

**UCHWAŁA NR XXXI/173/20
RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI**

z dnia 30 września 2020 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) 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:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 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, występow 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 całemu budynkowi i zespołowi 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 połąci dachu i nachyleniu od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego nad częścią garażowo-gospodarczą,
 - b) gospodarczych i garażowych - jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o jednakowym kącie spadku odpowiadających sobie przeciwległych połąci dachowych i nachyleniu do 45°, lub dachy płaskie - w budynkach zlokalizowanych przy granicy działki,
 - c) usługowych, produkcyjnych i magazynowych - jednospadowe, 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 ścież 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 miejsc postojowych 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) obowiązki wyznaczonych na: drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu, stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonej 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:

- 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:

- 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 **12MNU**; 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, mieszkalno-usługowe wolnostojące lub bliźniacze - z dopuszczeniem lokalizacji w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) budynki usługowe wolnostojące - z dopuszczeniem lokalizacji w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - 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) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 50% powierzchni tej działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,03,
 - b) maksymalną 0,8;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) 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;
- 6) ustala się maksymalną 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;
- 7) 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 z 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, 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 wydzielania 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, 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 **10RMn** 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 jednorodziną: 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, 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 zlokalizowanych 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, 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, 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 urządzona.

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, 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 wydzieleń 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 skrajnych;
- 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 skrajnych;
- 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 skrajnych;
- 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 wydzielenia 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

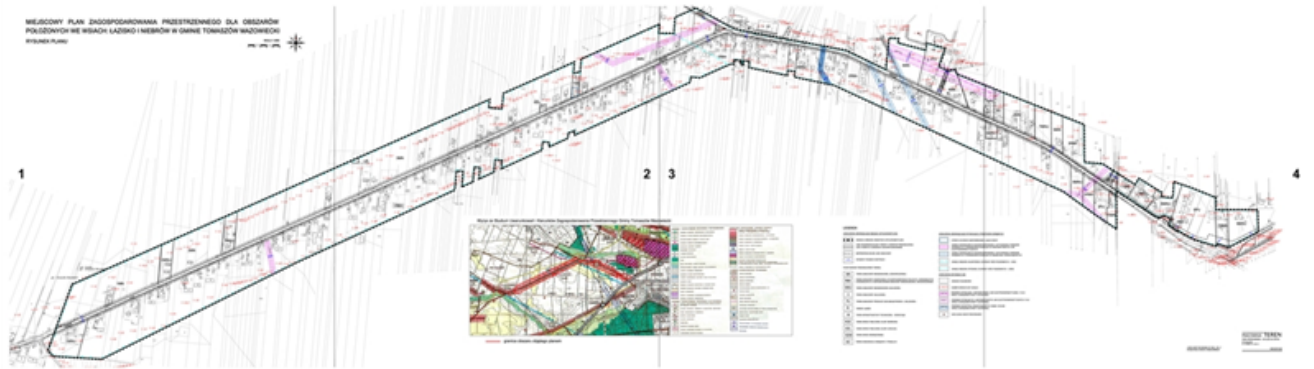
§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów Mazowiecki.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

