

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW
POŁOŻONYCH WE WSIACH ŁAZISKO I NIEBRÓW W GMINIE TOMASZÓW MAZOWIECKI
● PROJEKT PLANU ●

Etap: wyłożenie do publicznego wglądu

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów
położonych we wsiach Łazisko i Niebrów w Gminie Tomaszów Mazowiecki

Umowa nr: 280.RZ.272.1.38.2018 z dnia 16 maja 2018 r.

Zamawiający: Gmina Tomaszów Mazowiecki

Wykonawca: PRACOWNIA TEREN

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Krakowska
- uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90

mgr inż. Magdalena Gołygowska - art. 5 pkt 4 uopizp

UCHWAŁA NR
RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów
położonych we wsiach Łazisko i Niebrów w Gminie Tomaszów Mazowiecki**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz w związku z uchwałą nr XXXVI/199/16 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach Łazisko i Niebrów w Gminie Tomaszów Mazowiecki, zmienioną uchwałą nr LXII/367/18 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 17 września 2018 r. - stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr III/27/02 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 20 grudnia 2002 roku, uchwała się, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Łazisko i Niebrów w Gminie Tomaszów Mazowiecki, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2 000, stanowiącym załączniki graficzne nr 1 i nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 3 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, stanowiącego załącznik Nr 4 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunku planu, stanowiącym załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały i są zgodnie z granicami określonymi na załącznikach graficznych do uchwały Nr XXXVI/199/16 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 grudnia 2016 r., zmienionej uchwałą Nr LXII/367/18 z dnia 17 września 2018 r.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem

literowym;

- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunkach w skali 1:2000, będącymi integralnymi załącznikami Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lokalizowania nadziemnych kondygnacji budynków, wiat i innych obiektów budowlanych od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
 - a) elementów architektonicznych budynków, tj.:
 - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, niezadaszonych tarasów, wykuszy, balkonów, loggii, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 1,5 m od wyznaczonej linii,
 - detali wystroju architektonicznego,
 - b) wiat przystankowych związanych z komunikacją publiczną, obudowy miejsc gromadzenia odpadów;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysach zewnętrznych, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych, tj. schodów i pochylni zewnętrznych, tarasów naziemnych, ramp zewnętrznych, daszków, okapów dachowych, występów dachowych, podziemnych części budynków, studzienek piwnicznych, powierzchni pod daszkami ochronnymi;
- 8) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 10) systemie NCS – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) - system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, publikowany w formie wzorników kolorów, umożliwiający opisanie kolorów przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów procentowych (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;
- 11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustalony w planie pionowy wymiar obiektów budowlanych, mierzony w metrach od najniższego poziomu terenu, na którym posadowiony jest obiekt, do najwyższego punktu dachu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach

- zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) podstawowe przeznaczenie terenu;
 - 5) działki, które bez połączenia z działkami sąsiednimi nie mogą stanowić działek budowlanych;
 - 6) wymiary podane w metrach.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 2) zasięg ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) zasięg ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem magistrali wodociągowych;
- 4) zasięg ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 5) zasięg Obszaru Najwyższej Ochrony Wód Podziemnych (ONO) oraz Obszaru Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych (OWO).

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

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów w obszarze plan wyznacza tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem **MNU**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych, oznaczone symbolem **RM**;
- 4) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **RMn**;
- 5) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 6) teren zabudowy produkcyjno-magazynowej i usługowej, oznaczony symbolem **PU**;
- 7) teren infrastruktury technicznej - ujęcie wody, studnie, oznaczony symbolem **W**;
- 8) lasy, oznaczone symbolem **ZL**;
- 9) teren komunikacji związany z trasą S-8, oznaczony symbolem **KD**;
- 10) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 11) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 12) teren dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW**.

2. Tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami cyfrowymi i literowymi, w których część cyfrowa oznacza kolejne numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu a części literowe określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. W zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone **KD**, **KDZ**, **KDL**, **KDW**, dla których ustala się zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo.

4. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 3, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych, nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, zgodnych z ich przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem dopuszczalnym ustalonym w planie, niebędących realizacją celów publicznych.

5. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 3, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) w zakresie formy zabudowy:
 - a) przyjęte rozwiązania w zakresie wysokości budynków, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych na elewacjach, stosowanych pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów muszą zapewniać spójność architektoniczną całości budynków i zespołu budynków na działce budowlanej,
 - b) kierunek głównej kalenicy dachu budynków – równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub równoległy lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) w zakresie materiałów wykończeniowych stosowanych na budynkach:
 - a) dachy – dachówka, blachodachówka, blacha w arkuszach lub pokrycia bitumiczne,
 - b) elewacje – tynk, cegła licowa, kamień, drewno, szkło, metal, beton barwiony,
 - c) stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach,
 - d) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych tworzyw sztucznych typu siding;
- 3) w zakresie kolorystyki budynków i dachów:
 - a) dachy – odcienie czerwieni, brązu lub szarości; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich,
 - b) elewacje – cegła licowa, metal, drewno i kamień w ich naturalnych kolorach; powierzchnie tynkowane lub wykonane z betonu barwionego – w kolorach wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20 % domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20 % chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 30 % powierzchni danej elewacji;
- 4) w zakresie dachów budynków:
 - a) mieszkalnych - dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie spadku przeciwległych połaci dachu i nachyleniu od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego nad częścią garażowo-gospodarczą,
 - b) gospodarczych i garażowych - dwuspadowe i wielospadowe o jednakowym kącie spadku odpowiadających sobie przeciwległych połaci dachowych i nachyleniu do 45°, lub dachy płaskie - w budynkach zlokalizowanych przy granicy działki,
 - c) usługowych, produkcyjnych i magazynowych - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy:
 - inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej,
 - stawów o głębokości powyżej 3 m wraz z niezbędnymi do ich realizacji budowlami piętrzącymi wodę,

- zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy 1 ha i większej,
 - garaży, parkingów lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni 0,5 ha i większej,
 - kontynuacji istniejącej działalności produkcyjnej, na dzień uchwalenia planu, w terenach od 1PU do 5PU;
- 3) ustala się ochronę przed hałasem dla istniejącej i projektowanej zabudowy oraz zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 4) ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia na ciepło zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 6;
 - 5) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 4,
 - c) obowiązek, przy realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w których występują zanieczyszczenia stwarzające zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych, stosowania rozwiązań ograniczających ich emisję do środowiska,
 - d) zakaz lokalizowania wszelkich powierzchniowych i podziemnych składowisk odpadów;
 - 6) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:
 - a) możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej (MN, MNU) oraz na terenach zabudowy zagrodowej (RMn, RM), dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
 - b) w zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, wyznaczonego w odległości do 18 m od osi linii oraz w zasięgu linii elektroenergetycznej 15 kV, wyznaczonego w odległości do 7,5 m od osi linii, z zastrzeżeniem lit. c, zakaz:
 - lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, w granicach strefy ochronnej w terenie, w którym występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego i elektroenergetyki,
 - lokalizacji obiektów budowlanych w odległościach od linii mniejszych niż określają to normy i przepisy odrębne,
 - c) ustalenia pkt 7 lit. b oraz strefy pokazane na rysunku planu, przestają obowiązywać w przypadku przebudowy lub skablowania linii 15 kV lub 110 kV;
 - 8) dla obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i większej, przed wydaniem pozwolenia na budowę, ustala się konieczność zgłoszenia celem uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu wprowadza się utrzymanie i ochronę istniejącej kapliczki w miejscowości Niebrów.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy: powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) sytuowanie budynków w bezpośrednim sąsiedztwie lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 5) warunki sytuowania budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy, remontu i rozbudowy, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu oraz zachowaniem parametrów jak dla nowej zabudowy;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości jej rozbudowy i przebudowy; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie ich: wysokości, liczby kondygnacji, kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych.

§ 9. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) część obszaru planu położona jest w granicach Obszaru Najwyższej Ochrony Wód Podziemnych (ONO) oraz Obszaru Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych (OWO), którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskazuje się zasięg strefy ochronnej od istniejących magistrali wodociągowych Ø 800 i Ø 1000 relacji Tomaszów Mazowiecki - Łódź, o szerokości 16 m, po 8 m na każdą stronę od osi wodociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się zasięg strefy ochronnej od nieczynnego gazociągu wysokiego ciśnienia, o szerokości 4 m, po 2 m w każdą stronę od osi gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują w obszarze planu;
- 5) obszary osuwania się mas ziemnych i tereny górnicze – nie występują w obszarze planu.

