

**UCHWAŁA NR XLVII/389/2022  
RADY GMINY TWORÓG**

z dnia 28 listopada 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Górnej w Tworogu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185), w związku z uchwałą nr XVII/158/2020 Rady Gminy Tworóg z dnia 8 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Górnej w Tworogu

**Rada Gminy Tworóg**

1. Stwierdza, że przyjęte ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Górnej w Tworogu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg” przyjętego uchwałą Nr XXVIII/259/2013 Rady Gminy Tworóg z dnia 25 lutego 2013 r.

2. Uchwala:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU PRZY ULICY  
GÓRNEJ W TWOROGU**

**Rozdział 1.  
Przepisy Ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Górnej w Tworogu, w dalszej części określany „uchwałą” obejmuje obszar wyznaczony granicą określoną na rysunku planu.

2. Uchwala składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1 000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Tworóg o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. 1. W planie nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

2. W planie nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary górnicze;
- 3) udokumentowane złoża;
- 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych rozumiane zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska jako obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi;
- 5) tereny zamknięte;
- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

7) obiekty i obszary związane z ochroną przyrody;

8) obiekty wpisane do rejestru zabytków.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć, obszar o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo - literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenów w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym dla terenów przeznaczonych do zabudowy należy rozumieć przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć, przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć, dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;
- 6) elementy ujednoliconego systemu identyfikacji gminnej – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla gminy, usystematyzowane elementy zewnętrznej informacji kierunkowej i ogólnej, mające na celu ułatwienie komunikacji i orientacji w przestrzeni gminnej, takie jak: słupy i tablice ogłoszeniowe, gabloty i urządzenia informacyjne oraz wystawiennicze o maksymalnej wysokości do 3,5 m, których sytuowanie dopuszcza się w granicach wskazanych terenów;
- 7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) miejscach postojowych – należy przez to rozumieć miejsca zapewniające obsługę w zakresie parkowania realizowaną poprzez: parkingi, stanowiska postojowe, garaże jedno- lub wielostanowiskowe jedno- lub kilkupoziomowe;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, pokrywającą się z linią rozgraniczającą teren lub cofniętą do wnętrza terenu, poza którą nie mogą być wysunięte fasady i ściany budynków, z wyłączeniem: schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, ryzalitów, gzymsów, okapów, ocieplenia wraz z tynkiem wykonanych na istniejących budynkach, ganków, wiatrołapów wysuniętych przed linię do 2,0 m;
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225);
- 12) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć, procentowy udział sumy wszystkich powierzchni zabudowy obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarze działki budowlanej w powierzchni działki budowlanej;
- 13) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć, powierzchnię wyznaczoną przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich krawędzi zewnętrznych obiektów budowlanych;
- 14) przynależnym zagospodarowaniu terenu — należy przez to rozumieć właściwe dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i zagospodarowania, elementy urządzenia terenu w zakresie:
  - a) obsługi komunikacyjnej, w tym dojazdu i dojścia,
  - b) miejsc postojowych, w tym parkingów,
  - c) urządzenia budowlane,
  - d) budynki gospodarcze,
  - e) zieleni urządzonej i małej architektury,

f) infrastruktury technicznej;

15) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:

- a) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami – wyłącznie określoną w ustaleniach planu maksymalną wysokość liczoną w metrach od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu,
- b) w przypadku budynków – wysokość budynku liczoną w metrach, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.

**§ 4. 1.** Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer i symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) symbole identyfikujące podstawowe przeznaczenie terenu:
  - a) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) U - tereny zabudowy usługowej,
  - c) IT – tereny infrastruktury technicznej,
  - d) KDD - tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej,
  - e) KDW - tereny dróg wewnętrznych.

2. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 327 Lubliniec – Myszków, obowiązującego na podstawie przepisów odrębnych.

3. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne obowiązujące w całym obszarze planu**

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy nie będącej budynkami – 10,0 m, z wyłączeniem infrastruktury elektroenergetycznej, dla której ustala się maksymalną wysokość zabudowy 30 m;
- 2) zakazuje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) nakazuje się realizować zabudowę zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym związanymi z drogami publicznymi, w szczególności w zakresie odległości od krawędzi jezdni;
- 4) zakazuje się mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.) wykorzystujących energię wiatru;
- 5) dopuszcza się zabudowę w granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
- 6) zakazuje się realizacji wiatraków i farm wiatrowych;
- 7) dla budynków mieszkalnych, należy stosować charakterystyczne dla rejonu ich lokalizacji oraz określone w planie materiały i kolorystykę to jest:
  - a) na elewacjach: tynki, cegła licowa, ceramiczne materiały licowe, drewno, kamień, elementy stalowe, szkło, z jednoczesnym zakazem stosowania zewnętrznych okładzin z blach trapezowych i falistych oraz z tworzyw sztucznych,
  - b) pokrycia dachowe z dachówki, blachy płaskiej, blachy dachówkowej, z zastrzeżeniem, że zakazy materiałowe nie dotyczą dachów o spadkach do 12 stopni,
  - c) kolorystyka w odcieniach pastelowych, to jest o niejaskrawej barwie, z dużą ilością bieli, niepowodująca kontrastu i dysharmonii z otaczającym krajobrazem.

**§ 6. 1.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązują przepisy z zakresu ochrony środowiska, w tym uchwała nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

2) zakazy:

a) prowadzenia działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 3,

b) zabudowy i zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, magazynowaniem, przetwarzaniem i składowaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu, za wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 3;

3) dopuszcza się:

a) realizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie:

- dróg publicznych,

- infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej,

b) wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę na czas wynikający z przepisów o odpadach.

2. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do przeznaczeń terenów wynikających z obowiązujących przepisów związanych z ochroną środowiska;

2) w planie ochronie przed hałasem podlegają tereny, nieruchomości i działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, do której należą tereny oznaczone symbolami MW,

3) dla terenów wskazanych w pkt 2 obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zdefiniowane w obowiązujących przepisach związanych z ochroną środowiska.

3. W zakresie ochrony gleby i wód podziemnych obowiązują przepisy z zakresu ochrony środowiska.

4. W zakresie ochrony przed wibracjami oraz polami elektromagnetycznymi obowiązują przepisy sanitarne, ochrony środowiska oraz prawa budowlanego, w tym nakaz ograniczenia wibracji do poziomu wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu.

5. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających duże lub zwiększone ryzyko zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

**§ 7.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

1) obszar objęty opracowaniem w całości położony jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 327 Lubliniec – Myszków.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) przestrzeniami publicznymi w obszarze objętym planem są tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KDD;

2) obowiązują ustalenia ogólne, ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w pkt 1 oraz ponadto:

a) nakazuje się wyposażenie w obiekty i urządzenia, a także nawierzchnie ułatwiające poruszanie się osobom niepełnosprawnym,

b) dopuszcza się:

- wyznaczenie miejsc do parkowania rowerów,

- lokalizację obiektów małej architektury związanych z wyposażeniem terenów publicznych i lokalizację elementów ujednoczonego systemu identyfikacji gminnej.

**§ 9.** W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości ustala się:

1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;

2) ustala się:

a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;

b) minimalne powierzchnie działek: 800 m<sup>2</sup>,

c) minimalne szerokości frontów działek: 12 m,

d) dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji kołowej, pieszej, rowerowej dopuszcza się wyznaczenie mniejszych działek.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy nakazuje się przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy położonej w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawa budowlanego i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) nakaz:

a) powiązania istniejących systemów infrastruktury technicznej w ramach obszaru objętego planem z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu, poprzez istniejące elementy systemów infrastruktury technicznej oraz projektowane na podstawie ustaleń planu,

b) w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowania obowiązujących odległości od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania według przepisów odrębnych,

c) zaopatrzenia w wodę dla potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych z istniejącej i dopuszczonej do rozbudowy gminnej sieci i urządzeń wodociągowych,

d) zagwarantowania zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, poprzez sieć hydrantów zewnętrznych naziemnych, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) odprowadzenia ścieków, z zastrzeżeniem wód opadowych lub roztopowych, do istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie,

f) odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem zastosowania innych rozwiązań spełniających wymogi przepisów ochrony środowiska,

g) postępowania z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;

2) dopuszcza się:

a) w celu obsługi terenu objętego planem przeprowadzenia infrastruktury technicznej stanowiącej kontynuację istniejącej zlokalizowanej poza obszarem przedmiotowego planu,

b) rozbudowę, przebudowę, zmianę parametrów technicznych oraz zmianę przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę gminną – ul. Górną, łączącą się poza obszarem planu z drogą wojewódzką nr 907 – ul. Zamkową;

2) dla wyznaczonego w planie terenu komunikacji drogowej KDD obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 15;

3) ustala się obsługę terenów przez ustalony w planie system dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, a w stosunku do poszczególnych działek budowlanych, w oparciu o dostęp do drogi publicznej;

- 4) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych na 6,0 m;
- 5) ustala się zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
  - a) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w postaci stanowisk postojowych, parkingów oraz garaży,
  - b) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
  - c) ustala się nakaz zagwarantowania w przypadku realizacji inwestycji miejsc postojowych dla terenów oznaczonych symbolem:
    - MW – minimum 1 miejsca na lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsca dla każdego rozpoczętych 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
    - U - minimum 1 miejsca dla każdego rozpoczętych 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
    - dla pozostałych terenów w przypadku realizacji inwestycji nakaz lokalizacji w obszarze działki budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego,
  - d) ustala się ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - w terenach dróg publicznych – zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
    - dla zabudowy wyszczególnionej w lit. c) minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

**§ 13.** W obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem, z dopuszczeniem obiektów tymczasowych, takich jak: namioty, wiaty handlowo-usługowe, wiaty gastronomiczne i kioski, związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami na czas nie dłuższy niż 30 dni.

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczególne dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 15. 1.** Ustalenia planu dla terenów o symbolu **1.MW – 3.MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) lokale usługowe w parterach budynków,
  - b) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących, jednostanowiskowych garaży;
- 4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy:
    - 50% w terenie oznaczonym symbolem 1.MW,
    - 40% w terenach oznaczonych symbolami 2.MW-3.MW,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
    - 20% w terenie oznaczonym symbolem 1.MW,
    - 40% w terenach oznaczonych symbolami 2.MW-3.MW,
  - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy:

- 2,0 w terenie oznaczonym symbolem 1.MW,
- 1,0 w terenach oznaczonych symbolami 2.MW-3.MW,

e) maksymalną wysokość budynków:

- 17,0 m w terenie oznaczonym symbolem 1.MW,
- 9,0 m w terenach oznaczonych symbolami 2.MW-3.MW,

f) geometrię dachów: dach płaski, dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu 25° – 45°.

2. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1.U** są następujące:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi publiczne,
- b) przynależne zagospodarowanie terenu;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:

- a) zakaz realizacji baz, składów, handlu hurtowego, stacji paliw płynnych i gazowych, myjni samochodowych, stacji obsługi pojazdów, komisów samochodowych,
- b) zakaz realizacji warsztatów stolarskich, kamieniarskich,
- c) zakazuje się lokalizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej;

4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70%,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
- e) maksymalną wysokość budynków: 12,0 m,
- f) geometrię dachów: dach płaski, dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu 30° – 45°.

3. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1.IT** – tereny infrastruktury technicznej:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: przynależne zagospodarowanie terenu;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70%,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- c) minimalną intensywność zabudowy: 0,001,
- d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
- e) maksymalną wysokość budynków: 10,0 m,
- f) geometria dachów: dach płaski, dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu do 45°.

4. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1.KDD** - tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych - drogi klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty budowlane dopuszczone na podstawie przepisów o drogach publicznych,
- b) zieleń,

- c) trasy rowerowe i ciągi piesze,
  - d) infrastruktura techniczna,
  - e) miejsca parkingowe,
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 9,5 m, z lokalnymi poszerzeniami.

5. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1.KDW** – tereny dróg wewnętrznych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiektów budowlane dopuszczone na podstawie przepisów o drogach publicznych,
  - b) zieleni, w tym zieleni izolacyjnej,
  - c) trasy rowerowe i ciągi piesze,
  - d) infrastruktura techniczna,
  - e) miejsca parkingowe.
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dostosowanie konstrukcji nawierzchni terenu do możliwości przejazdu pojazdów uprzywilejowanych,
  - c) zakaz różnicowania poprzecznie poziomów nawierzchni oraz zagospodarowania utrudniającego możliwość swobodnego przejazdu pojazdów uprzywilejowanych.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tworóg.

**§ 17. 1.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej gminy Tworóg.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Tworóg

**Beata Czierpka**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU PRZY ULICY GÓRNEJ W TWOROGU

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLVII/389/2022  
RADY GMINY TWORÓG  
Z DNIA 28 LISTOPADA 2022 R.  
- RYSUNEK PLANU



## OZNACZENIA:

### USTALENIA:

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
<b>1.MW</b>	NUMER I SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
<b>MW</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
<b>U</b>	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
<b>IT</b>	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
<b>KDD</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI KLASY DOJAZDOWEJ
<b>KDW</b>	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 327 LUBLINIEC - MYSZKÓW



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TWORÓG

przyjętego uchwałą nr XXVIII/259/2013 Rady Gminy Tworóg z dnia 25 lutego 2013 r.  
skala wyrysu 1:10 000

### LEGENDA:

#### INFORMACJE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- INFORMACJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAPONIETRZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20kV
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA KABLOWA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20kV
- STACJA TRANSFORMATOROWA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- PROJEKTOWANY ZASIĘG SIĘCI KANALIZACYJNEJ

#### USTALENIA STUDIUM:

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY STUDIUM
- M1 SYMBOLE PRZEZNACZEŃ TERENÓW STUDIUM

STREFA ZURBANIZOWANA ZABUDOWY WIEJSKIEJ EKSTENSYWNEJ ZIE

STREFA ZURBANIZOWANA ZABUDOWY WIEJSKIEJ INTENSYWNEJ ZII

STREFA ZURBANIZOWANA ZABUDOWY WIEJSKIEJ INTENSYWNEJ O FUNKCJACH CENTRUM ZIC - LOKALNE OŚRODKI MIESZKALNO-USŁUGOWE

OBSZAR ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW

#### USTALENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW STUDIUM:

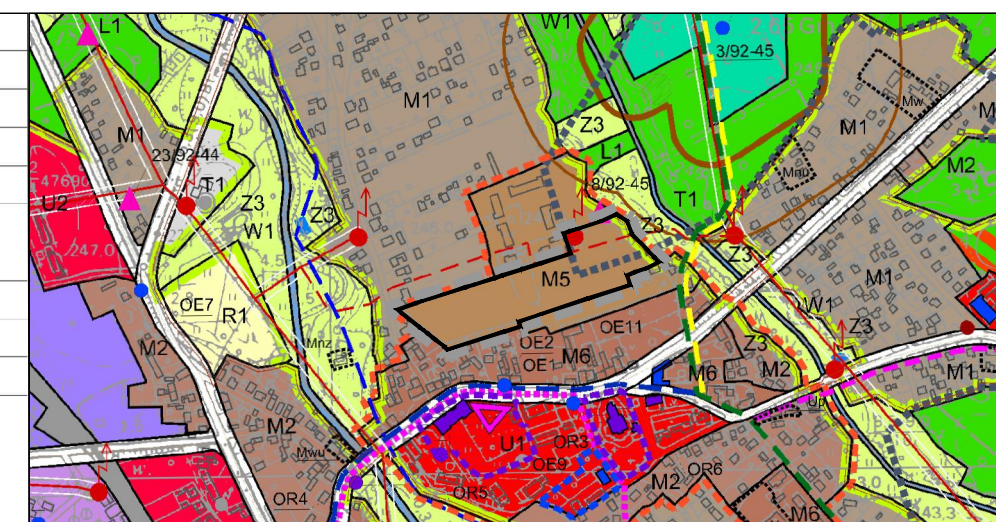
M5 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

#### USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONY PRZYRODY:

OBSZARY PRZESTRZENI ZIELENI

#### USTALENIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO:

OBSZARY OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ (NR STANOWISKA NA OBSZARZE / NUMER OBSZARU AZP)



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU PRZY ULICY GÓRNEJ W TWOROGU

Skala 1:1000

Wykonawca dokumentacji projektowej:

P.A. NOVA S.A.  
44-100 Gliwice, ul. Górnyczych Wałów 42, NIP 631-020-04-17  
tel.: (+48 32) 400 41 00  
e-mail: pracownia@panova.pl, www.panova.pl

**PANOVA**  
SINCE 1987



**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY TWORÓG O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH  
W ZMIANIE PLANU INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE  
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY TWORÓG ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA,  
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, 1846 i 2185) po zapoznaniu się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Górnej w Tworogu, Rada Gminy Tworóg postanawia, co następuje:

1. Na obszarze objętym planem przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, takie jak budowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje o których mowa w ust.1 będą finansowane z budżetu Gminy Tworóg, a także ze środków zewnętrznych.

