

**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyn obejmująca teren przy ul. 3 Maja 49 - działka nr ew. 124/1.**

## TEKST PLANU

Zleceniodawca:

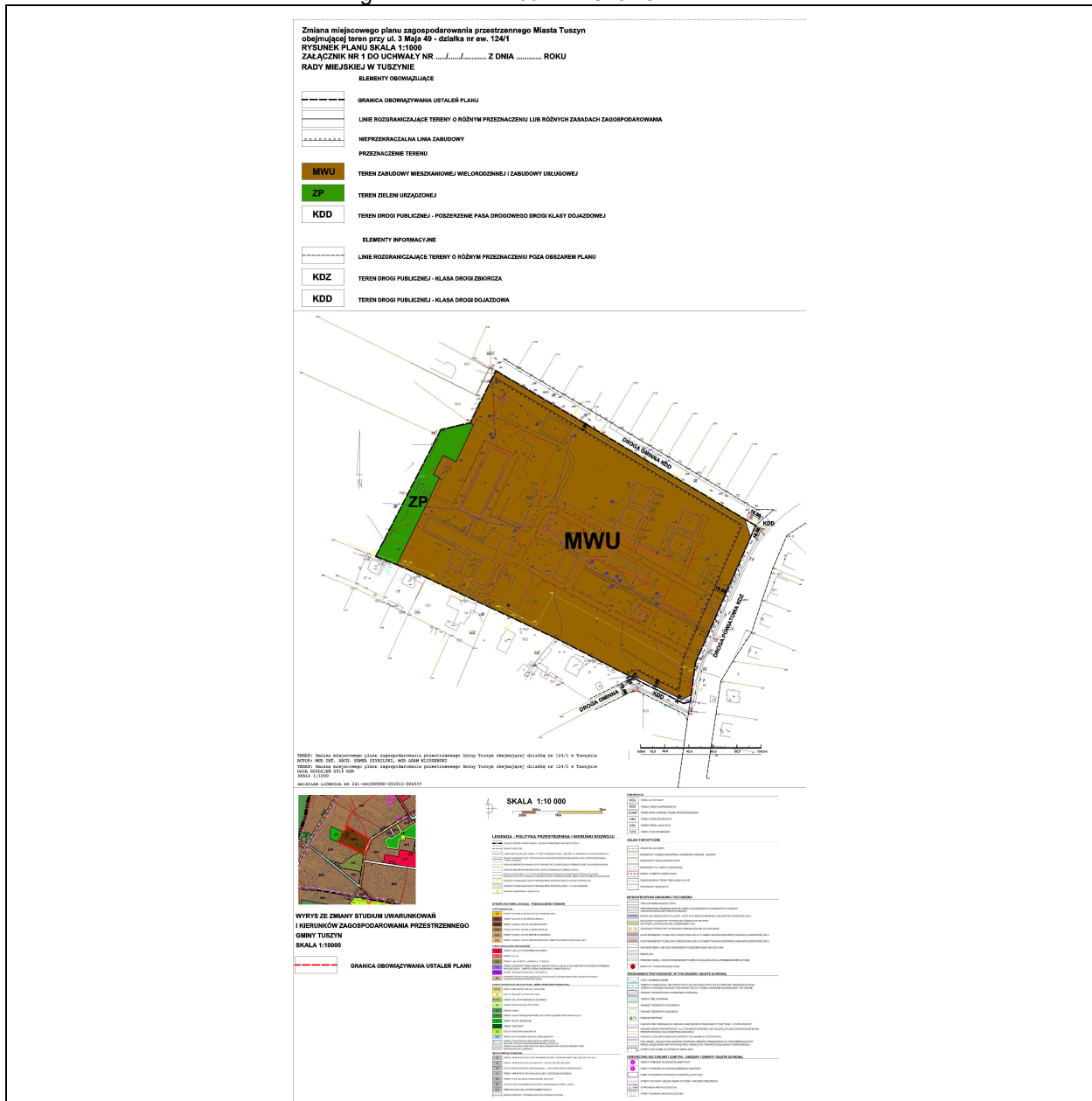
Autor opracowania :

## Projekt Uchwały Rady Miejskiej w Tuszynie

**Urząd Miasta Tuszyn**

mgr inż. arch. Paweł Szybalski

mgr Adam Kliszewski



czerwiec 2017 r.

