

Projekt

z dnia 29 marca 2023 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE

BURMISTRZ
Małeck
mgr inż. Witold Małeck

z dnia 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tuszyń obejmującej teren działki nr ew. 186/1 obręb 8 przy ul. Sosnowej w Tuszynie

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

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tuszyń obejmującej teren działki nr ew. 186/1 obręb 8 przy ul. Sosnowej w Tuszynie, zwaną dalej planem, który składa się z:

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

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, są zgodne z granicami określonymi uchwałą Rady Miejskiej w Tuszynie Nr XXXIX/313/2021 z dnia 28 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tuszyń obejmującej teren działki nr ew. 186/1 obręb 8 przy ul. Sosnowej w Tuszynie.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

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

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego przepis gminny;

- 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, na podkładzie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym, wyznaczony granicami obszaru objętego ustaleniami planu, uszczegółowionymi w § 1 ust. 2;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć wszystkie ustawy oraz akty wykonawcze;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, i odrębnych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, i oznaczony symbolem:
- 7) **sposobie użytkowania (funkcji) terenu** - należy przez to rozumieć istniejący lub/i planowany sposób wykorzystania terenu lub/i obiektów budowlanych, wynikający z przeznaczenia;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym (uzupełniającym) terenu** – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć każdą działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb społecznych: niematerialnych oraz materialnych, lecz nie wytwarzanych metodami przemysłowymi, prowadzoną na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w budynkach o funkcji mieszkaniowej, dla których muszą zostać zapewnione miejsca do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza płaszczyznę pionową ograniczającą teren, na którym plan dopuszcza możliwość swobodnego sytuowania budynków, nadziemnych, podziemnych, części obiektów budowlanych, lecz bez prawa przekroczenia tej linii, wyłączając: balkony, loggie, tarasy, werandy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, gzymsy, okapy, wystające poza obrys, nie więcej niż 1,5 metra;
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć odniesienie sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, usytuowanych na działce lub zespole działek budowlanych, do całej powierzchni działki lub zespołu działek;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć niezabudowaną powierzchnię ziemi oraz wodę powierzchniową, zapewniające naturalną roślinność, na działce lub zespole działek budowlanych;
- 14) **maksymalnej wysokości budynku** - należy przez to rozumieć definicje zawartą w przepisach odrębnych, pod warunkiem, że ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 15) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 1 stopnia do 8 stopni;
- 16) **zielonym dachu (dachu odwróconym)** - należy przez to rozumieć pokrycie dachowe, składające się z wielu warstw struktury z umieszczonym na jej wierzchu podłożem gruntowym, na którym dozwolone jest sadzenie roślin;
- 17) **źródłach energii odnawialnej** - należy przez to rozumieć takie źródła, które są wymienione w przepisach odrębnych o odnawialnych źródłach energii;
- 18) **źródłach energii nieodnawialnej** - należy przez to rozumieć źródła inne niż źródła energii odnawialnej, takie, których zasoby są ograniczone i które wyczerpują się w miarę eksploatacji. Do tej kategorii zaliczamy wszystkie paliwa kopalne: wszystkie energetyczne odmiany węgla, ropę naftową, gaz ziemny, torf.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, linie zabudowy, gabaryty obiektów i maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę.

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

3. Plan nie ustala:

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

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu.

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

§ 6. Plan wyznacza teren o różnym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony następującym symbolem: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe dla terenu

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, w zakresie przeznaczenia terenu, ustala się:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające - usługi wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej.

2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się: lokale użytkowe – usługowe, garaże w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, garaże lub budynki gospodarcze, jako obiekty wolno stojące, dojścia i dojazdy, stanowiska postojowe, oraz urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się nakaz realizacji zabudowy w terenie ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 336 metrów kwadratowych,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek – 8 metrów,
 - c) podział należy dokonywać prostopadle lub/i równolegle do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg, z możliwością odchylenia od 80 stopni do 100 stopni,
 - d) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowo - rozdzielcze zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 672 metry kwadratowe,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek – 16 metrów,
 - c) podział należy dokonywać prostopadle lub/i równolegle do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg, z możliwością odchylenia od 80 stopni do 100 stopni,
 - d) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowo - rozdzielcze zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 1029 metrów kwadratowych,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek – 24 metry,
 - c) podział należy dokonywać prostopadle lub/i równolegle do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg, z możliwością odchylenia od 80 stopni do 100 stopni,
 - d) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowo - rozdzielcze zgodnie z przepisami odrębnymi oraz drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 8 metrów.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 336 metrów kwadratowych,

- b) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowo - rozdzielcze zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 672 metry kwadratowe,
 - b) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowo - rozdzielcze zgodnie z przepisami odrębnymi oraz drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 8 metrów;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 1029 metry kwadratowe,
 - b) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowo - rozdzielcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, obszar objęty ustaleniami planu położony jest w strefie ochrony układu urbanistyczno - architektonicznego.