3. Harmonogramu realizacji inwestycji nie określa się.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY TWORÓG O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU PRZY ULICY GÓRNEJ W TWOROGU**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185) Rada Gminy Tworóg stwierdza, iż w ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Górnej w Tworogu wpłynęły 4 uwagi, zawierające w sumie 7 kwestii. Do projektu planu wyłożonego do drugiego publicznego wglądu wpłynęły 3 uwagi, zawierające 12 kwestii. Do projektu planu wyłożonego w ramach trzeciego publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga, zawierająca 2 kwestie.

Rada Gminy Tworóg rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Tworóg (oznaczonych numeracją zgodnie z rozstrzygnięciami Wójta Gminy Tworóg w sprawie rozstrzygnięcia uwag) w następujący sposób:

Lp.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Tworóg w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tworóg		Uzasadnienie
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13
Lista uwag nieuwzględnionych złożonych do wyłożonego do pierwszego publicznego wglądu projektu planu											
1.	1.	3.03.2022	*	Uwzględnienie w projekcie planu drogi dojazdowej wzdłuż granicy działek 353/85 a 1224/82 i 995/82. Informacja o zagospodarowaniu działek uwzględniającym obecnie dojazd od strony południowej.	353/85 (dojazd do działek 1224/82 995/82 położonych poza granicą opracowania projektu planu)	2.MW	-	X	-	X	Działki nr 1224/82 i 995/82 posiadają dostęp do drogi publicznej. Działka nr 1224/82 ma zapewniony dostęp do drogi publicznej ul. Górnej oznaczonej symbolem 1.KDD poprzez działkę drogową nr 1223/82 (użytek dr) Działka nr 1224/82 posiada również dostęp do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW, projektowanej na działce nr 1225/82, będącej we własności gminy; Działka nr 995/82 ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Górnej, oznaczonej symbolem 1.KDD. Dojazd poprzez działkę nr 353/85 nie został usankcjonowany prawnie.
2.	2.	7.03.2022	*	Zmiana przeznaczenia terenów	353/85,	1.MW,	-	X	-	X	Zgodnie z obowiązującym studium

				oznaczonych symbolem 1.MW, 2.MW, 1.U i 1.MNU na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wprowadzenie zabudowy usługowej i jednorodzinnej z usługami w terenach 1.U i 1.MNU wpłynęło by negatywnie na atrakcyjność i uciążliwość sąsiadujących terenów (wzrost natężenia ruchu, a więc emisja zanieczyszczeń atmosferycznych i emisja hałasu do otoczenia). Informacja o prowadzonym postępowaniu administracyjnym dotyczącym zwrotu działek nr 354/86 i 353/85 pierwotnym właścicielom.	1225/82, 354/86, 1619/86, 1621/86 398/87	2.MW, 1.U, 1.MNU					uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tworóg, tereny te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Stąd brak jest możliwości zmiany przeznaczenia całego obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W planie zdecydowano na utrzymanie przeznaczenia pod zabudowę wielorodzinną przy częściowym ograniczeniu intensywności i wysokości zabudowy dla części obszaru. Z kolei wprowadzenie terenu zabudowy usługowej uzasadnione jest położeniem obszaru w centrum miejscowości Tworóg, w niedalekiej odległości od głównej drogi miejscowości – ulicy Zamkowej, a więc w rejonie najsilniej zurbanizowanym, o dobrej dostępności komunikacyjnej.
3.	3.1.	7.03.2022	*	Wstrzymanie działań w zakresie zmian mpzp dla terenu przy ul. Górnej w Tworogu do czasu zmiany właściciela	Obszar opracowania projektu planu	-	X	X	-	X	Z związku z uwagami złożonymi po pierwszym wyłożeniu projektu do publicznego wglądu odstąpiono od zmiany planu dla dwóch działek, co do których toczyło się postępowanie administracyjne dotyczące ich zwrotu pierwotnym właścicielom. W związku z uwagami złożonymi do ponownie wyłożonego planu zdecydowano o ponownym włączeniu do obszaru opracowania tych działek. Dotyczyły one ograniczenia intensywności zabudowy w terenach zabudowy wielorodzinnnej względem obowiązującego planu. Uwzględnienie uwag nastąpiło w wyniku wypracowania kompromisu z wieloma interesariuszami i wymagało ponownego włączenia terenów do opracowania. W związku powyższym uwagę uznaje się za nieuwzględnioną.
4.	3.2.	7.03.2022	*	Zmiana zapisów projektu mpzp - przeznaczenie całości terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	353/85, 1225/82, 354/86, 1619/86, 1621/86 398/87	1.MW, 2.MW, 1.U, 1.MNU	-	X	-	X	Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tworóg, tereny te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i zabudowy

