

**UCHWAŁA NR XXXV/282/17
RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE**

z dnia 31 stycznia 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część wsi Głuchów

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz. 778, 904, 961,1250, 1579) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r. poz. 446, 1579, 1948), oraz w związku z uchwałą nr V/29/15 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu wsi Głuchów, Rada Miejska w Tuszynie uchwala co następuje:

**Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu wsi Głuchów, położonego po **zachodniej** stronie drogi krajowej nr 12 (dawniej nr 91), składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:2000, będącej integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały.

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

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, zostały ustalone w uchwale nr V/29/15 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu wsi Głuchów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu wsi Głuchów;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Tuszynie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 2000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej;

- 7) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, parkingi, zielen, elementy małej architektury oraz inne - w zakresie obiektów użytkowych związanych z przeznaczeniem terenu oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;
- 9) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków w stosunku do powierzchni tej działki budowlanej;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy**- należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub terenie;
- 13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 14) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;
- 15) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć strefę zadrzewień liściastych i iglastych, wyznaczoną w planie, która powinna w naturalny sposób oddzielać funkcje terenów o kolizyjnym przeznaczeniu, poprzez nasadzenia zieleni wysokiej i zieleni średniowysokiej, przy czym stosunek zieleni wysokiej do zieleni średniowysokiej powinien wynosić odpowiednio 70 do 30;
- 16) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,

- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowaniu pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
- e) linie zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

3. Nie ustala się:

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

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefy zieleni izolacyjnej;
- 5) granice konserwatorskich stref ochrony archeologicznej;
- 6) działki, które bez połączenia z działkami sąsiednimi nie mogą stanowić działek budowlanych;
- 7) przeznaczenie terenu.

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

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

- 1) teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej, usługowej, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczone na rysunku planu symbolami od **1Pu do 3Pu**;
- 2) teren zabudowy usługowej, w tym usług związanych z obsługą trasy komunikacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UKS**;
- 3) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL**;
- 4) teren drogi publicznej klasy „GP” - główna przyspieszona, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDGP**;
- 5) teren drogi publicznej klasy „Z” - zbiorcza, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- 6) teren drogi publicznej „L” - lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**.

§ 6. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe terenu.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 7. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1Pu do 3Pu.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej, usługowej, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² a w terenie 1Pu związane z obsługą tras komunikacyjnych;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki administracyjno–biurowa; budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym takich jak portiernia, budynki dla ochroniarzy; budynki gospodarcze; garaże; obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w terenie 2Pu i 3Pu z możliwością rozbudowy i przebudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, do czasu zmiany funkcji działek budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 3 i pkt 7;
- 2) nakazuje się realizację stref zieleni izolacyjnej, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 3) nakazuje się realizację stref zieleni izolacyjnej w postaci nasadzeń zielenią wysoką i średniowysoką, w pasie o szerokości minimum 10 m, zgodnie z oznaczeniem przedstawionym na rysunku planu - strefa zieleni izolacyjnej; dopuszcza się miejscowe zawężenia strefy zieleni, maksymalnie do 15% całkowitej powierzchni tej strefy w terenie 1Pu, w celu lokalizacji obiektów budowlanych, głównie infrastruktury technicznej, tj. innych niż budynki produkcyjne, magazyny budynki usługowe i administracyjno-biurowe;
- 4) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 5) ustala się realizację pomieszczeń administracyjno – biurowych, jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków administracyjno – biurowych jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 6) ustala się realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków, o których mowa w § 7, ust. 2 pkt. 6 pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym w strefie zieleni izolacyjnej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy o drogach publicznych i ustawy prawo budowlane;
- 8) ustala się realizację pomieszczeń usługowych jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji produkcyjnej lub magazynowo-składowej lub dobudowanych do bryły budynku o funkcji produkcyjnej lub magazynowo-składowej, dopuszcza się realizację budynków usługowych jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 9) dopuszcza się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy spełnieniu warunków:
 - a) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
 - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej po podziale 2000 m²,
 - d) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 30 m,