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE**

z dnia ..... r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyn obejmującej teren przy ul. 3 Maja 49.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446, 1579) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1, art. 27 art. 29 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579), Rada Miejska w Tuszynie, stwierdzając nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn, przyjętego uchwałą Nr XXXII/241/16 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 29.11.2016 r. uchwała, co następuje,

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyn obejmujące teren przy ul. 3 Maja 49, zwane 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, stanowiący załącznik nr 1 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, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, są zgodne z granicami określonymi w uchwale Rady Miejskiej w Tuszynie Nr LVII/441/14 z dnia 4 czerwca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyn obejmującej teren przy ul. 3 Maja 49, która zmieni uchwałę Rady Miejskiej w Tuszynie Nr XVIII/115/04 z dnia 18 czerwca 2004 roku.

3. Granice planu wyznaczone są po granicach własności działki o numerze ewidencyjnym 124/1 w Tuszynie.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
- 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 ładu przestrzennego, poprzez świadome kształtowanie przestrzeni, nie naruszając ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszyn;

**§ 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 cyfrowej, w skali 1:1.000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 4) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym, granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1, ust. 2;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć wszystkie ustawy oraz akty wykonawcze;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym (funkcji podstawowej)** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym (funkcji uzupełniającej)** – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **adaptacji** - należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń w obiekcie w celu spełniania innych niż dotąd funkcji użytkowych lub polegającą na przystosowaniu istniejącego obiektu do nowych wymagań, zachowując wszystkie parametry przestrzenne istniejącego obiektu;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowe, oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a niewytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych; które muszą mieć 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 lub wykusze, wystające poza obrys, nie więcej niż 1,5 metra;
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, położonych w granicach działki lub zespołu działek budowlanych, do całej powierzchni działki lub zespołu działek;
- 13) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć definicje zawartą w przepisach odrębnych, pod warunkiem, że ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 14) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 1 stopnia do 8 stopni.
- 15) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, nasyczony;
- 16) **źródłach energii odnawialnej** - należy przez to rozumieć takie źródła, które są wymienione w przepisach odrębnych o odnawialnych źródłach energii;
- 17) **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;
- 18) **ekologicznych źródłach energii** - należy przez to rozumieć źródła ciepła, pozyskiwane bezpośrednio z zasobów naturalnych: odnawialnych lub nieodnawialnych, spalanych w instalacjach lub urządzeniach technicznych spełniających standardy emisyjne;
- 19) **standardach emisyjnych** - rozumie się przez to dopuszczalne wielkości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) **odpadach komunalnych** – rozumie się przez to odpady określone, w przepisach odrębnych dotyczących odpadów;
- 21) **terenach zieleni** - rozumie się przez to tereny zieleni; określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów**

**§ 4. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów, wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem MWU,
  - b) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
  - c) teren drogi publicznej – poszerzenie pasa drogowego drogi dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem KDD,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: gabaryty obiektów: wysokość zabudowy, rodzaj i geometrię dachu, kolorystykę elewacji oraz dachów, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 7) zasady kształtowania krajobrazu;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.

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 przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji, a także zasad dotyczących obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ powyższe elementy nie występują;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

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

- 1) granica obowiązywania ustaleń planu;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów.

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

**§ 6.** Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym, oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **MWU** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.
- 2) **ZP** - teren zieleni urządzonej.
- 3) **KDD** - teren drogi publicznej - poszerzenie pasa drogowego drogi klasy dojazdowej.