- 1) dla obszaru objętego ustaleniami planu położonego w strefie ochrony układu urbanistyczno - architektonicznego ustala się:
- a) realizację nowej zabudowy, zgodnie z lokalną tradycją kształtowania zabudowy, wkomponowanej w historyczną zabytkową przestrzeń założenia,
 - b) obowiązek zachowania elementów historycznego układu przestrzennego, w tym: wykształconych linii zabudowy, granic podziałów własnościowych, gabarytów budynków,
 - c) zakaz realizacji nowych obiektów o gabarytach konkurujących przestrzennie w stosunku do istniejących obiektów historycznego układu przestrzennego.

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

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy do powierzchni działki budowlanej - 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do powierzchni działki budowlanej - 0,40;
- 3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej o wielkości nie mniejszej niż 60%;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu nie więcej niż 35%.

8. Zasady i warunki kształtowania zabudowy:

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

9. Ustala się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu przestrzeni:

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

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

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

- 19) obowiązek maksymalnego zachowania terenów zieleni, w tym drzew lub/i krzewów, nie kolidujących z zamierzeniem budowlanym, a spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz estetycznych; nakaz wprowadzania terenów zieleni, w tym drzew lub/i krzewów; niezbędna wycinka drzew lub/i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) obowiązek ochrony gatunków grzybów, roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) obowiązek zapewnienia, na terenie każdej nieruchomości miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych; w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, oraz ich usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

12. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) obowiązek zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, i przeciwpożarowe z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe, w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych i/lub przemysłowych do gminnej sieci kanalizacji zbiorczej, rozbudową gminnej sieci kanalizacji zbiorczej w miarę potrzeb rozwojowych terenu;
- 4) do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji zbiorczej, możliwość odprowadzania ścieków bytowych i/lub przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości, poprzez wozy asenizacyjne, z docelowym obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej, realizowanych na terenie własnej działki;
- 5) obowiązek zaopatrzenia w energię elektryczną z układu istniejącej i projektowanej sieci niskiego napięcia;
- 6) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, za wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 7) obowiązek realizowania przyłączy do budynków, jako przyłączy kablowych, realizowanych od linii napowietrznych lub linii kablowych;
- 8) obowiązek rozbudowy i przebudowy sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia, budowa obiektów i urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia według zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych, w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) obsługa abonentów z sieci telekomunikacyjnej za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 11) obowiązek zaopatrzenia w ciepło z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, z obowiązkiem - stosowania instalacji lub urządzeń spełniających standardy emisyjne, w których stosuje się paliwa spełniające wymagania jakościowe zgodnie z przepisami odrębnymi, z zaleceniem stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

13. Warunki obsługi komunikacyjnej i parkowania:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, dostępność komunikacyjna nowo wydzielanych działek od drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD poza granicą obszaru objętego ustaleniami planu;

A

- 2) parkowanie w obszarze działek przeznaczonych pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej według wskaźników:
- a) dla obiektów o funkcji mieszkaniowej - minimum 1 miejsce do parkowania na jeden budynek o funkcji mieszkaniowej,
 - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczonymi usługami - minimum 1 miejsce do parkowania na jeden budynek o funkcji podstawowej oraz dwa miejsca do parkowania na jeden lokal usługowy,
 - c) parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej 1 miejsce do parkowania na jeden lokal usługowy.

**Rozdział 5.
Ustalenia przejściowe i końcowe**

§ 9. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się dla terenu oznaczonego symbolem MN na 20%.

§ 10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tuszyn.

