszawie

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)

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)



RYSUNEK PLANU
PRZEZ PANIĄ JUS
PAŃSTWOWY UKŁ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

— — — GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

△ — △ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENU

MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

US TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI

KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

14-160/3

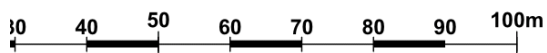
GRANICE DZIAŁ FK WRAZ Z NUMEREM EWIDENCYJNYM



30 MIASTA TUSZYNA OBEJMUJĄCEJ TEREN PRZY UL. WYSOKIEJ

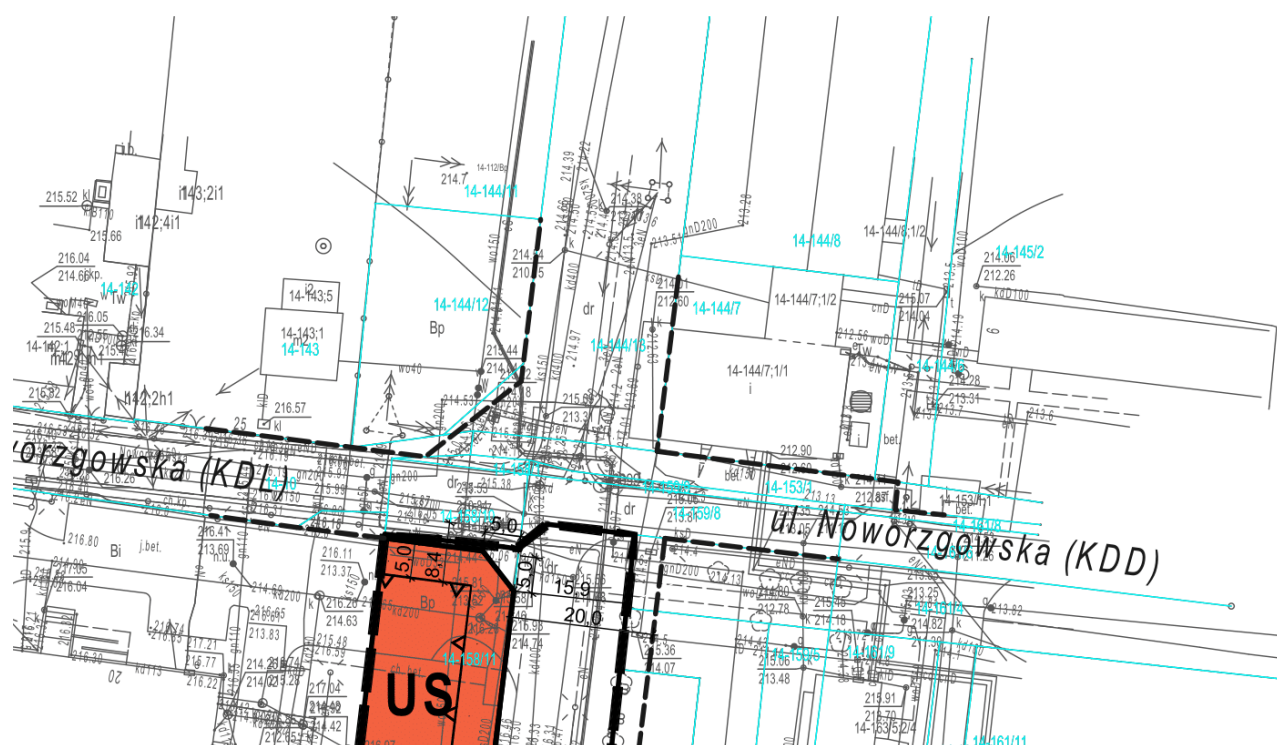
USZYNIE z dnia

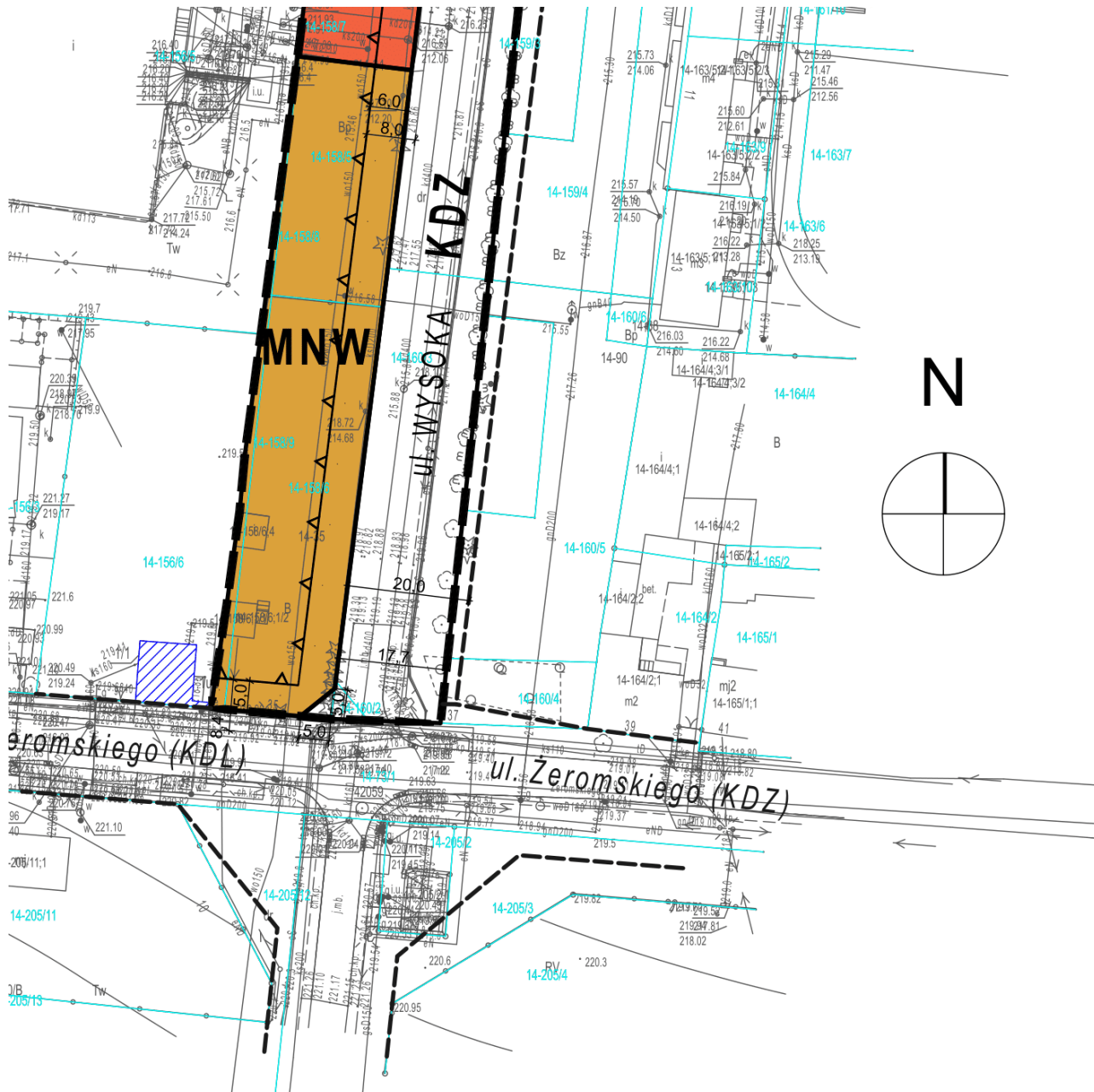
2023 r.



SKALA 1:1000

ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM TYNĘ KRÓLIKOWSKĄ ZE STAROSTWA POWIATOWEGO W ŁODZI W DNIU 29 LIPCA 2022 R. AD WSPÓŁRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH 2000, PL-2000, STREFA VI





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXIII/566/2023

RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE

z dnia 26 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia2023 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna obejmującej teren przy ul. Wysokiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688) Rada Miejska w Tuszynie po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, podtrzymuje stanowisko Burmistrza Miasta Tuszyna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, które przedstawiają się następująco:

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna obejmującej teren przy ul. Wysokiej, w okresie jego publicznego wyłożenia nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Tuszynie

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Tuszynie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - miasta Tuszyn oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688), art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz.U. z 2023 r., poz. 1270, poz. 1273, poz. 497, poz. 1407, poz. 1641, poz. 1872) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MiastaTuszyna obejmującej teren przy ul.Wysokiej Rada Miejska w Tuszynie postanawia, co następuje:

§ 1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miejskiej w Tuszynie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującej teren przy ul.Wysokiej, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Miasta, czyli środków własnych Miasta oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Tuszynie

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXIII/566/2023
RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE
z dnia 26 października 2023 r.

Dane Przestrzenne

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia2023 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna obejmującej teren przy ul. Wysokiej.

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna obejmującej teren przy ul. Wysokiej w Tuszynie; 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.).