§ 10. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych;
- 3) ustalenia niniejszego paragrafu oraz ustalenia szczegółowe (§ 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22) nie dotyczą następujących przypadków wydzielania działek:

- a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
- c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
- d) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
- e) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 6 metrów oraz narożnych ściąg drogi przy połączeniu z drogą publiczną o boku minimum 4,0 m, chyba że taki podział uniemożliwia istniejąca zabudowa.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy wyznacza się:

- 1) zasięg ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związany z przebiegiem istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu:
 - a) 15 kV: o szerokości 15,0 m, tj. po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach,
 - b) 110 kV: o szerokości 36 m, tj. po 18 m od osi linii w obu kierunkach
- 2) zasięg ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w sąsiedztwie terenów leśnych (ZL) – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji drogowej powiatu, województwa i kraju poprzez istniejące drogi: drogę ekspresową S8 zlokalizowaną poza granicami planu oraz drogi powiatowe nr 4303E i 4325E, drogę gminną nr 116404E;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny komunikacji - tereny dróg publicznych: zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL), oraz dróg wewnętrznych (KDW).

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Dla nowych inwestycji, w granicy działki budowlanej, ustala się obowiązek zapewnienia miejsca postojowe w następującej minimalnej liczbie:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla mieszkańców – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla klientów obiektów usługowych – 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal;
 - c) dla pracowników – 1 stanowisko na 4 pracujących w obiekcie na zmianie, niezależnie od miejsc postojowych dla klientów;
- 2) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, należy urządzić w formie miejsc postojowych, wiat lub zamkniętych garaży;
- 3) obowiązek wyznaczanych na: drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu, stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ruchu drogowego.

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

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu ustala się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy lub rozbudowy;
- 2) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu, oraz terenów dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w pkt. 2, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej;
- 3) ustala się, że parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 4) dopuszcza się użytkowania istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów budowlanych oraz budowę nowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się docelowo odprowadzenie ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej poprzez rozbudowę istniejącej gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) do czasu wyposażenia teren w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników do składowania nieczystości ciekłych;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych oczyszczalni ścieków na terenach położonych poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 2); nakazuje się odprowadzenie tych wód, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami, do ziemi:
 - a) na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - b) do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących;
- 2) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku działek budowlanych;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni ulic do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach ulicy; dopuszcza się odcinkowe skanalizowanie rowów.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego ustala się:

- 1) ustala się docelowo budowę sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub butli.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony

środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW z zastrzeżeniem ust. 8.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:

- 1) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznych w zależności od potrzeb;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia;
- 4) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie elektroenergetyczne oznaczone na rysunku planu oraz linie elektroenergetyczne z nimi powiązane;
- 5) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych, z zastrzeżeniem ust. 8;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej bądź za pośrednictwem dojazdu, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych w tym przepisów z zakresu ochrony środowiska.

8. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) zakazuje się realizacji instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów;
- 3) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji.

9. W zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:

- 1) dopuszcza się rozwój bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 7 lit. a.

10. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się wstępne magazynowanie i selekcję odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

§ 14. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu obronności państwa:

- 1) dróg publicznych oraz inżynierskich obiektów drogowych;
- 2) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 3) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 15. 1. Ustala się wysokości stawki procentowej, stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MN, MNU, RM, RMn, U, PU - 30 %.