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

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

28.03.2023
(data)

Karolina Werpachowska-Grzywińska

(podpis)

ADWOKAT

PODINSPEKTOR

M. Wojna
mgr inż. Magdalena Wojna

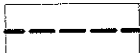
p.o. KIEROWNIKA REFERATU
Gospodarki Przestrzennej
Geod. i Rekult.

Urszula Kaluża

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Tuszynie
z dnia.....2023 r.

**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna
obejmującej teren działki nr ew. 186/1 obr. 8 przy ul. Sosnowej w Tuszynie
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000**

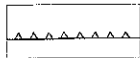
ELEMENTY OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU

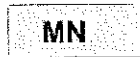


LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENU



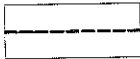
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ELEMENTY INFORMACYJNE

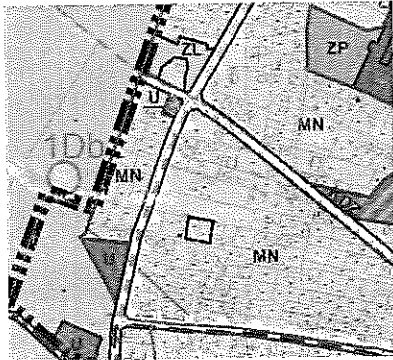


TEREN DROGI PUBLICZNEJ - KLASA DROGI DOJAZDOWA

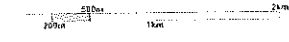
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY TUSZYN
 SKALA 1:10000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU



SKALA 1:10 000



LEGENDA - POLITYKA PRZESTRZENNA I KIERUNKI ROZWOJU

	Obszar specjalny - teren przyrodniczo-ekonomiczny
	Obszar specjalny - teren przyrodniczo-ekonomiczny
	Obszar specjalny - teren przyrodniczo-ekonomiczny
	Obszar specjalny - teren przyrodniczo-ekonomiczny
	Obszar specjalny - teren przyrodniczo-ekonomiczny

OSTRZEŻENIA FUNKCYJNE I PRZEZNACZENIE TERENU

	Strefa ochronna przyrodniczo-ekonomiczna
	Strefa ochronna przyrodniczo-ekonomiczna
	Strefa ochronna przyrodniczo-ekonomiczna
	Strefa ochronna przyrodniczo-ekonomiczna