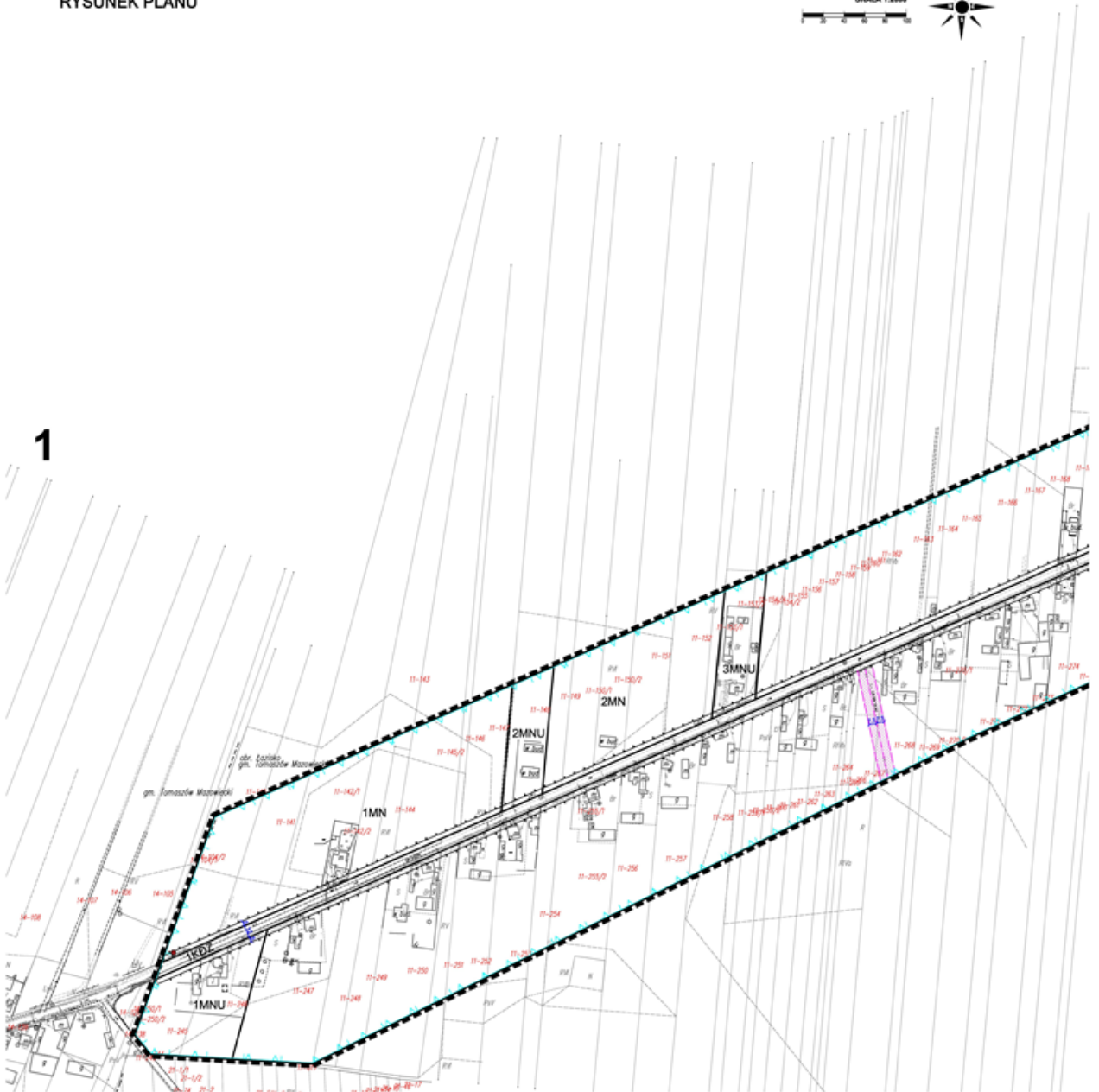
Krystyna Pierścińska

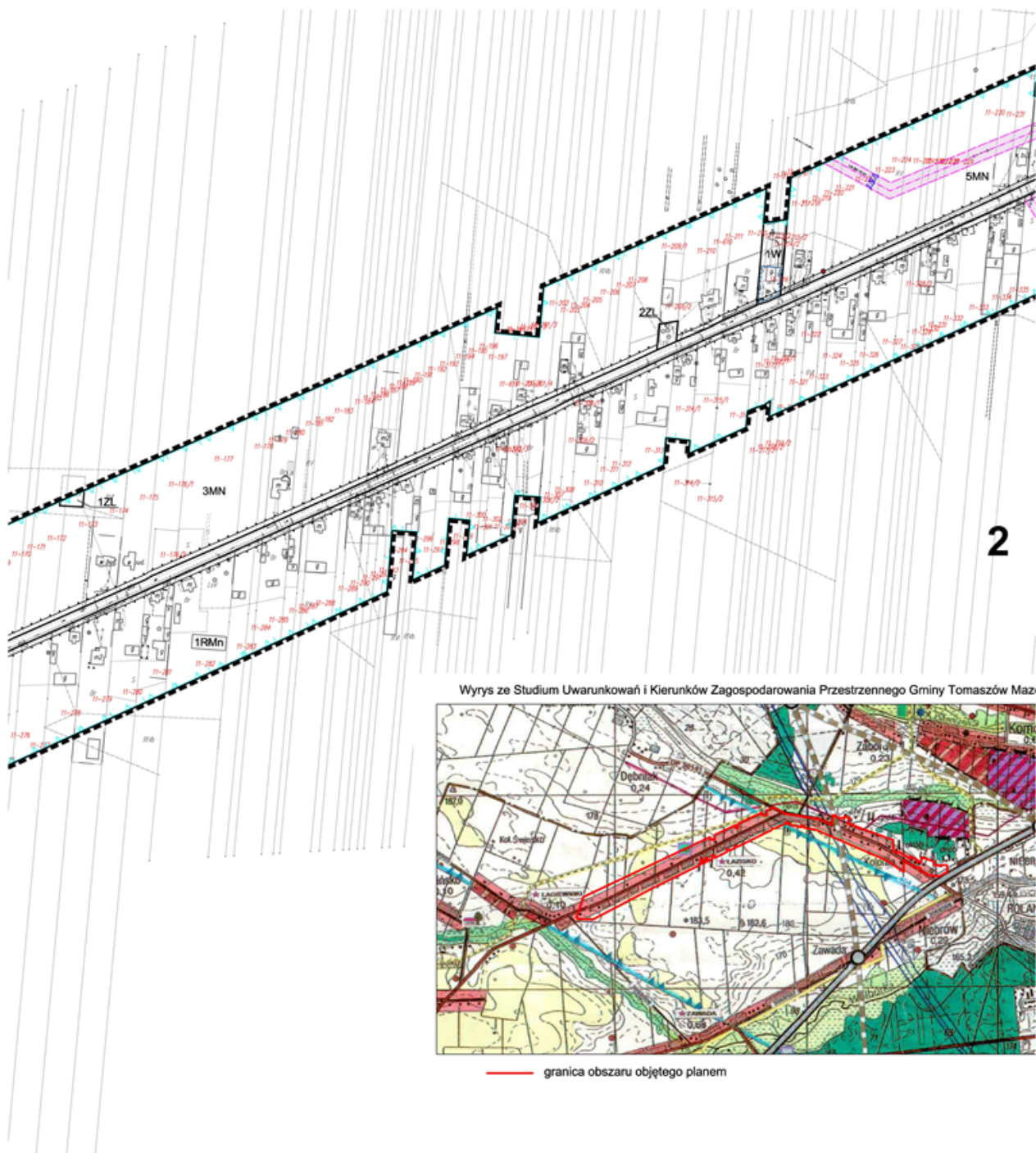
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXI/173/20
Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki
z dnia 30 września 2020 r.



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

SKALA 1:2000





Wyrus ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tomaszów Maz

— granica obszaru objętego planem



4

PISZCIE ODEBNIANYCH
 WJĘZIA WODY
 WYKAZU I UZYSKIWANIA TERENÓW
 JĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII
 WYKAZU I UZYSKIWANIA TERENÓW
 JĄCYCH MAGISTRAL WODOCIĄGOWYCH
 ROKNY WÓD PODZIEMNYCH (OWK)
 RY WÓD PODZIEMNYCH (OWK)





ZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
 WNEJ
 TRZYNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV
 WNEJ
 WYCHY DNR00 I DN1000
 WNEJ

PRACOWNIA TEREN
 EWIA KRZAKÓWSKA, UL. POLSKA 103/105
 00-448 ŁÓDŹ
 UL. ŻWIRKI 5C, LOK. 2
 WARSZAWA 2020










LICENCJA NADANA W DNI 08.04.2017 ROKU, STR. 9
 WYDANA PRZEZ STANOWISKO TOWARZYSTWA

LEGENDA






OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	WYMIARY PODANE W METRACH







PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU:

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, OGRODNICZYCH I HODOWLANEYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ I USŁUGOWEJ
	TERENY LASÓW
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	TEREN KOMUNIKACJI ZWIĄZANY Z TRASĄ S-8