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

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu.**

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa;
  - a) uzupełniające: garaże lub pomieszczenia gospodarcze, jako wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym, garaże z częścią gospodarczą lub budynki gospodarcze, jako obiekty wolno stojące, dojścia i dojazdy, stanowiska postojowe, miejsca selekcji odpadów, tereny zieleni oraz urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu.
2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się nakazy:
    - a) realizacji zabudowy w terenie ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu KDZ oraz 5 metrów od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu KDD;
    - b) zagospodarowanie terenu, w tym kształtowanie chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym;
    - c) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury technicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się zakazy:
    - a) stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach i dachach zabudowy,
    - b) stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
3. W zakresie podziału nieruchomości ustala się następujące zasady:
  - 1) dla terenu oznaczonego symbolem MWU, w zakresie scalania i podziałów oraz podziałów nieruchomości ustala się następujące zasady:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 1500 metrów kwadratowych;

- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek – 25,0 metrów;
  - c) podział należy dokonywać prostopadle i/lub równolegle do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg, z możliwością odchylenia od 80 stopni do 110 stopni;
  - d) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowo - rozdzielcze oraz drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) dopuszcza się możliwość zachowania wyznaczonych na rysunku planu istniejących działek, bez dokonywania podziałów i zagospodarowania ich przez jednego inwestora;
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
  - 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6;
  - 3) ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki oraz terenów utwardzonych na 70%;
5. zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się wysokość rozbudowywanej, nadbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do trzech kondygnacji nadziemnych, nie wyższej niż 10,0 metrów, od punktu posadowienia na gruncie do najwyższego punktu pokrycia dachu, z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej lub/i piwnic;
  - 2) ustala się wysokość rozbudowywanej, nadbudowywanej oraz nowej zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wyższej niż 10,0 metrów, od punktu posadowienia na gruncie do najwyższego punktu pokrycia dachu, z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej lub/i piwnic;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży, o jednej kondygnacji nadziemnej, nie wyższej niż 5,0 metrów, od punktu posadowienia na gruncie do najwyższego punktu pokrycia dachu;
  - 4) ograniczenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
  - 5) ograniczenie wysokości i ilość kondygnacji nie dotyczy obiektów technicznych, takich jak: kominy lub anteny, nie przekraczającej wysokości 12 metrów,
  - 6) dachy budynków należy projektować, jako płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia w zakresie od 8 do 45 stopni,
  - 7) materiał dachów i elewacji musi być jednakowy lub podobny dla wszystkich obiektów i budowli na działce. W tym zakresie ustala się:
    - a) dla materiałów budowlanych naturalnych, takich jak: drewno, ceramika architektoniczna, w tym: cegła, dachówka ceramiczna, metale, w tym: blachodachówka, jako ich właściwe kolory: ceglane, brązy, grafitowy, czarny z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
    - b) dla materiałów budowlanych sztucznych, malowanych lub pokrywanych warstwami zewnętrznymi: dla elewacji kolor biały lub pastelowy, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
    - c) dla dachów kolory: ceglane, brązy, grafitowy, czarny, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
  - 8) plan dopuszcza dla elewacji i dachów kolorystykę związaną z kolorami firmowymi danego inwestora;
6. Ustala się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu przestrzeni:
- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o charakterze masztu o wysokości powyżej 15 metrów, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;
  - 2) zakaz lokalizacji pojedynczych turbin wiatrowych oraz farm wiatrowych;

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

- 1) dla usług zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego;
  - 2) zakaz wprowadzania ścieków bytowych lub przemysłowych do wód lub do ziemi;
  - 3) zakaz magazynowania oraz składowania odpadów niebezpiecznych;
  - 4) ochronę gatunków grzybów, roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) ochronę powierzchni ziemi w tym gleb, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) obowiązek odprowadzania wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, przy czym należy przyjąć rozwiązania pozwalające na zagospodarowanie wód we własnym zakresie, wykluczające zmiany stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich; w rozumieniu przepisów prawa wodnego;
  - 7) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczenia;
  - 8) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, z terenów usług, a także parkingów oraz miejsc postojowych o powierzchni powyżej 0,1 ha, przed wprowadzeniem do wód lub ziemi muszą spełniać standardy emisyjne, określone w przepisach odrębnych;
  - 9) obowiązek instalowania, na terenie oznaczonym symbolem MWU, separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych lub roztopowych, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w tym placów postojowych;
  - 10) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń, określonych przepisami odrębnymi, przed wywozem zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, lub do gminnej kanalizacji sanitarnej;
  - 11) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie instalacji lub urządzeń mających na celu dotrzymanie standardów jakości powietrza, z wyłączeniem sytuacji przewidzianych w przepisach z zakresu ochrony środowiska;
  - 12) maksymalne zachowanie terenów zieleni oraz zadrzewień, nie kolidujących z zamierzeniem budowlanym, a spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz estetycznych; nakaz wprowadzania terenów zieleni oraz zadrzewień; niezbędna wycinka drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 13) obowiązek zapewnienia, na terenie każdej nieruchomości, miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
  - 14) obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów, powstających w wyniku użytkowania obiektów budowlanych, na terenie własnej działki, w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, oraz ich usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:
- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU należy przyjąć klasyfikację akustyczną, jak dla terenu:
    - a) przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, w przypadku występowania wyłącznie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - b) przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, w przypadku występowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
  - 2) dla wyżej wymienionego rodzaju terenu obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi.