STANOWISKA PRZEZNACZENIA

	Stacja kolejowa
	Stacja kolejowa
	Stacja kolejowa
	Stacja kolejowa

STANOWISKA PRZEZNACZENIA PRZEDSIĘWZIĘCIELSKICH I PRZEMISŁOWYCH

	Stacja kolejowa
	Stacja kolejowa
	Stacja kolejowa
	Stacja kolejowa

SYMBOLIKA PLANOWA

	Linia kolejowa
	Linia kolejowa
	Linia kolejowa
	Linia kolejowa

SYMBOLIKA PLANOWA

	Linia kolejowa
	Linia kolejowa
	Linia kolejowa

SYMBOLIKA PLANOWA

	Linia kolejowa
	Linia kolejowa
	Linia kolejowa

SYMBOLIKA PLANOWA

	Linia kolejowa
	Linia kolejowa
	Linia kolejowa
	Linia kolejowa

SYMBOLIKA PLANOWA

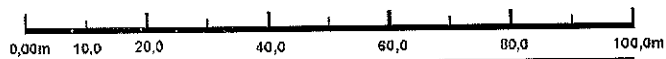
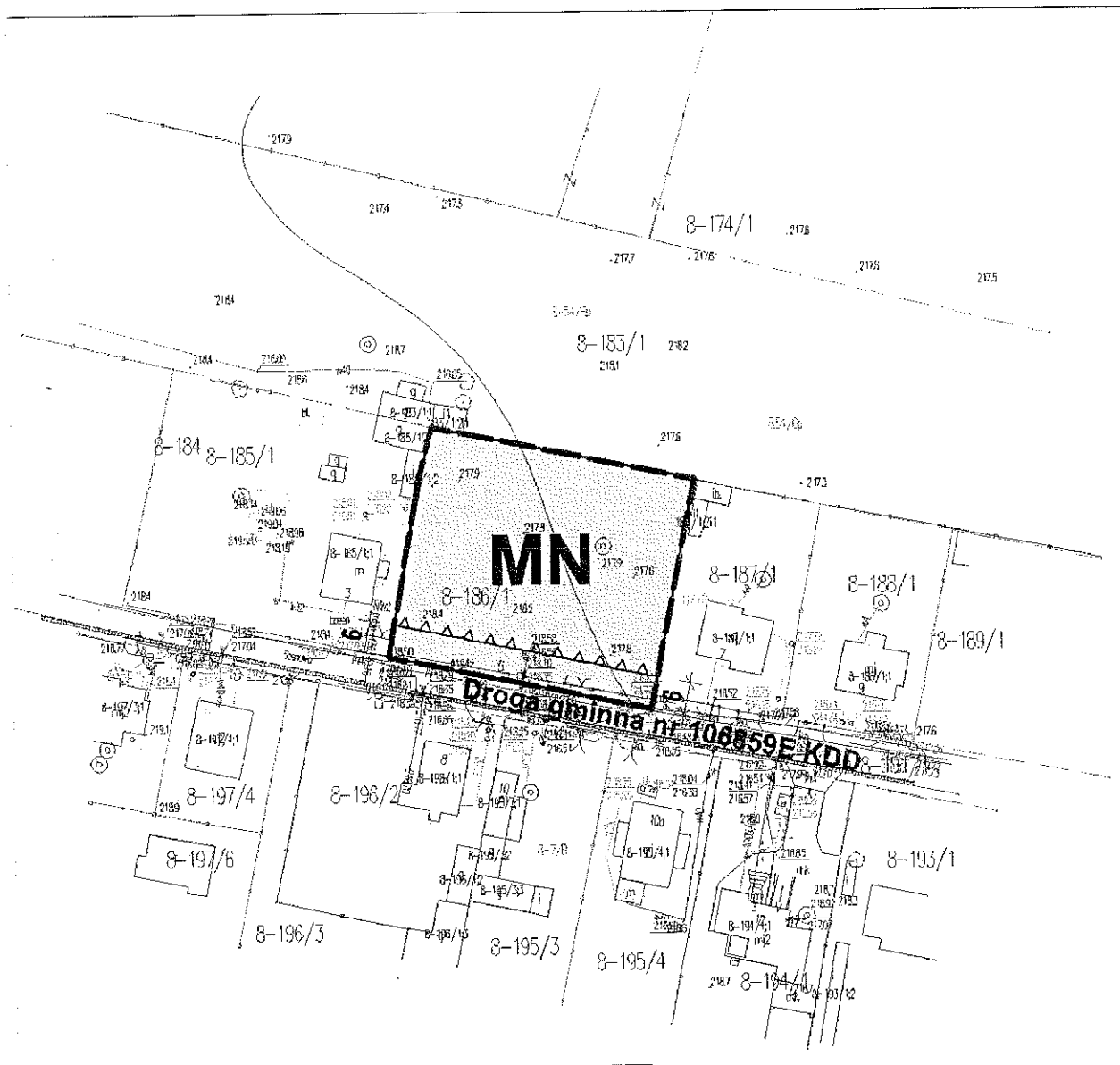
	Linia kolejowa
	Linia kolejowa
	Linia kolejowa

SYMBOLIKA PLANOWA

	Linia kolejowa
	Linia kolejowa
	Linia kolejowa

SYMBOLIKA PLANOWA

	Linia kolejowa
	Linia kolejowa
	Linia kolejowa










AUTOR: MGR INŻ. ARCH. PAWEŁ SZYBILSKI, MGR ADAM KLISZEWSKI

DATA LUTY 2023 ROK
SKALA 1:1000

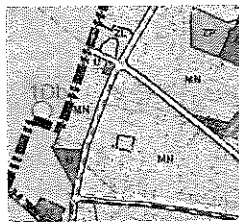
ABISELAN LICENCJA NR 241-PRO200000-201011-201537
LICENCJA MAPA NR PODGİK.6642.1877.2021_1006_P

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna obejmującej teren działki nr ew. 186/1 obr. 8 przy ul. Sosnowej w Tuszynie
 RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

- ELEMENTY OBOWIAZUJĄCE**
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
 -  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWAŃ
 -  NIEPRZEKRAČALNA LINIA ZABUDOWY
 -  PRZEZNACZENIE TERENU
 -  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 -  ELEMENTY INFORMACYJNE
 -  TEREN DROGI PUBLICZNEJ - KLASA DROGI DOJAZDOWA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TUSZYŃ