Celem planu była zmiana klasy przeznaczenia terenu usług oświaty i usług (C8 UO,U), która występuje w obowiązującym mpzp uchwalonym uchwałą Nr XVIII/115/04 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18 czerwca 2004 roku, dla działek o nr ew. 158/5, 158/6, 158/8 i 158/9, na przeznaczenie umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), z możliwością rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków w granicy z przyległą nieruchomością 156/6 obr.-14 (poza granicami planu) na warunkach ustalonych planem, a dla fragmentu obszaru planu, dla działki o nr ew.158/11, na przeznaczenie dotychczasowe pod zabudowę usług sportu i rekreacji – teren miejskiej pływalni (US). Dla pozostałego fragmentu obszaru planu, dla działek o nr ew. 159/3, 160/3 i 160/2 plan zachowuje się dotychczasowe przeznaczenie dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - teren pasa drogowego ulicy Wysokiej. Granice obszaru zmiany planu dotyczą w większości własności prywatnej (działki o nr ew. 158/5, 158/6, 158/8 i 158/9), stanowią realizację złożonego wniosku osoby prywatnej.

Projekt zmiany planu sporządzono mając na uwadze zapisy aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn, przyjętego Uchwałą nr VII/63/19 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 25 kwietnia 2019 roku, które w granicach bieżącej zmiany planu dotyczą terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenu usług o charakterze publicznym (UP) oraz terenu drogi publicznej – klasy zbiorczej (KDZ).

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 ze zm.)

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 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 drogi publicznej. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustalono w sposób harmonizujący z istniejącym zainwestowaniem i zabudową bezpośredniego sąsiedztwa;
- 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 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 – projekt planu nie zawiera ustaleń dotyczących zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i dziedzictwa kulturowego, ze względu na ich niewystępowanie w granicach obszaru planu; w bezpośrednim sąsiedztwie granic planu (południowy-zachód), na działce o nr ew. 156/6 jest budynek i ogrodzenie z zespołu rzeźni miejskiej, umieszczonej na liście Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Tuszyn. Obiekty objęte ochroną w obowiązującym mpzp z 2004r. znajdują się w granicy pasa drogowego ulicy Żeromskiego. Dla eksponowania tych ceglanych obiektów, w granicach obowiązywania planu, nieprzekraczalna linia dla realizacji nowej zabudowy jest wycofana na odległość 5,0m; ponadto plan ustala zakaz stosowania na elewacjach i dachach budynków na sąsiadujących nieruchomościach barw jaskrawych;
- 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 (w szczególności terenu US) 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 z terenu usług publicznych na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 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 %.; pozostałe tereny - w tym teren US zyska na wartości 1%, a teren 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 w większości własności prywatnej (dz. nr ew. 158/5, 158/6, 158/8 i 158/9), stanowią realizację złożonego wniosku mającego na celu zmianę klasy przeznaczenia terenu z usług publicznych na teren mieszkaniowy jednorodzinny wolnostojący; działki stanowiące własność gminy przeznaczone są pod pas drogowy ul. Wysokiej (nr ew.: 159/3, 160/3 oraz 160/2 oraz działka (nr ew. 158/11) zagospodarowana jako strefa wjazdu na teren pływalni miejskiej w Tuszynie;
- 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 lokalnym: teren drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ (w granicach obszaru planu jest fragment istniejącego pasa drogi publicznej) oraz teren usług sportu i rekreacji – US (w granicach obszaru planu jest fragment terenu usług celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o rozpoczętym procesie inwestycyjnym), w terenach tych dopuszcza się utrzymanie i budowę obiektów dla instytucji samorządowych (jako celów publicznych);
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej - projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, 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; w obszarze planu uwzględniono zapotrzebowanie wody do celów socjalnych i na cele przeciwpożarowe poprzez ustalenia mówiące o możliwości przyłączenia obiektów do sieci wodociągowej;

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 (ład przestrzenny oraz klasę przeznaczenia dla terenu, jako kontynuację przeznaczenia występującą w sąsiedztwie) 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 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 mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, przy uwzględnieniu dążenia do zminimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonej drogi publicznej ul. Wysokiej;
- 2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących w rejon położonego w bliskim sąsiedztwie basenu miejskiego i szkoły;
- 3) wyznaczenie w planie terenów przeznaczonych dla zabudowy w obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako kontynuację terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej w granicach miasta Tuszyn;
- 4) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu teren drogowy będzie urządzony tak, by w pasie drogowym mogły się zmieścić zarówno ciągi piesze (chodniki) jak też ewentualne ciągi rowerowe.

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 XLIII/333/17 z dnia 21 lipca 2017 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 Miasta Tuszyna, obejmującej teren przy ul. Wysokiej w Tuszynie.