9. Warunki obsługi komunikacyjnej i parkowania:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu od dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD oraz od drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,
- 2) parkowanie w granicach działek według wskaźników:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1 miejsce postojowe na dwa mieszkania,
  - b) usługi – 3 miejsca postojowe na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 3) parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej 1 stanowisko na 2 osoby zatrudnione w obiekcie lub 1 stanowisko na 4 mieszkania;
- 4) w przypadku terenów o funkcjach łączonych, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) obowiązek zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, i przeciw pożarowe z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele przeciw pożarowe, w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych oraz przemysłowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, rozbudowa gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w miarę potrzeb rozwojowych terenu;
- 4) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, możliwość odprowadzania ścieków bytowych oraz przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, 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) obowiązek budowy, rozbudowy lub przebudowy sieci elektroenergetycznych, budowa urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej według zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązek realizowania przyłączy do budynków, jako przyłączy kablowych, realizowanych od linii napowietrznych lub linii kablowych;
- 8) obsługa abonentów z sieci telekomunikacyjnej za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 9) obowiązek zaopatrzenia w ciepło z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń spełniających standardy emisyjne, w których stosuje się ekologiczne nośniki energii, 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.

**§ 9. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2. w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) zakaz zabudowy, w tym zakaz lokalizacji pojedynczych turbin wiatrowych oraz farm wiatrowych;
  - b) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 90% powierzchni działki,



3. warunki obsługi komunikacyjnej - dostępność komunikacyjna nowo wydzielonych działek od dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD oraz od drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ;
4. w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie terenu z udziałem ciągów komunikacyjnych,
  - b) możliwość lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
  - 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego;
  - 2) zakaz wprowadzania ścieków bytowych lub przemysłowych do wód lub do ziemi;
  - 3) zakaz magazynowania oraz składowania odpadów niebezpiecznych;
  - 4) ochronę gatunków grzybów, roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) ochronę powierzchni ziemi w tym gleb, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) maksymalne zachowanie terenów zieleni oraz zadrzewień, nie kolidujących z zamierzeniem budowlanym, a spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz estetycznych; nakaz wprowadzania terenów zieleni oraz zadrzewień; niezbędna wycinka drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie scalania i podziałów oraz podziałów nieruchomości ustala się następujące zasady:
  - 1) nie ustala się szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości
  - 2) dopuszcza się możliwość podziałów nieruchomości:
    - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, według zapotrzebowania terenowego na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
    - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji**

**§ 10.** 1. Ustala się następujące zasady budowy lub rozbudowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Parametry techniczne poszczególnych klas dróg powinny spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych.

2. Plan wyznacza następującą drogę:

- 1) poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, klasę drogi „D” - droga dojazdowa, poszerzenie pasa drogowego o szerokości od 1,75 m do 2,10 m oraz trójkąt widoczności o wymiarach boków - 10 metrów.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 2 ustala się lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej lub zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.
4. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających drogi, plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego;
5. Zakaz wprowadzony w § 10 ust. 4 nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.
6. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w projektowanych pasach drogowo – ulicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia przejściowe i końcowe**

**§ 11.** Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się dla terenu oznaczonego symbolem:

- 1) MWU oraz ZP na 20%;
- 2) KDD na 1%

**§ 12.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tuszyn.

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Tuszynie

z dnia ..... 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 (tekst jednolity D. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.).