SKALA 1:10000  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU



SKALA 1:10 000

LEGENDA - WOLITYW A PRZEZNACZENIA I KIERUNKI ROZWOJU

1. Obszar objęty ustaleniami planu

2. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

3. Nieprzekraczalna linia zabudowy

4. Przeznaczenie terenu

5. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

6. Elementy informacyjne

7. Teren drogi publicznej - klasa drogi dojazdowej (KDD)

8. Granica obszaru objętego ustaleniami planu

9. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

10. Nieprzekraczalna linia zabudowy

11. Przeznaczenie terenu

12. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

13. Elementy informacyjne

14. Teren drogi publicznej - klasa drogi dojazdowej (KDD)

15. Granica obszaru objętego ustaleniami planu

16. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

17. Nieprzekraczalna linia zabudowy

18. Przeznaczenie terenu

19. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

20. Elementy informacyjne

21. Teren drogi publicznej - klasa drogi dojazdowej (KDD)

22. Granica obszaru objętego ustaleniami planu

23. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

24. Nieprzekraczalna linia zabudowy

25. Przeznaczenie terenu

26. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

27. Elementy informacyjne

28. Teren drogi publicznej - klasa drogi dojazdowej (KDD)

29. Granica obszaru objętego ustaleniami planu

30. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

31. Nieprzekraczalna linia zabudowy

32. Przeznaczenie terenu

33. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

34. Elementy informacyjne

35. Teren drogi publicznej - klasa drogi dojazdowej (KDD)

36. Granica obszaru objętego ustaleniami planu

37. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

38. Nieprzekraczalna linia zabudowy

39. Przeznaczenie terenu

40. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

41. Elementy informacyjne

42. Teren drogi publicznej - klasa drogi dojazdowej (KDD)

43. Granica obszaru objętego ustaleniami planu

44. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

45. Nieprzekraczalna linia zabudowy

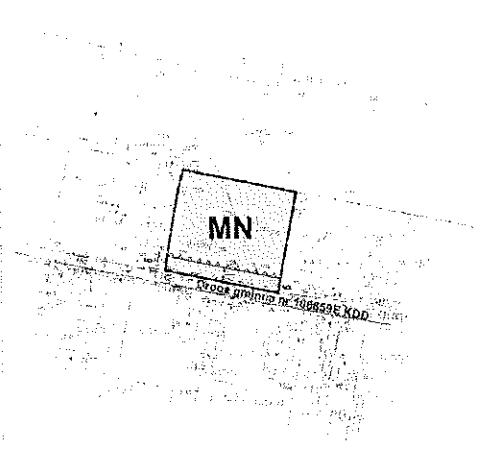
46. Przeznaczenie terenu

47. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

48. Elementy informacyjne

49. Teren drogi publicznej - klasa drogi dojazdowej (KDD)

50. Granica obszaru objętego ustaleniami planu



1000 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300

WYKONANIE: JAK. DZIUBA, ARCH. IZABELA DZIUBA, DZIUBA I SP. J. KOSZAROWSKA, NIP 524-100-1000

DATA: 10.05.2019 r.

TEREN: 186/1

ADRES: UL. SOSNOWA 8, 18-100 TUSZYŃ

WYKONANIE: JAK. DZIUBA, ARCH. IZABELA DZIUBA, DZIUBA I SP. J. KOSZAROWSKA, NIP 524-100-1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Tuszynie
z dnia.....2023 r.

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

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747).

Rada Miejska w Tuszynie stwierdza, że w toku wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tuszyna obejmującej teren działki nr ew. 186/1 obręb 8 przy ul. Sosnowej w Tuszynie nie wpłynęły żadne uwagi, wobec czego nie ma możliwości ich rozpatrywania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Tuszynie

z dnia.....2023 r.

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

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, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747) Rada Miasta w Tuszynie stwierdza, że po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tuszyna obejmującej teren działki nr ew. 186/1 obręb 8 przy ul. Sosnowej w Tuszynie przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Tuszynie
z dnia.....2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

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, zwana dalej ustawą.

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

2.1 STREFA MIESZKALNA

W tej strefie wydzielono następujące rodzaje przeznaczenia oznaczone symbolami:

- M – tereny budownictwa wiejskiego i podmiejskiego,
- MŚ – tereny budownictwa śródmiejskiego,
- MW – tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego,
- MW/MN – tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego i mieszkalnictwa jednorodzinnego,
- MN – tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego,**
- MNr - tereny zabudowy rezydencjonalnej,
- MNL – tereny mieszkalnictwa i obiektów rekreacji indywidualne,
- ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.