- e) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie miejscowym dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDZ lub 1KDL;
- 10) ustalenia § 7 ust. 2 pkt 9 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną, dla wydzielenia drogi wewnętrznej ustala się minimalną szerokość działki 12,0 m;
- 11) ustalenia § 7 ust. 2 pkt 9 nie dotyczą przypadku wydzielenia działki pod stację trafo, dla której ustala się minimalne wymiary: dla stacji wewnętrznej - to 6 m x 5 m a dla stacji słupowej 3 m x 2 m;
- 12) działki o nr ewid. 263/4, 270/4, 270/5, 271/4, 277/4, 427, 428/1, 428/2, 431, 432, 433/4, 434/4 - w terenie 1Pu i działki o nr ewid. 461/2, 464/1, 464/2, 470, 492 - w terenie 2Pu oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, nie mogą być zabudowane jako odrębne nieruchomości (samodzielne działki budowlane); na w/w działkach dopuszcza się realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tych działek z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej i dostępu do drogi publicznej.

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

- 1) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°;
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej po podziale 2000 m²;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 30 m.

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

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

5. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
- 3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do ziemi i wód podziemnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 6) dopuszcza się realizację zbiorników infiltracyjno – odparowujących;
- 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 15% powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustala się ochronę akustyczną istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska jak dla budynku przeznaczonego pod zabudowę zagrodową, do czasu zmiany ich sposobu użytkowania na funkcję produkcyjną, magazynową lub usługową;
- 9) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi

z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca lub wody geotermalne a także inne do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;

10) nakazuje się realizację strefy zieleni izolacyjnej z możliwością wykorzystania istniejących na terenie 1Pu zadrzewień i zakrzewień.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) wskazuje się radiolinię wraz ze strefą oddziaływania anten o szerokości 500 m, tj. po 250 m na każdą ze stron od osi radiolinii;

2) w przypadku lokalizacji, w terenach pod radiolinią i w strefie od radiolinii, pokazanej na rysunku planu, obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 25,0 m należy, zgodnie z przepisami odrębnymi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać to odpowiedniemu operatorowi telekomunikacyjnemu zarządzającemu radiolinią.

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

1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej - 24 m; w tych budynkach dopuszcza się realizację obiektów wieżowych i części budynku, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji lub składowania – o wysokości nie więcej niż 30 m, dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,

b) ustalenie § 7 ust. 7 pkt 1 lit. a nie dotyczą wysokości obiektów wieżowych realizowanych jako inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej (takie jak maszty telefonii komórkowej lub inne); wysokość tych obiektów będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb,

c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej, w tym handlowej i administracyjno – biurowej - 15 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej, garażowej a także obiektów infrastruktury technicznej oraz budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie więcej niż 8 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

e) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora,

f) ustala się stosowanie w budynkach dachów jednospadowych, dwuspadowych, dopuszcza się dachy wielospadowe, dla których kąt nachylenia odpowiadających sobie połaci nie będzie większy niż 45°; dopuszcza się stosowanie dachów powłokowych,

g) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 60% powierzchni tej działki,

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

i) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 1,2;

2) ustala się zasady i warunki rozbudowy lub przebudowy oraz zagospodarowania terenu na działce budowlanej, na której zlokalizowana jest istniejąca zabudowa zagrodowa:

a) ustala się wysokość budynku mieszkalnego w istniejących siedliskach, nie więcej niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

b) ustala się wysokość budynków gospodarczych i garaży istniejących w siedliskach, nie więcej niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

c) ustala się wysokość budynków inwentarsko-skladowych istniejących w siedliskach, nie więcej niż 11,0 m,

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

e) ustala się dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45°; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych tylko w budynkach gospodarczych, garażowych,

- f) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż 20% powierzchni tej działki,
 - g) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,01,
 - h) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 0,4,
 - i) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 60% powierzchni działki budowlanej,
 - j) dopuszcza się, do czasu zmiany przeznaczenia istniejących działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową w terenie 2Pu, obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi wewnętrznej - ul. Gołygowskiej a dla zabudowy w terenie 3Pu istniejącym zajazdem z drogi krajowej nr 12 (dawniej nr 91);
- 3) w przypadku zmiany sposobu użytkowania budynków zlokalizowanych na działkach nr ewidencyjny 477/1; 477/2 476, 482, 457/6 zgodnie z funkcją podstawową terenu, przestają dla tej działki obowiązywać ustalenia § 7 ust. 7 pkt 2.