											usługowej. Stąd brak jest możliwości zmiany przeznaczenia całego obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z kolei wprowadzenie terenu zabudowy usługowej uzasadnione jest położeniem obszaru w centrum miejscowości Tworóg, w niedalekiej odległości od głównej drogi miejscowości – ulicy Zamkowej, a więc w rejonie najsilniej zurbanizowanym, o dobrej dostępności komunikacyjnej.
5.	4.1.	8.03.2022	*	Odstąpienie od projektu planu lub taką jego zmianę, która uwzględni potrzeby mieszkańców i będzie zgodna z infrastrukturą i charakterem okolicy (jednorodzinny).	Obszar opracowania projektu planu	-	X	X	-	X	Z związku z uwagami złożonymi po pierwszym wyłożeniu projektu do publicznego wglądu odstąpiono od zmiany planu dla dwóch działek, co do których toczyło się postępowanie administracyjne dotyczące ich zwrotu pierwotnym właścicielom. W związku z uwagami złożonymi do ponownie wyłożonego projektu planu zdecydowano o ponownym włączeniu do obszaru opracowania tych działek. Dotyczyły one ograniczenia intensywności zabudowy w terenach zabudowy wielorodzinnej względem obowiązującego planu. Uwzględnienie uwag nastąpiło w wyniku wypracowania kompromisu z wieloma interesariuszami i wymagało ponownego włączenia terenów do opracowania. W związku powyższym uwagę uznaje się za nieuwzględnioną.
6.	4.2.	8.03.2022	*	Sprzeciw przeciwko lokalizacji obiektów handlowych, w tym wielkopowierzchniowych	1619/86	1.U	-	X	-	X	Plan nie rozstrzyga o realizacji obiektów handlowych, przeznaczenie działki na tereny zabudowy usługowej pozwala na realizację szerokiego zakresu inwestycji, nie tylko obiektów handlowych. Ponadto w planie zakazuje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m <sup>2</sup> . Wprowadzenie terenu zabudowy usługowej uzasadnione jest położeniem obszaru w centrum miejscowości Tworóg, w niedalekiej odległości od głównej drogi miejscowości – ulicy Zamkowej, a więc w rejonie najsilniej zurbanizowanym, o dobrej dostępności komunikacyjnej.
7.	4.3.	8.03.2022	*	Zmiana projektu mpzp – przeznaczenie całego obszaru pod	353/85, 1225/82,	1.MW, 2.MW, 1.U,	-	X	-	X	Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków

				zabudowę mieszkaniową jednorodziną	354/86, 1619/86, 1621/86 398/87	1.MNU					zagospodarowania przestrzennego gminy Tworóg, tereny te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Stąd brak jest możliwości zmiany przeznaczenia całego obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Lista uwag nieuwzględnionych złożonych do wyłożonego do drugiego publicznego wglądu projektu planu											
8.	1.3.	6.06.2022	*	Wprowadzenie drogi dojazdowej do działek przy ul. Górnej 10 i 12 od strony południowej	353/85	Obszar poza granicami projektu planu, który podległ ponownemu wyłożeniu	-	X	-	X	Projekt planu dopuszcza wydzielenie dróg wewnętrznych w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną stąd jest możliwość wykonania drogi wzdłuż granicy działek nieruchomości przy ul. Górnej 10 i 12. Zaplanowanie w tym miejscu drogi dojazdowej publicznej nie jest konieczne – wymienione działki posiadają dostęp do drogi dojazdowej ul. Górnej (ul. Górna 12) lub drogi wewnętrznej gminnej oznaczonej symbolem 1.KDW wyznaczonej w projekcie planu (ul. Górna 10)
9.	1.4.	6.06.2022	*	Przeznaczenie terenu 1.U i 2.MW pod zabudowę wielorodzinną, bez usług i wysokich bloków	355/86 397/87 249/93 398/87	1.U, 2.MW	X	X	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie ograniczenia wysokości zabudowy wielorodzinnnej. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 1.U z terenów zabudowy usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej. Udostępnienie terenu pod zabudowę usługową jest uzasadnione z uwagi na położenie terenu w centrum gminy, w terenach najgęściej zabudowanych, najliczniej zamieszkałych, z dobrym dostępem drogowym. Równocześnie plan wprowadza zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz realizacji baz, składów, handlu hurtowego, stacji paliw płynnych i gazowych, myjni samochodowych, stacji obsługi pojazdów, komisów samochodowych, warsztatów stolarskich, kamieniarskich. Zakazy te ograniczają możliwość wystąpienia uciążliwości w terenach mieszkaniowych.

10.	2.1.	6.06.2022	*	Podział terenu na dwa obszary 1.MW i 2.MW (zgodnie z załączonym rysunkiem)	353/85 354/86 355/86 397/87 249/93 398/87	1.U, 2.MW oraz częściowo uwaga dotyczy terenu poza granicami projektu planu, który podległ ponownemu wyłożeniu	X	X	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona poprzez ponowne objęcie obszaru opracowaniem projektu planu oraz wydzielenie trzech terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Uwaga częściowo nieuwzględniona z uwagi na utrzymanie przeznaczenie terenu 1.U pod zabudowę usługową. Udostępnienie terenu pod zabudowę usługową jest uzasadnione z uwagi na położenie terenu w centrum gminy, w terenach najgęściej zabudowanych, z dobrym dostępem drogowym. Równocześnie plan wprowadza zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz realizacji baz, składów, handlu hurtowego, stacji paliw płynnych i gazowych, myjni samochodowych, stacji obsługi pojazdów, komisów samochodowych, warsztatów stolarskich, kamieniarskich. Zakazy te ograniczają możliwość wystąpienia uciążliwości w terenach mieszkaniowych.
11.	2.2.	6.06.2022	*	Modyfikacja parametrów zabudowy dla terenu oznaczonego jako 1.MW: - maksymalną intensywność zabudowy: 1,5, - maksymalną wysokość budynków: 12,0 m, - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%	353/85 354/86 355/86 397/87 249/93	1.U oraz częściowo uwaga dotyczy terenu poza granicami projektu planu, który podległ ponownemu wyłożeniu	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona z powodu utrzymania wskaźników zabudowy dla terenu 1.MW na następującym poziomie: - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% - maksymalna intensywność zabudowy: 2,0 - maksymalna wysokość budynków: 17,0 m. Wskaźniki te są analogiczne do ustalonych dla tego terenu w obowiązującym planie miejscowym. Działka znajduje się we własności gminy Tworóg. Ryzyko wystąpienia uciążliwości związanej z zacienieniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych z uwagi na położenie działek jest niskie.
12.	2.4.	6.06.2022	*	Wyznaczenie drogi dojazdowej 2.KDD (zgodnie z załączonym rysunkiem i na podstawie ustaleń pomiędzy gminą a obecnym właścicielem)	353/85	Obszar poza granicami projektu planu, który podległ ponownemu wyłożeniu	-	X	-	X	Projekt planu dopuszcza wydzielenie dróg wewnętrznych w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną stąd jest możliwość wykonania drogi wzdłuż granicy działek nieruchomości przy ul. Górnej 10 i 12. Zaplanowanie w tym