USTALENIA DLA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI: MN – TERENY MIESZKALNICTWA JEDNORODZINNEGO:

Przeznaczenie	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - zabudowa usługowa, - obiekty rekreacji indywidualnej, - infrastruktura drogowa i techniczna.
Lokalizacja przeznaczenia	-obszary w granicach administracyjnych miasta Tuszyn, Tuszyn-Las, Wodziniek, Tuszynek Majoracki, Żeromin PGR.
Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> -zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością remontu i przebudowy oraz budowa nowych obiektów budowlanych, -minimalna wielkość wydzielanych działek budowlanych – 600 m², - minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: -dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50 %, -dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej – 30 %, -stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej nieprzekraczający: -dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,45 -dla zabudowy usługowej oraz usługowo-mieszkaniowej – 0,65.
Ochrona i kształtowanie lauu przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> -sytuowanie budynków na działkach wzdłuż dróg, wokół placów 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, -ochrona walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego poprzez: -ochronę obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych, -zachowanie i uzupełnianie zieleni na terenie działek oraz zadrzewień ulicznych, -stosowanie rozwiązań niepowodujących zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych, poprzez, np. pozyskiwanie energii ze źródeł ekologicznych, -podłączenie budynków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni oraz segregację i gromadzenie odpadów w urządzeniach do tego przystosowanych.

Zakazy i nakazy	<ul style="list-style-type: none"> -zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi, - obowiązek zgłoszenia przed budową obiektów o wysokości 50 m i większej (wież, kominów, masztów, słupów, itp.) do właściwego organu wojaskowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, -obowiązek zagospodarowania dróg i przestrzeni publicznych oraz obiektów budowlanych o charakterze ogólnodostępnym w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, -na terenach znajdujących się w strefach bezpieczeństwa lub pasach technologicznych od sieci infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, -na terenach znajdujących się w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 220kV i 400kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, -przy lokalizacji ogrodzeń wzdłuż publicznych wód powierzchniowych, obowiązek zachowania odległości umożliwiającej dostęp do tych wód, zgodnie z przepisami odrębnymi, -na terenach zmeliorowanych, obowiązek dokonania, przed realizacją obiektów budowlanych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy urządzeń melioracyjnych umożliwiających funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich, -na terenach sąsiadujących z lasami obowiązek sytuowania budynków w odległości ustalonej w przepisach odrębnych.
------------------------	---

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

6.1 ZAOPATRZENIE W WODĘ

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

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

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

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

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

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

6.2 ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 ODPROWADZANIE WÓD OPADOWYCH. KANALIZACJA DESZCZOWA

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

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

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

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

6.4 ELEKTROENERGETYKA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-LN 220kV relacji Rogowiec – Janów,

-napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV.

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

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

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

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

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

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

W strefach ochronnych linii:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5 GAZOWNICTWO

Sieć gazowa wysokiego ciśnienia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.6 CIEPŁOWNICTWO

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

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

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

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

6.7 TELEKOMUNIKACJA

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

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

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

6.8 GOSPODARKA ODPADAMI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALE Ń STUDIUM

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

W „Studium” przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów oraz generalne kierunki działań w przestrzeni. Określone na rysunkach przeznaczenie terenów oznacza funkcję przeważającą na terenie, a nie

wylączną. Może, a nawet powinna być ona uzupełniana innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji przeważającej i pogarszać warunki koegzystencji.

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

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

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

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

Wykładając przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówiące o związaniu organów gminy ustaleniami studium przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1), należy przede wszystkim zwrócić uwagę na charakter studium i związane z tym różnice pomiędzy tym aktem, a planem miejscowym. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym w chwili podjęcia uchwały, w planie miejscowym określa się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Natomiast w myśl art. 10 ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy, w studium określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