2. Dla terenów KD, KDZ, KDL, KDW, ZL, W oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych - powyższej stawki nie ustala się.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: od **1MN** do **16MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające - funkcja usługowa, obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się formy zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne – wolnostojące lub bliźniacze z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym bądź w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) pomieszczenia usługowe realizowane w bryle budynku mieszkalnego lub gospodarczego;
- 2) na działkach o szerokości mniejszej niż: 20,0 m dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 30 % powierzchni tej działki;
- 4) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,02,
 - b) maksymalną 0,6;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych – 3 kondygnacje, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) gospodarczych i garażowych – 1 kondygnacja;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 5,0 m;
 - d) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 10 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 8) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe oraz kolorystyka i dachy budynków zgodnie z ustaleniami § 5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu

terenów związanych z przebiegiem:

- a) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15kV, obowiązują ustalenia § 6 pkt 7 lit. b) i c),
- b) istniejących magistrali wodociągowych Ø 800 i Ø 1000, obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na działki budowlane, na warunkach określonych w ust. 4 pkt 1 i 2, przy czym granica podziału powinna być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej z granic działki dzielonej.

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek, wymienionych w § 10 ppkt 3.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) ustala się obowiązek zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 3.

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami: od **1MNU** do **11MNU**; ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe równoważne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające - zabudowa gospodarcza i garażowa w zabudowie usługowej, obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, dojazd.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się formy zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – wolnostojące lub bliźniacze z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) budynki usługowe – wolnostojące z zastrzeżeniem pkt 2,
 - c) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym bądź w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) na działkach o szerokości mniejszej niż: 20,0 m dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną bądź w odległości 1,5 m od niej;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 40% powierzchni tej działki;
- 4) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,05,
 - b) maksymalną 0,6;

- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 3, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) gospodarczych i garażowych – 1;
- 7) ustala się maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – 8,0 m z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 6,0 m;
 - d) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 10 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 8) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków i dachy zgodnie z ustaleniami § 5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych; w przypadku realizacji na działce budowlanej tylko funkcji usługowej, terenu tej działki nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem:
 - a) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ustalenia § 6 pkt 7 lit. b,
 - b) nieczynnego gazociągu wysokiego ciśnienia, obowiązują ustalenia § 9 pkt 3.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1200,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na działki, przy spełnieniu na warunkach określonych w ust. 4 pkt 1 i 2, przy czym granica podziału powinna być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej z granic działki dzielonej.

6. Ustalenia ust.5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek wymienionych w § 10 pkt 3.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 13.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 ust. 3.

§ 18. 1. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem **IRM** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) uzupełniające - pomieszczenia usługowe, garaże, wiaty, obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) pomieszczenia usługowe realizowane w bryle budynków mieszkalnych lub gospodarczych;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 40% powierzchni tej działki;
- 4) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,02,
 - b) maksymalną 0,9;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych – 3, przy czym 3 kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) związanych z gospodarką rolną – 2,
 - c) gospodarczych i garażowych – 1;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych oraz związanych z produkcją rolną – 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – 8,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek lub bezpośrednio przy jej granicy - 5,0 m;
 - d) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 8) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka i dachy budynków zgodnie z ustaleniami § 5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenu położonego w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, obowiązują ustalenia § 6 pkt 7 lit. b.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 3 000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły; dopuszcza się

prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na działki, przy spełnieniu na warunkach określonych w ust. 4 pkt 1 i 2, przy czym granica podziału powinna być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej z granic działki dzielonej.

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek wymienionych w § 10 pkt 3.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) ustala się obowiązek zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 3.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami od **1RMn** do **9RMn** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem rzemiosła;
- 2) uzupełniające - pomieszczenia usługowe, garaże, wiaty, obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) pomieszczenia usługowe realizowane w bryle budynków mieszkalnych lub gospodarczych;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 40% powierzchni tej działki;
- 4) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,02,
 - b) maksymalną 0,9;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych – 3, przy czym 3 kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) związanych z gospodarką rolną – 2,
 - c) gospodarczych i garażowych – 1;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych oraz związanych z produkcją rolną – 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – 8,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 5,0 m;
 - d) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 8) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe,

kolorystyka i dachy budynków zgodnie z ustaleniami § 5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem:
 - a) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obowiązują ustalenia § 6 pkt 7 lit. b,
 - b) istniejących magistrali wodociągowych Ø 800 i Ø 1000, obowiązują ustalenia § 9 pkt 2,
 - c) nieczynnego gazociągu wysokiego ciśnienia, obowiązują ustalenia § 9 pkt 3.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową: 3 000,0 m²;
- 2) minimalna powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 1 500 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na działki, przy spełnieniu na warunkach określonych w ust. 4 pkt 1, 2 i 3, przy czym granica podziału powinna być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej z granic działki dzielonej.