8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w terenach 1Pu i 2Pu ustala się granice konserwatorskich stref ochrony archeologicznej, pokazanych graficznie na rysunku planu, wyznaczonych od stanowisk archeologicznych: Gołygów 2(14 na arkuszu 71-53 AZP) i Józefów 2 (12 na arkuszu 71-53 AZP);
- 2) dla konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej ustala się: wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL i istniejącej drogi powiatowej 1KDZ lub z dróg wewnętrznych powiązanych z tymi drogami, w tym z działki drogowej nr 472/4 (ul. Gołygowskiej);
- 2) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową inną niż handel ustala się co najmniej 5 miejsc do parkowania na 1 lokal usługowy, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 3) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usług handlu ustala się co najmniej 20 miejsc do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 4) dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych i magazynów ustala się co najmniej 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 5) w zakresie wyposażenia terenów w miejsca do parkowania przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:
 - a) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową inną niż handel - minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, realizowane w granicach działki budowlanej,
 - b) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usług handlu – co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży, realizowane w granicach działki budowlanej,
 - c) dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych i magazynów minimum 1 miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 zatrudnionych, realizowane w granicach działki budowlanej.

§ 8. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKS.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej, w tym usług związanych z obsługą tras komunikacyjnych;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze; garaże; objekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 3) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy; tak usytuowany budynek można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 5) ustala się realizację budynków usługowych jako wolno stojące lub zlokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) dopuszcza się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy spełnieniu warunków:
 - a) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
 - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej po podziale 1000 m²,
 - d) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej - nie mniej niż 20 m;
- 7) ustalenia § 8 ust. 2 pkt 6 nie dotyczą przypadku wydzielenia działki pod stację trafo, dla której ustala się minimalne wymiary: dla stacji wewnętrznej - to 6 m x 5 m a dla stacji słupowej 3 m x 2 m.

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

- 1) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°;
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej po podziale 1000 m²;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20 m.

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

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

5. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do ziemi i wód podziemnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

- 4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca lub wody geotermalne a także inne do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

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

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej - 15 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - b) ustalenie § 8 ust. 6 pkt 1 lit. a nie dotyczą wysokości obiektów wieżowych realizowanych jako inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej (takie jak maszty telefonii komórkowej lub inne); wysokość tych obiektów będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb,
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej, garażowej a także obiektów infrastruktury technicznej - 8 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora,
 - e) ustala się stosowanie w budynkach dachów jednospadowych, dwuspadowych, dopuszcza się dachy wielospadowe, dla których kąt nachylenia odpowiadających sobie połaci nie będzie większy niż 45°; dopuszcza się stosowanie dachów powłokowych;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 60% powierzchni tej działki;
 - 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;
 - 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych wynoszącą 1,2.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) wskazuje się radiolinię wraz ze strefą oddziaływania anten o szerokości 500 m, tj. po 250 m na każdą ze stron od osi radiolinii;
- 2) w przypadku lokalizacji, w terenach pod radiolinią i w strefie od radiolinii, pokazanej na rysunku planu, obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 25,0 m należy, zgodnie z przepisami odrębnymi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać to odpowiedniemu operatorowi telekomunikacyjnemu zarządzającemu radiolinią.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL lub z drogi krajowej nr 12 na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową inną niż handel ustala się co najmniej 5 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 3) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usług handlu ustala się co najmniej 20 miejsc do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 4) w zakresie wyposażenia terenów w miejsca do parkowania przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

- a) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową inną niż handel - minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, realizowane w granicach działki budowlanej,
- b) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usług handlu – co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży, realizowane w granicach działki budowlanej;

§ 9. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZL:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny leśne;
- 2) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych innych niż dopuszczono w przepisach odrębnych o lasach;
- 3) gospodarka leśna powinna być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

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

- 1) wyznacza się tereny przeznaczone pod drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDGP, 1KDZ i 1KDL;**
- 2) dla bezpośredniej obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się system dróg publicznych, w skład których wchodzi drogi publiczne oznaczone symbolami **1KDZ i 1KDL;**
- 3) dla terenów przestrzeni dróg publicznych ustala się:

- a) dla drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDGP** ustala się klasę drogi „GP” – główna ruchu przyspieszonego, o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 0 m do 64,7 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; teren przeznaczony pod budowę skrzyżowania,
- b) dla drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** klasę drogi „Z” – zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 4,1 m do 29,3 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; teren przeznaczony pod budowę skrzyżowania i poszerzenie pasa drogowego w liniach rozgraniczających,
- c) dla drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** klasę drogi „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 15m i 18 m z miejscowym poszerzeniem do 36,8 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy,

2. Dopuszcza się wyznaczenie na terenach oznaczonych symbolami od 1Pu do 3Pu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości, w liniach rozgraniczających, nie mniejszej niż 12 m.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w terenie 1KDL ustala się granice konserwatorskich stref ochrony archeologicznej, pokazanych graficznie na rysunku planu, wyznaczonych od stanowisk archeologicznych Józefów 2 (12 na arkuszu 71-53 AZP);
- 2) dla konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej ustala się: wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

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

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

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

§ 13. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się docelowo odprowadzanie ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej poprzez rozbudowę, istniejącej w Tuszyńku Majorackim, gminnej sieci kanalizacyjnej;

- 2) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem ścieków do punktu zlewnego;
- 3) dopuszcza się budowę zakładowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w granicach inwestycji z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do wód lub do ziem, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;
- 4) ustala się obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych.

§ 14. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę produkcyjną i magazynową oraz zabudowę usługową, poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej, do rowu odwadniającego lub do zbiorników na wody opadowe zlokalizowanych w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana jest inwestycja;
- 2) kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki budowlanej;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów;
- 4) możliwość przebudowy i przekrycia istniejącego w granicach opracowania rowu odwadniającego, z zachowaniem parametrów przekroju pozwalających na odbiór wód opadowych z terenu zlewni;
- 5) z terenów działek budowlanych, na których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa a położonych w terenie 2Pu i 3Pu, do czasu zmiany przeznaczenia działek na funkcje określone w niniejszym planie dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu w granicy własnych działek.

§ 15. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową;
- 2) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie większej niż 100m² z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych;
- 3) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami § 7 ust.5 pkt 9 i § 8 ust.5 pkt 6.

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

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem kotłów lub instalacji z certyfikatami bezpieczeństwa ekologicznego, dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami § 7 ust.5 pkt 9 i § 8 ust.5 pkt 6, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 2) możliwość zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się:

- 1) gromadzenie i selekcję odpadów na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych należy je magazynować w wydzielonych miejscach oraz zapewnić odbiór zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

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

§ 21. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn przyjętego uchwałą Nr XVIII/116/04 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18 czerwca 2004 r.

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Tuszyna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tuszynie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zmianami) Rada Miejska w Tuszynie stwierdza że, po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu wsi Głuchów (po zachodniej stronie drogi krajowej nr 12), 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 budowa sieci wodociągowej i docelowo kanalizacyjnej. Inwestycje te realizowane będą z środków własnych Gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. 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 Gminy 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, ze środków własnych Gminy w oparciu o ustalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych.

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.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Tuszynie

UZASADNIENIE

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

Genezą przystąpienia do sporządzania niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Gminy Tuszyn obejmującej część terenu wsi Głuchów**, była potrzeba wyznaczenia wokół węzła autostradowego - skrzyżowania drogi krajowej nr 91 z autostradą A-1 terenów pod rozwój działalności produkcyjno - usługowej, umożliwiającej budowę m.in. centrów logistycznych w tym atrakcyjnym miejscu.

Dotychczas obowiązywał tu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn przyjętego uchwałą Nr XVIII/116/04 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18 czerwca 2004 r.

Został on uchwalony przed wejściem w życie przywołanej na wstępie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zarówno z punktu widzenia obowiązujących przepisów prawa, jak też faktycznych potrzeb przestrzennych przestał być aktualny.

Obowiązujące na tym terenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn (przyjęte uchwałą Nr XXXII/241/16 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 29.11.2016 r.) przeznacza teren pod produkcję, bazy i składy.

W Studium, w obszarze objętym planem dokonano rozmieszczenia następujących funkcji:

- zabudowy produkcyjnej, bazy składy – P,
- droga krajowa nr 91 klasy KDGP.