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

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

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

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

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

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

Świadczy o tym przede wszystkim leksykalna odmienność tego pojęcia – akceptując racjonalną legislację, należy uznać że musi istnieć różnica pomiędzy „terenem”, a „powierzchnią”. Jak wskazuje wykładnia historyczna ww. rozporządzenia, odmienność ta nie jest przypadkowa, ale jest celowym zabiegiem prawodawczym. Zgodnie z pierwotnym brzmieniem rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, przez termin „powierzchni biologicznie czynnej” rozumiano „grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²”. Natomiast w obecnie obowiązującym brzmieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych zawarta jest definicja „terenu biologicznie czynnego” (przez co należy rozumieć „teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie”). Należy podkreślić, że rozporządzenie dotyczy jedynie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla zabudowy jednorodzinnej minimalnego udziału terenów biologicznie czynnych nie określa się. Wskazuje to na wyraźne rozróżnienie pojęcia „czynności biologicznej” na potrzeby warunków technicznych oraz planowania

przestrzennego, gdzie oprócz elementów klimatyczno-geograficznych równie istotne są funkcje biocenotyczne, pełnione przez tereny niezasklepione i pokryte roślinnością. Ze swej istoty taka powierzchnia w planie miejscowym, powinna być więc określana według innych kryteriów. Nie oznacza to jednak, że wielu sytuacjach, szczególnie planów sporządzanych dla intensywnej zabudowy miejskiej, zasadne będzie przeniesienie do pojęcia „powierzchni biologicznie czynnej” treści normatywnej „terenu biologicznie czynnego” na potrzeby warunków technicznych. Nie może być jednak mowy o automatyzmie w tym zakresie.

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

W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 lipca 2017 r. II OSK 2828/15 stwierdzono: „Określenie liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Zasadne są przede wszystkim podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty dokonania przez Sąd I instancji błędnej wykładni art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 12a ust. 2 ustawy o drogach publicznych. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 lipca 2014 r. stanowi, iż w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji. Przepis ten został zmieniony ustawą z dnia 23 października 2013 r. o zmianie ustawy - Prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2013 r. poz. 1446), którą jednocześnie znowelizowano m.in. art. 3 ustawy - Prawo o ruchu drogowym, który określa przesłanki i procedurę wydawania kart parkingowych osobom niepełnosprawnym oraz dodano art. 12a w ustawie o drogach publicznych. Zgodnie z brzmieniem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sprzed nowelizacji, w planie miejscowym określało się jedynie obowiązkowo minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji. Wskazana ustawa nowelizująca wprowadziła obowiązek określenia w planie dodatkowo miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Z wykładni językowej art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że skoro organ planistyczny ma obowiązek określić minimalną liczbę miejsc do parkowania i "w tym" miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, to nie jest wystarczające samo dopuszczenie w planie możliwości realizacji takich miejsc, lecz konieczne jest określenie w planie również minimalnej liczby tych miejsc (podanie wskaźników pozwalających na jej ustalenie).

W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego, nie można zgodzić się ze stanowiskiem Sądu I instancji, iż dla prawidłowej realizacji obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystarczające będzie wskazanie w planie miejscowym, że w ramach minimalnej liczby miejsc do parkowania dopuszcza się miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, natomiast wyliczenie dokładnej liczby tych miejsc dla poszczególnych inwestycji pozostawione zostanie organom architektoniczno - budowlanym na etapie udzielania pozwolenia na budowę, które to organy powinny zastosować wskaźniki określone w art. 12a ust. 2 ustawy o drogach publicznych. Rację ma Wojewoda, że przyjęcie takiego stanowiska czyni zbędną regulację przewidzianą w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy. To gminę jako podmiot posiadający tzw. władztwo planistyczne ustawodawca uprawnił do uchwalenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, który jest aktem prawa miejscowego, jednocześnie nakładając na nią obowiązki zawarcia w planie kompleksowych ustaleń określających dopuszczalny sposób zagospodarowania przestrzeni na danym terenie. Zatem to do obowiązków gminy należy również określenie w planie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Gmina powinna określić liczbę tych miejsc (podać wskaźniki umożliwiające jej ustalenie), jest również uprawniona do różnicowania ich liczby w zależności od przeznaczenia obiektów, przy których miejsca te mają się znaleźć.