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek wymienionych w § 10 pkt 3.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 13.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) ustala się obowiązek zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 3.

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami od **1U** do **4U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi;
- 2) uzupełniające:
 - a) funkcje mieszkaniowe realizowane w samodzielnych budynkach mieszkalnych lub pomieszczeniach mieszkalnych w budynkach usługowych wyłącznie jako towarzyszące obiektom przeznaczenia podstawowego zlokalizowanym na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z funkcją mieszkalną nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej,
 - b) zabudowa magazynowa, jako towarzysząca obiektom przeznaczenia podstawowego,
 - c) obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej,
 - d) drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się formy zabudowy:
 - a) budynki usługowe, mieszkalno-usługowe, mieszkalne i magazynowe – wolnostojące,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem usługowym lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) na działkach o szerokości mniejszej niż 20,0 m dopuszcza się, ponad możliwości wynikające z przepisów odrębnych, lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50% powierzchni tej działki;
- 4) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,02,
 - b) maksymalną 0,7;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) usługowych, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych – 3, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
 - b) gospodarczych, garażowych, magazynowych – 1;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych - 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych - 6,0 m, z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) budynków gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną - 5,0 m,
 - d) budynków magazynowych - 6,0 m,
 - e) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 8) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka i dachy budynków zgodnie z ustaleniami § 5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie; w przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji mieszkaniowych ustala się dla tej działki klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem:
 - a) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, obowiązują ustalenia § 6 pkt 7 lit. b) i c),
 - b) istniejących magistrali wodociągowych Ø 800 i Ø 1000, obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na działki, przy spełnieniu na warunkach określonych w ust. 4 pkt 1 i 2, przy czym granica podziału powinna być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej z granic działki dzielonej.

6. Ustalenia ust.5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek wymienionych w § 10 pkt 3.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 13.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 3.

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczonych symbolami od **1PU** do **5PU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa produkcyjno-magazynowa i usługowa;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa biurowa, składy,
 - b) obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa mieszkaniowa (zachowanie zabudowy istniejącej) w samodzielnych budynkach mieszkalnych towarzyszących obiektom przeznaczenia podstawowego zlokalizowanym na działce budowlanej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się formy zabudowy:
 - a) budynki biurowe, usługowe, produkcyjne oraz magazynowe – wolnostojące lub zespoły budynków na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe i inne: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem biurowym, magazynowym, usługowym, produkcyjnym lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) na działkach o szerokości mniejszej niż 20,0 m dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60% powierzchni tej działki;
- 4) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,1,
 - b) maksymalną 1,2;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:

- a) budynków –15,0 m,
 - b) innych obiektów budowlanych, w tym silosów lub obiektów z zakresu infrastruktury technicznej – 20 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 8) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka i dachy budynków zgodnie z ustaleniami § 5;
- 9) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w § 16 ust. 2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie; w przypadku zrealizowanej na części terenu funkcji mieszkaniowej ustala się dla tej części terenu(działki) klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV, obowiązują ustalenia § 6 pkt 7 lit. b.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1200,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na działki, przy spełnieniu na warunkach określonych w ust. 4 pkt 1 i 2, przy czym granica podziału powinna być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej z granic działki dzielonej.

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek wymienionych w § 10 pkt 3.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 3.

§ 22. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami **1W** i **2W** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren infrastruktury technicznej, ujęcie wody, studnie;
- 2) uzupełniające - budynki gospodarcze, garaże, sieć urządzeń i obiekty infrastruktury innej niż wodociągowa, zieleni urządzonej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się formy zabudowy:
 - a) budynki o funkcji podstawowej - wolnostojące lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe i inne: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem usługowym lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60% powierzchni tej działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,02,
 - b) maksymalną 1,0;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
- 6) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków – 10,0 m,
 - b) innych obiektów budowlanych, w tym silosów lub obiektów z zakresu infrastruktury technicznej – 20 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 7) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka i dachy budynków zgodnie z ustaleniami § 5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 600,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 16,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na działki, przy spełnieniu na warunkach określonych w ust. 4 pkt 1 i 2, przy czym granica podziału powinna być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej z granic działki dzielonej.