Rada Miejska w Tuszynie stwierdza, że w toku wyłożenia projektu planu dla działki nr 124/1 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 ..... 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**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity D. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.).

Rada Miejska w Tuszynie stwierdza, że po wejściu w życie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyn obejmującej teren przy ul. 3 Maja 49 - działka nr ew. 124/1**, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz ustala następujące zasady ich finansowania:

- 1) realizacja inwestycji wymienionych w pkt 1 odbywać się będzie według harmonogramu, który opracowany zostanie na etapie tworzenia dokumentacji projektowej;
- 2) finansowanie inwestycji wymienionych w pkt 1 będzie odbywać się z budżetu Gminy, funduszy zewnętrznych, w tym unijnych, a także na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnienia Radę Gminy 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 uchwałą nr XXXII/241/16 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 29.11.2016 r., zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Tuszyn. W obowiązującym Studium teren opracowania przeznaczony jest:

### **2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWNIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

*W wyniku przyjętych zasad rozwoju oraz zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy Tuszyn wyodrębniono układ funkcjonalno - przestrzenny, który podzielono na strefy:*

- 1. strefa mieszkalna,**
- 2. strefa działalności gospodarczej,**
- 3. strefa przyrodnicza oraz rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, uzupełnione o komunikację i infrastrukturę techniczną.**

*Dla każdej ze stref określono przeznaczenie, zakres działań i wskaźniki zagospodarowania, użytkowania i zabudowy, które stanowią wytyczne dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

**Wskazania zawarte w poniższych tabelach powinny zostać uszczegółowione i dopasowane do konkretnych jednostek planistycznych w planach miejscowych.**

#### **2.1 STREFA MIESZKALNA**

*W tej strefie wydzielono następujące rodzaje przeznaczenia oznaczone symbolami:*

– **MW** – tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego,

#### **USTALENIA DLA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI:**

<b>USTALENIA DLA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI:</b>	
<b>MW – TERENY MIESZKALNICTWA WIELORODZINNEGO</b>	
<b>przeznaczenie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,</li> <li>– zabudowa usługowa,</li> <li>– infrastruktura drogowa i techniczna.</li> </ul>
<b>Lokalizacja przeznaczenia</b>	<p>Tereny na obszarze miasta, w rejonie ulic Brzezińskiej, Tylnej, Polnej, <b>przeznaczenia</b> ulic Noworzgowskiej i Wysokiej, przy ulicy Lelewela, Szpitalnej, 3 Maja oraz między ulicami Mickiewicza i Sienkiewicza, tereny we wsi Żeromin, teren wsi Kruszów</p>
<b>zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością remontu i przebudowy oraz budowa nowych obiektów budowlanych,</li> <li>2. parametry, takie jak wielkość działek, intensywność zabudowy, powinny zostać ustalone w programie rewitalizacji centrum miasta lub miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,</li> <li>3. minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – 30 %,</li> <li>4. stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej nieprzekraczający 0,60.</li> <li>5. wysokość budynków z dostosowaniem do wysokości istniejących budynków sąsiednich.</li> </ol>