											miejsu drogi dojazdowej publicznej nie jest konieczne – wymienione działki posiadają dostęp do drogi dojazdowej ul. Górnej (ul. Górna 12) lub drogi wewnętrznej gminnej oznaczonej symbolem 1.KDW wyznaczonej w projekcie planu (ul. Górna 10)
13.	3.1	6.06.2022	*	Podział terenu na dwa obszary 1.MW i 2.MW (zgodnie z załączonym rysunkiem)	353/85 354/86 355/86 397/87 249/93 398/87	1.U, 2.MW oraz częściowo uwaga dotyczy terenu poza granicami projektu planu, który podległ ponownemu wyłożeniu	X	X	X	X	Uwaga częściowo uwzględniona poprzez ponowne objęcie obszaru opracowaniem projektu planu oraz wydzielenie trzech terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Uwaga częściowo nieuwzględniona z uwagi na utrzymanie przeznaczenie terenu 1.U pod zabudowę usługową. Udostępnienie terenu pod zabudowę usługową jest uzasadnione z uwagi na położenie terenu w centrum gminy, w terenach najgęściej zabudowanych, z dobrym dostępem drogowym. Równocześnie plan wprowadza zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz realizacji baz, składów, handlu hurtowego, stacji paliw płynnych i gazowych, myjni samochodowych, stacji obsługi pojazdów, komisów samochodowych, warsztatów stolarskich, kamieniarskich. Zakazy te ograniczają możliwość wystąpienia uciążliwości w terenach mieszkaniowych.
14.	3.2	6.06.2022	*	Modyfikacja parametrów zabudowy dla terenu oznaczonego jako 1.MW: - maksymalną intensywność zabudowy: 1,5, - maksymalną wysokość budynków: 12,0 m, - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%	353/85 354/86 355/86 397/87 249/93	1.U oraz częściowo uwaga dotyczy terenu poza granicami projektu planu, który podległ ponownemu wyłożeniu	-	X	-	X	Uwaga nieuwzględniona z powodu utrzymania wskaźników zabudowy dla terenu 1.MW na następującym poziomie: - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% - maksymalna intensywność zabudowy: 2,0 - maksymalna wysokość budynków: 17,0 m. Wskaźniki te są analogiczne do ustalonych dla tego terenu w obowiązującym planie miejscowym. Działka znajduje się we własności gminy Tworóg. Ryzyko wystąpienia uciążliwości związanej z zacienianiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych z uwagi na położenie



											działek jest niskie.
15.	3.4	6.06.2022	*	Uwzględnienie obaw zawartych we wnioskach mieszkańców ul. Górnej 10 i 12, dotyczących braku wyznaczenia drogi dojazdowej (informacja o gotowości rozmów z gminą i mieszkańcami)	353/85	Obszar poza granicami projektu planu, który podległ ponownemu wyłożeniu	-	X	-	X	Projekt planu dopuszcza wydzielenie dróg wewnętrznych w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, stąd jest możliwość wykonania drogi wzdłuż granicy działek nieruchomości przy ul. Górnej 10 i 12. Zaplanowanie w tym miejscu drogi dojazdowej publicznej nie jest konieczne – wymienione działki posiadają dostęp do drogi dojazdowej ul. Górnej (ul. Górna 12) lub drogi wewnętrznej gminnej oznaczonej symbolem 1.KDW wyznaczonej w projekcie planu (ul. Górna 10)
Lista uwag nieuwzględnionych złożonych do wyłożonego do trzeciego publicznego wglądu projektu planu											
16.	1.1.	24.10.2022	*	Wstrzymanie się ze zmianami planu miejscowego do zakończenia postępowania w sprawie zwrotu gruntów.	Obszar opracowania	Obszar opracowania	-	X	-	X	Z związku z uwagami złożonymi po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu odstąpiono od zmiany planu dla dwóch działek, co do których toczyło się postępowanie administracyjne dotyczące ich zwrotu pierwotnym właścicielom. W związku z uwagami złożonymi do ponownie wyłożonego planu zdecydowano o ponownym włączeniu do obszaru opracowania tych działek. Dotyczyły one ograniczenia intensywności zabudowy w terenach oznaczonych symbolem 2.MW i 3.MW względem obowiązującego planu. Uwzględnienie uwag nastąpiło w wyniku wypracowania kompromisu z wieloma interesariuszami i wymagało włączenia terenów do opracowania. Postępowanie w sprawie zwrotu gruntów jest niezależne od procedury opracowania planu.
17.	1.2.	24.10.2022	*	Nieplanowanie zabudowy handlowo-usługowej w sąsiedztwie wymienionych gruntów, co wpłynęłoby negatywnie na atrakcyjność i uciążliwość sąsiadujących terenów.	355/86 397/87 249/93	1.U	-	X	-	X	Udostępnienie terenu pod zabudowę usługową jest uzasadnione z uwagi na położenie terenu w centrum gminy, w terenach najgęściej zabudowanych, najliczniej zamieszkałych, z dobrym dostępem drogowym. Równocześnie plan wprowadza zakaz realizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego, zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz

												realizacji baz, składów, handlu hurtowego, stacji paliw płynnych i gazowych, myjni samochodowych, stacji obsługi pojazdów, komisów samochodowych, warsztatów stolarskich, kamieniarskich. Zakazy te ograniczają możliwość wystąpienia uciążliwości w terenach mieszkaniowych.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