Przepis art. 12a ust. 1 ustawy o drogach publicznych stanowi, iż organ właściwy do zarządzania ruchem na drogach, wyznaczając miejsca przeznaczone na postój pojazdów wyznacza stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy Prawo o ruchu drogowym, zwaną dalej "kartą parkingową": 1) na drogach publicznych; 2) w strefach zamieszkania, o których mowa w art. 2 pkt 16 ustawy Prawo o ruchu drogowym; 3) w strefach ruchu, o których mowa w art. 2 pkt 16a ustawy Prawo o ruchu drogowym. Natomiast zgodnie z art. 12a ust. 2 tej ustawy stanowiska postojowe, o których mowa w ust. 1, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż: 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15; 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40; 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100; 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100". Przepis ten jest adresowany do organu właściwego do zarządzania ruchem na drogach i dotyczy tych terenów, do których zastosowanie mają przepisy ustawy - Prawo o ruchu drogowym (drogi publiczne, strefy zamieszkania, strefy ruchu). Nie ma on więc zastosowania na terenach, na których przepisy wspomnianej ustawy nie mają zastosowania (np. parkingi podziemne pod budynkami wielomieszkaniowymi, parkingi wewnętrzne). Zatem nie można przyjąć, że w przypadku braku odrębnych regulacji w planie w zakresie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przepis ten - jako przepis szczególny - będzie miał zastosowanie do każdej inwestycji na terenie objętym planem. Poza tym w przepisie tym jest mowa o minimalnej liczbie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym przy ogólnej liczbie miejsc postojowych do 5 nie przewiduje się obowiązku wyznaczenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w taką kartę. Ustalenia planu nie mogą więc naruszać art. 12a ustawy o drogach publicznych, jeżeli chodzi o minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach wskazanych w tym przepisie, gmina w planie może jednak wskazać większą liczbę tych miejsc, dostosowując ją do przeznaczenia terenu i innych przyjętych rozwiązań planistycznych. Gmina ma ponadto dowolność w ustaleniu liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach, na których nie mają zastosowania przepisy ustawy - Prawo o ruchu drogowym. Gmina ma więc przyznany szeroki zakres władztwa planistycznego w tym zakresie, zatem nie można przyjąć, że są to kompetencje organów architektoniczno-budowlanych na etapie wydawania pozwolenia na budowę.

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

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

Mając powyżej przedstawione okoliczności, Burmistrz Miasta Tuszyna wystąpił do Rady Miejskiej w Tuszynie z wnioskiem o przyjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tuszyna obejmującej teren działki nr ew. 186/1 obręb 8 przy ul. Sosnowej w Tuszynie, która zmieni uchwałę Rady Miejskiej w Tuszynie Nr XVIII/115/04 z dnia 18 czerwca 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyn.

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

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

Ustalenia obecnie obowiązującego miejscowego planu, dla ww. terenu, odbiegają od aktualnych wymogów formalno - prawnych, w tym, m.in. w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ochrony

środowiska oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Sytuacja ta uniemożliwia realizację planowanej inwestycji. Rozwiązanie przedmiotowych zagadnień pozwoli na zagospodarowanie terenu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN. Zmiana miejscowego planu polegająca na uwzględnieniu aktualnie występujących realiów formalno - prawnych oraz stanu istniejącego umożliwi zainwestowanie przedmiotowych terenów.

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

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

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

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

1)wymogi ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a w tym: gabaryty zabudowy, materiały budowlane, ich kolorystykę, oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

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

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

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

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

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

9)potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru objętego ustaleniami planu występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego – droga publiczna;

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

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

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

b)umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej,

c)udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, oraz na żądanie drogą elektroniczną,

d)przeprowadzenie dyskusji publicznej;

e)umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej.

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

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

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

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

i)kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, zabudowę przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urzędowej drogi publicznej;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uchwała w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tuszyna obejmującej teren działki nr ew. 186/1 obręb 8 przy ul. Sosnowej w Tuszynie jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Tuszynie Nr XXXIX/313/2021 z dnia 28 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tuszyna obejmującej teren działki nr ew. 186/1 obręb 8 przy ul. Sosnowej w Tuszynie.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

W myśl art. 21 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet gminy, z zastrzeżeniem ust. 2, co oznacza, że gmina nie może demagać się ponoszenia i pokrywania tych kosztów (poza wypadkami przewidzianymi w art. 21 ust. 2) przez np. właścicieli nieruchomości objętych postanowieniami planu, czy też od innych osób fizycznych lub prawnych zainteresowanych sporządzeniem planu. Podstawę formalną i merytoryczną stanowią:

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

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

3) projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. O samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.