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek wymienionych w § 10 pkt 3.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 3.

§ 23. 1. Dla terenów lasu, oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - lasy;
- 2) uzupełniające - obiekty budowlane możliwe do realizacji na gruntach leśnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki leśnej.

2. Dla terenów leśnych, obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych innych niż dopuszczono w przepisach odrębnych o lasach. Gospodarka leśna w tych terenach powinna być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Dla terenów komunikacji związanych z trasą S-8, oznaczonych symbolami od **1KD** do **3KD**, ustala się przeznaczenie podstawowe - komunikacja drogowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania wynikają z bezpośrednich potrzeb zagospodarowania terenu w ramach istniejących wydziełów geodezyjnych działki drogowej.

§ 25. 1. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ**, ustala się przeznaczenie podstawowe - droga zbiorcza.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powiązanie z układem drogowym poprzez skrzyżowania z drogami wyznaczonymi w planie oraz zlokalizowanymi poza granicami planu, na pełnych relacjach skrętnych;
- 2) ustala się zachowanie szerokości drogi powiatowej nr 4325E w liniach rozgraniczających, zmiennej - od 9,0 m do 12,0 m, ze względu na istniejącą zabudowę, wraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) ustala się z drogi obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek.

§ 26. 1. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego symbolem **2KDZ**, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza.

2. Zasady ochrony zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powiązanie z układem drogowym poprzez skrzyżowania z drogami wyznaczonymi w planie oraz zlokalizowanymi poza granicami planu, na pełnych relacjach skrętnych;
- 2) ustala się zachowanie szerokości drogi powiatowej nr 4303E w liniach rozgraniczających, zmiennej - od 12,0 m do 14,0 m, ze względu na istniejącą zabudowę, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) ustala się z drogi obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek;
- 4) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym ścieżek rowerowych.

§ 27. 1. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe - droga lokalna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powiązanie z układem drogowym poprzez skrzyżowania z drogami wyznaczonymi w planie oraz zlokalizowanymi poza granicami planu, na pełnych relacjach skrętnych;
- 2) ustala się zachowanie szerokości drogi gminnej 116404E w liniach rozgraniczających, zmiennej - od 9,0 m do 12,0 m, wraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, ze względu na istniejącą zabudowę, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) ustala się z drogi obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek.

§ 28. 1. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego symbolem **2KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga lokalna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powiązanie z układem drogowym poprzez skrzyżowania z drogami wyznaczonymi w planie oraz zlokalizowanymi poza granicami planu, na pełnych relacjach skrętnych;
- 2) ustala się zachowanie szerokości wydzielienia geodezyjnego działki drogowej - 20,0 m, w liniach rozgraniczających, wraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) ustala się z drogi obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek;
- 4) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym ścieżek rowerowych.

§ 29. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powiązanie z układem drogowym poprzez skrzyżowania z drogami wyznaczonymi w planie oraz zlokalizowanymi poza granicami planu, na pełnych relacjach skrętnych;
- 2) ustala się zachowanie szerokości drogi gminnej w liniach rozgraniczających, zmiennej - od 6,0 m do 7,0 m, wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania 4 m na 4 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) ustala się z drogi obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek.

§ 30. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powiązanie z układem drogowym poprzez skrzyżowania z drogami wyznaczonymi w planie oraz zlokalizowanymi poza granicami planu, na pełnych relacjach skrętnych;
- 2) ustala się zachowanie szerokości drogi gminnej w liniach rozgraniczających od 2,0 m do 5,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, jako dojazdu do terenu 2W;
- 3) ustala się z drogi obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy Tomaszów Mazowiecki

Krystyna Pierścińska

Uzasadnienie

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

Bezpośrednim powodem przystąpienia do sporządzania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsiach Łazisko i Niebrów w Gminie Tomaszów Mazowiecki było wejście w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 1 lipca 2016 r. poz. 961). W sąsiedztwie miejscowości Łazisko i Niebrów, przed wejściem w życie ww. ustawy, inwestor uzyskał pozwolenie na budowę elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 100 kV. W promieniu dziesięciokrotnej wysokości elektrowni znalazły się, m.in. fragmenty tych wsi, dla których opracowywany jest niniejszy plan miejscowy.