\*informacje usunięte z uwagi na ochronę danych osobowych

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/389/2022  
Rady Gminy Tworóg  
z dnia 28 listopada 2022 r.  
Zalacznik4.gml

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

## Uzasadnienie

### DO UCHWAŁY RADY GMINY TWORÓG W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU PRZY ULICY GÓRNEJ W TWOROGU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ulicy Górnej w Tworogu, zwany dalej „planem”, sporządzony został na podstawie uchwały nr XVII/158/2020 Rady Gminy Tworóg z dnia 8 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Górnej w Tworogu.

Teren objęty opracowaniem projektu planu położony jest w centralnej części miejscowości Tworóg. Obejmuje on tereny niezabudowane o powierzchni około 2,28 ha, zlokalizowane na północ od ulicy Zamkowej, przy której zlokalizowane są główne funkcje usługowe w gminie. Obszar otoczony jest w większości terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast od północy od niego występuje zabudowa wielorodzinna. Od wschodu przylega do terenów zieleni w zasięgu doliny cieku Blaszyńówka. Przez środek obszaru opracowania przebiega droga publiczna – ul. Górna, stanowiąca połączenie z ulicą Zamkową. Przeważającą część obszaru stanowią tereny niezurbanizowane, sklasyfikowane jako grunty orne, aczkolwiek obecnie nieużytkowane rolniczo.

Głównym celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana funkcji części terenów przeznaczonych pod zabudowę. W południowo-zachodniej części obszaru zaplanowano zmianę przeznaczenia nieruchomości z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tereny zabudowy usługowej. Dodatkowo w północno-wschodniej części obszaru wydzielono teren pod drogę wewnętrzną. Dla pozostałych terenów utrzymano przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z przebiegającą przez środek obszaru drogą dojazdową. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonego bliżej ul. Zamkowej obniżono parametry zabudowy w porównaniu z obowiązującym planem miejscowym. W planie nie wprowadzono zmiany przeznaczenia terenów rolnych lub leśnych na inne cele, jako że cały obszar jest już przeznaczony w obowiązującym planie na tereny zurbanizowane.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg, przyjętego uchwałą nr XXVIII/259/2013 Rady Gminy Tworóg z dnia 25 lutego 2013 r.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) przedstawia się:

#### **1 Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w projekcie planu uwzględniono:**

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy. Przewidziane rozwiązania projektowe, w tym dotyczące terenów przeznaczonych do zabudowy, nie naruszają przyjętych i funkcjonujących zasad zagospodarowania, tym samym w sposób harmonijny i nawiązujący do istniejącej zabudowy oraz nie naruszający ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg kontynuują przyjęte rozwiązania przestrzenne;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

a) ustalone w projekcie planu powyższe wskaźniki i wytyczne określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do istniejącej zabudowy w obszarze planu i w bezpośrednim sąsiedztwie;

b) walory historyczne – w obszarze objętym planem nie wskazano obiektów zabytkowych;

c) walory współczesne – kształtowane i chronione są poprzez ustalenie:

- zasad i wskaźników kształtowania zabudowy,

- przestrzeni publicznych, dla których nakazano wyposażenie w obiekty i urządzenia zwiększające jakość i dostępność przestrzeni wspólnych;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) w obszarze planu nie występują tereny leśne oraz brak jest obszarów, które zostały uznane za cenne przyrodniczo;

b) projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie instytucje, w tym: Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

c) w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego. Została zapewniona odpowiednia ochrona terenu poprzez wprowadzenie:

- w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazu obowiązywania przepisów z zakresu ochrony środowiska, w tym podejmowanych jako uchwały sejmiku województwa śląskiego,

- zakazu lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do przeznaczeń terenów wynikających z obowiązujących przepisów związanych z ochroną środowiska,

- zakazu prowadzenia działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dopuszczeń,

- zakazu zabudowy i zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, magazynowaniem, przetwarzaniem i składowaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu, za wyjątkiem dopuszczeń,

- w zakresie ochrony gleby i wód podziemnych nakazu odprowadzania ścieków do systemów kanalizacji, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie,

- w zakresie ochrony przed wibracjami oraz polami elektromagnetycznymi obowiązywania przepisów sanitarnych, ochrony środowiska oraz prawa budowlanego, w tym nakazu ograniczenia wibracji do poziomu wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu;

d) w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko, w której po przeanalizowaniu możliwych skutków środowiskowych, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska określono, że ustalenia projektu planu nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla ludzi i środowiska. W terenach zabudowanych dojdzie do zniszczenia szaty roślinnej oraz zmieni się ukształtowanie powierzchni i stosunki wodne, jednak uwzględniając ustalenia projektu planu, szczególnie zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzone jednolite zasady zagospodarowania dla całego obszaru i konieczność uwzględnienia powierzchni biologicznie czynnej, należy stwierdzić iż wprowadzone planem ustalenia nie pogorszą stanu środowiska; ponadto ustalenia planu stanowią kontynuację obowiązującego prawa miejscowego, nie powiększając terenów przeznaczonych już pod zabudowę;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków lub chronione na mocy ustaleń planu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:

- a) wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów stwarzających duże lub zwiększone ryzyko zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz ograniczenia w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, co minimalizuje możliwość negatywnego wpływu na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia,

- b) wprowadzono nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych,

- c) wprowadzono konieczność realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- d) wprowadzono ochronę przed hałasem - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do przeznaczeń terenów wynikających z obowiązujących przepisów związanych z ochroną środowiska;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami przyniesie wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych;

7) prawo własności:

- a) właściciele gruntów położonych w granicach planu mogą rozporządzać swoją własnością w sposób zgodny z prawem,

b) przeprowadzono analizę i uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania terenów,

c) ograniczono do niezbędnego minimum przeznaczenia prywatnych terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne, w tym w szczególności wprowadzanie dróg publicznych;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w planie nie występują obiekty obrony cywilnej, a ze względu na położenie terenu objętego projektem planu i sposób jego zagospodarowania, ustalenia planu nie będą miały znaczenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze planu wyznaczono przestrzenie publiczne, w tym drogi publiczne służące obsłudze przyległych terenów przeznaczonych pod zabudowę, zagwarantowano tereny dla realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz wprowadzono zapisy chroniące środowisko i wartości krajobrazowe;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, plan obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, które mogą być rozbudowywane, obsługa komunikacyjna w przeważającej części odbywa się przez istniejące drogi publiczne, dopuszczono również zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu możliwość włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, dopuszczono również możliwość rozbudowy i przebudowy tych układów, według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Tworóg wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym:

a) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,

b) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując równocześnie wnioski,

c) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,

d) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

e) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

f) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu,

g) rozstrzygnął złożone uwagi,

h) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,

i) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

j) zorganizował w trakcie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

k) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu,

l) rozstrzygnął złożone uwagi,

m) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o trzecim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,

n) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

o) zorganizował w trakcie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

p) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu,

r) rozstrzygnął złożone uwagi,

s) przygotował projekt planu i przygotował zgodnie z wymogami ustawowymi listę uwag nieuwzględnionych w formie załącznika do uchwały,

t) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Gminy Tworóg,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, został wyłożony do publicznego wglądu, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej dla projektowanego zagospodarowania.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w projekcie planu uwzględniono:**

1) Wymóg ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, gdzie organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne spełniono poprzez:

a) zainicjowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w celu uwzględnienia potrzeb społecznych wyrażonych poprzez wyrażone wnioski,

b) ustalenie przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania zostało spełnione przez ustalenie w tekście planu dopuszczonych w danym terenie funkcji oraz wyznaczenie wskaźników i wytycznych dotyczących m.in. wysokości, formy i intensywności zabudowy, geometrii dachów, materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających teren i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg, a następnie zaktualizowane podczas opracowania planu oraz powiązanych z nim opracowań, takich jak prognoza oddziaływania planu na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu,

d) w pracach nad koncepcją, a później projektem planu kierowano się w szczególności zasadami: nie naruszania praw nabytych właścicieli terenów (np. zachowanie możliwości dotychczasowego sposobu użytkowania terenów), równego traktowania właścicieli (np. przy ustalaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenów podobnych), ograniczenia nowego układu drogowego do niezbędnego minimum, ograniczania do niezbędnego minimum ingerencji w tereny prywatne.

## **3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w projekcie planu uwzględniono:**

1) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni spełniono poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

- w granicach analizowanego projektu planu przewiduje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o intensywności nie powodującej dużego ruchu komunikacyjnego;

- utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez istniejący system komunikacji drogowej oraz drogi wewnętrzne,

b) lokalizowanie terenów zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszaru planu znajduje się w zasięgu dojazdu do linii autobusowych zapewniających połączenia z innymi częściami gminy;

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – lokalizacja ścieżek rowerowych, w tym należących do systemu tras rowerowych, została dopuszczona jako przynależne zagospodarowanie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności prawa własności;

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – tereny przeznaczone pod zabudowę w planie stanowią w całości obszar o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ponadto obszar planu jest już objęty prawem miejscowym.

#### **4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie Gminy Tworóg, przyjęta uchwałą nr XXXVIII/319/2017 Rady Gminy Tworóg z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tworóg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Tworóg potwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tworóg i jednocześnie wskazała na konieczność porządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej poprzez plany miejscowe.

Projekt planu umożliwia stosowanie uniwersalnego projektowania dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym spełnienie minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Sposób uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami został opisany w ustępie 1, punkcie 5 uzasadnienia.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został rozpoznany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po stronie wydatków wzięto pod uwagę koszty obsługi infrastrukturą techniczną i drogową. Wpływy wynikać będą z podatku od nieruchomości. W podsumowaniu stwierdzono, że plan będzie wpływać na zwiększenie dochodów budżetu gminy w zakresie podatku od nieruchomości i innych dochodów związanych z obrotem nieruchomościami, a jednocześnie będzie generował wzrost wydatków. Wydatki te powinny być rekompensowane wzrostem dochodów z tytułu uruchomienia nowego terenu pod zabudowę usługową. Ponadto w dużej części terenów plan nie będzie generował wydatków na realizację infrastruktury, gdyż uzbrojenie terenu w większości będzie realizowane przez potencjalnych inwestorów z uwagi na możliwość dowiązania się do istniejących sieci infrastruktury.

#### **6. Procedura formalno-prawna.**

Sporządzenie planu zostało przeprowadzone zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.