<b>Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) sytuowanie budynków na działkach wzdłuż dróg, wokół placów i pozostałych przestrzeni publicznych w taki sposób, aby tworzyły one uporządkowane ciągi – jednorodną linię zabudowy,</li> <li>2) 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: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) proporcje wysokości ścian do wysokości dachu,</li> <li>b) wysokość całkowita budynku,</li> <li>c) kształt i rodzaj dachu, ilość połaci dachowych i kąt ich nachylenia,</li> <li>d) sposób usytuowania kalenicy dachu,</li> <li>e) detale, kolorystyka i rodzaj materiałów wykończeniowych ścian i dachu.</li> <li>f) – ochrona walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego poprzez:</li> <li>g) ochronę obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych,</li> <li>h) zachowanie i uzupełnianie zieleni na terenie działek oraz zadrzewień ulicznych,</li> <li>i) stosowanie rozwiązań niepowodujących zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych,</li> <li>j) poprzez, np. pozyskiwanie energii ze źródeł ekologicznych,</li> <li>k) podłączanie budynków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni oraz segregację i gromadzenie odpadów w urządzeniach do tego przystosowanych.</li> </ol> </li> </ol>
<b>Zakazy i nakazy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> <li>– obowiązek zgłoszenia przed budową obiektów o wysokości 50 m i większej (wież, kominów, masztów, słupów, itp.) do właściwego organu wojkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> <li>– obowiązek zagospodarowania dróg i przestrzeni publicznych oraz obiektów budowlanych o charakterze ogólnodostępnym w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,</li> <li>– na terenach znajdujących się w strefach bezpieczeństwa lub pasach technologicznych od sieci infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,</li> <li>– na terenach sąsiadujących z lasami obowiązek sytuowania budynków w odległości ustalonej w przepisach odrębnych.</li> </ul>

### 2.3 STREFA PRZYRODNICZA ORAZ ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W tej strefie wydzielono następujące rodzaje przeznaczenia oznaczone symbolami:

– **ZP** – tereny zieleni urządzonej,

ZP – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ	
przeznaczenie	zieleni urządzona.
przeznaczenie dopuszczalne lokalizacja przeznaczenia	<ul style="list-style-type: none"> <li>– usługi i mieszkalnictwo w istniejących obiektach,</li> <li>– park w centrum miasta,</li> <li>– park przy ul. Wczasowej w dzielnicy Tuszyń-Las,</li> <li>– zieleni leśna w rejonie szkoły w dzielnicy Tuszyń-Las,</li> <li>– obiekt archeologiczny,</li> </ul>

	– grodzisko w Górkach Dużych, – parki podworskie w Żerominie, Kruszwie i Górkach Małych.
<b>zasady zagospodarowania terenu</b>	– zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, – stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej nieprzekraczający 0,30, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu – 70 %,
<b>ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego</b>	– ochrona walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego poprzez: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ochronę obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych,</li> <li>• ochronę pomników przyrody,</li> <li>• zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni,</li> <li>• stosowanie rozwiązań niepowodujących zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych,</li> </ul>
<b>zakazy i nakazy</b>	– zakaz budowy nowych budynków, – zakaz sytuowania wielkogabarytowych reklam, – zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

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 powyższej 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 Tuszyn obejmującej teren przy ul. 3 Maja 49, która zmieni uchwałę Rady Miejskiej w Tuszynie Nr XVIII/115/04 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18 czerwca 2004 roku o przystąpieniu do opracowania ww. zmiany.

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 wielorodzinną oraz usługi, oznaczoną na rysunku planu symbolem MWU, zieleni urządzoną oznaczoną na rysunku planu symbolem ZP, oraz realizację infrastruktury technicznej. Zmiana miejscowego planu polegająca na uwzględnieniu aktualnie występujących realiów formalno - prawnych oraz stanu istniejącego umożliwi zainwestowanie przedmiotowego terenu.

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.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 od ust. 2 do ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

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

- 1) wymogi 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 budowlanych, ich kolorystyki, 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 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 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustalano z powodu braku koniecznych ku temu uwarunkowań;
- 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 dla kontynuacji istniejących funkcji, zgodnie z ustaleniami obowiązującego na tym terenie planu miejscowego, obsługę terenów bezpośrednio z przylegających do obszaru planu dróg publicznych;
- 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, za wyjątkiem istniejących dróg publicznych;
- 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;



- f) 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.

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 ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, zabudowę przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych;
- 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 nieaktualne, 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 Tuszyn obejmującej teren przy ul. 3 Maja 49** jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Tuszynie Nr LVII/441/14 z dnia 4 czerwca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyn obejmującej teren przy ul. 3 Maja 49.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.**

W myśl art. 21 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet gminy, z zastrzeżeniem ust. 2, co oznacza, że gmina nie może domagać 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 sporządzaniem planu.

Podstawą formalną i merytoryczną stanowią:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587),
- projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 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 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 Miejskiej 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.