Mając powyższe na uwadze, została podjęta uchwała Nr V/29/15 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część wsi Głuchów, obszar położony jest po zachodniej stronie drogi krajowej nr 12 (dawniej nr 91). O fakcie przystąpienia do jej sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

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

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Tuszyna rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej podczas jej posiedzenia w dniu 26.10.2015 roku, projekt dokumentu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 sierpnia do 1 września 2016 roku, w tym czasie przeprowadzono również dyskusję publiczną nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko zostały udostępniane drogą elektroniczną. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail).

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

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

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

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

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

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

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez zapisy dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych;

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

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu położonego w rozwidleniu ważnych tras komunikacyjnych, stwarzających bardzo dużą uciążliwość, pod zabudowę produkcyjną jako kontynuacja funkcji określonej w obowiązującym planie miejscowym, na terenach na których prowadzone jest postępowanie o uzyskanie pozwolenia na budowę dla zabudowy magazynowej. Obsługę tych terenów bezpośrednio z przylegających do obszarów planu dróg publicznych oraz wytyczając nowy teren drogi publicznej;

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

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

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

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

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

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

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

c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 3 sierpnia do 1 września 2016 roku, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Tuszynie oraz na żądanie drogą elektroniczną;

d) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 23 sierpnia 2016 roku;

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

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu nie wyznaczono terenów zamieszkania, zaś problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową.

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

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

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

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

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

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych (drogi powiatowej klasy zbiorczej), lub przewidziano ich skomunikowanie za pośrednictwem nowo wyznaczonej w planie drogi gminnej klasy dojazdowej;

2) w planie nie wyznaczono terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej, stąd nie programowano, w tym zakresie rozwoju transportu publicznego, jakkolwiek przewidziano takie możliwości poprzez właściwe ukształtowanie układu komunikacyjnego drogami gminnymi: istniejącą oraz nowo projektowaną;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu tereny drogowe ukształtowano w sposób zapewniający możliwość takiego wybudowania dróg, by w ich pasach mogły się mieścić szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe, nawet jeśli miałyby służyć wyłącznie dojściu, bądź dojazdowi docelowemu do zaprojektowanych terenów produkcyjnych, magazynowych czy usług;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zaspokojono poprzez skupienie funkcji budowlanych (usługowych) w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy produkcyjno-magazynowej, w sposób maksymalnie ograniczający presję na istniejący, niewielki powierzchniowo teren leśny oraz zapewniający kontynuację istniejącej zabudowy infrastrukturalnej.

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

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

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199,

443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777) przyjętej Uchwałą Nr XXVII/204/16, z dnia 14 lipca 2016 roku Rady Miejskiej w Tuszynie w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

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

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy.

Przewiduje się ponoszenie wydatków związanych wyłącznie z rozbudową układu komunikacyjnego – obsługą komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia istniejąca droga powiatowa klasy zbiorczej, zaś uzupełnia ją odcinek projektowanej drogi gminnej wraz z chodnikami i oświetleniem.

Wysokość wydatków związanych z wymienionymi wyżej inwestycjami oszacowano na łączną kwotę około 15 700 000 PLN. Nie przewiduje się wydatków związanych z wypłatą odszkodowań w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w obszarze planu.

Prognoza finansowa wskazuje na możliwość uzyskania wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej oraz związanych z realizacją planu – podatków od nieruchomości. Wpływy z tytułu opłaty planistycznej oszacowano na kwotę około 11 300 000 PLN. Będą one jednak osiągalne w przypadku łącznego obrotu wszystkimi terenami budowlanymi w obszarze planu i to dokonanego w ciągu 5 lat od jego wejścia w życie. Innym źródłem dochodów związanych z wejściem w życie niniejszego planu będą wpływy z tytułu podatku od nieruchomości. Jeśli plan zostanie skonsumowany, rocznie może dać to kwotę rzędu około 12 000 000 PLN. Zestawienie przywołanych za prognozą skutków finansowych kwot nakładów oraz już choćby spodziewanych wpływów podatkowych, czyni ten plan całkowicie wykonalnym a ponadto głęboko uzasadnionym ekonomicznie.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Tuszynie podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały należy uznać za właściwe.