Zgodnie z ww. ustawą możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, w odległości mniejszej niż dziesięciokrotna wysokość elektrowni wiatrowych (w dniu podjęcia uchwały o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego), upływała z dniem 1 lipca 2019 r., obecnie została wydłużona o kolejne 36 miesięcy.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki uchwałą Nr XXXVI/199/16 z dnia 28 grudnia 2016 r. zdecydowała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsiach Łazisko i Niebrów w Gminie Tomaszów Mazowiecki. Uchwała ta została zmieniona uchwałą Nr LXII/367/18 z dnia 17 września 2018 r. ze względu na ograniczenie granic planu, na załączniku graficznym.

Niniejszy plan jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki” przyjętego uchwałą Nr III/27/02 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 20 grudnia 2002 roku.

Nadmienić należy, że obszar objęty granicami planu urbanizował się do tej pory w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego. W wielu miejscach gminy decyzje te zostały skonsumowane poprzez wydane pozwolenia na budowę oraz ich realizację.

O fakcie przystąpienia do opracowania zmiany planu miejscowego społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów – stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Mazowieckim.

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie wpłynęły 4 wnioski osób fizycznych z czego 1 został uwzględniony, pozostałe były sprzeczne z ustaleniami studium.

W toku trwania procedury planistycznej Wójt Gminy, rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko

oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Projekt zmiany planu sporządzono mając na uwadze ustalenia obowiązującego Studium.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedstawiony został Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu 28 lutego 2019 roku. W tym okresie projekt obydwu dokumentów został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po przebyciu procesu uzgodnień i uzyskaniu wymaganych prawem opinii projekt planu wraz z prognozą zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.07.2020 roku do 05.08.2020 2020 roku, zaś w dniu 27.07.2020 roku przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Projekt planu i prognozę oddziaływania na środowisko udostępniony zostanie drogą elektroniczną na życzenie. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail) do dnia 20.08.2020 roku.

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

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

- 1) wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji wyszczególnionych w treści uchwały w poszczególnych terenach), czy też ochroną istniejących zadrzewień, a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – w granicach obszaru planu nie występują zabytki, ani stanowiska archeologiczne,
- 3) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 4) 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 budowlane,
- 5) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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 realizacji: zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, usług w terenach – gdzie taka zabudowa się już znajduje, zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejących dróg a tak że jest możliwość podłączenia zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej,
- 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) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - w obszarze planu nie naruszono tych zasad, a potrzeby osób zostały zapewnione poprzez ustalenia dla obszarów wskazanych jako przestrzenie publiczne,,
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej,
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Tomaszów Mazowiecki,
 - 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,
 - 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności w obszarze planu istnieje sieć wodociągu gminnego, który zapewnia zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe.

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, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg - gminnych klasy lokalnej i powiatowej klasy zbiorczej,

- 2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących po drogach powiatowych i gminnych, w odległości poniżej 1 km od terenów przeznaczonych pod zabudowę.
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu terenowi przeznaczonemu dla dróg publicznych nadano takie parametry, które umożliwiają realizację zarówno ciągów pieszych jak te z ścieżek rowerowych,
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie terenów istniejącej zabudowy we poszczególnych wsiach.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

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

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) przyjętej Uchwałą Nr XXII/121/20 z dnia 30 stycznia 2020 r. Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w pkt 9 niniejszego uzasadnienia.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

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

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować koniecznością poniesienia niewielkich wydatków z budżetu gminy. Przewiduje się konieczności ponoszenia wydatków związanych budową sieci infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego – drogi publicznej lokalnej. Niewielkie kwoty trzeba będzie przeznaczyć na wykup terenów prywatnych pod poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej.

Natomiast, w związku z otwarciem nowych terenów pod rozwój urbanizacji należy się spodziewać sukcesywnie rosnących wpływów z tytułu podatku od nieruchomości. Biorąc pod uwagę ustalenia zmiany planu, można założyć, że roczne wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości będą znaczące (po zrealizowaniu całości zamierzeń budowlanych). Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie niniejszej zmiany planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.