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

	STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
	ZASIĘG OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENÓW ZWIĄZANYCH Z PRZEBIEGIEM ISTNIEJĄCYCH NAWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
	ZASIĘG OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENÓW ZWIĄZANYCH Z PRZEBIEGIEM ISTNIEJĄCYCH MAGISTRALI WODOCIĄGOWYCH
	ZASIĘG OBSZARU NAJWYŻSZEJ OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH (ONO)
	ZASIĘG OBSZARU WYSOKIEJ OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH (OWO)

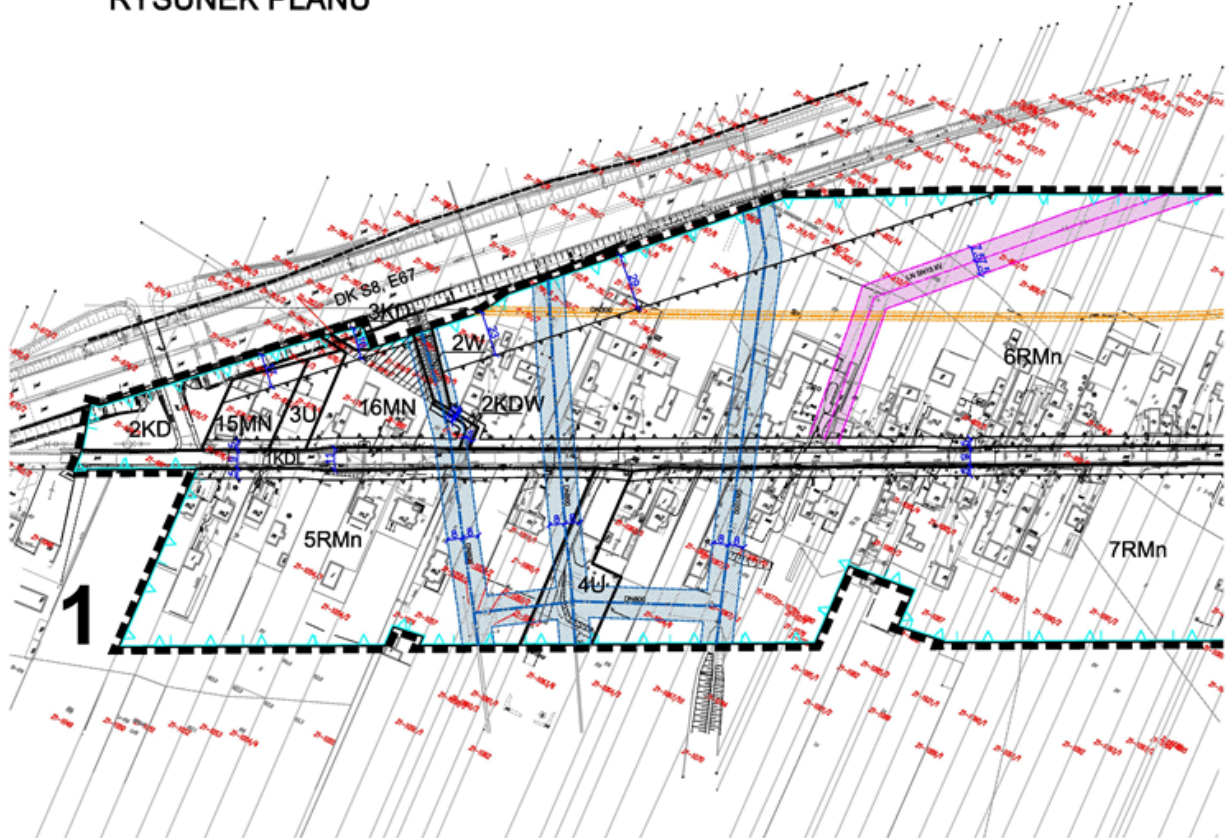
OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICE WŁASNOŚCI
	NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
	PRZEBIEG ISTNIEJĄCEJ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV WRAZ Z ZASIĘGIEM STREFY OCHRONNEJ
	PRZEBIEG ISTNIEJĄCYCH NAWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV WRAZ Z ZASIĘGIEM STREFY OCHRONNEJ
	PRZEBIEG MAGISTRALI WODOCIĄGOWYCH DN800 DN1000 WRAZ Z ZASIĘGIEM STREFY OCHRONNEJ
	KAPLICZKA/ KRZYŻ PRZYDROŻNY

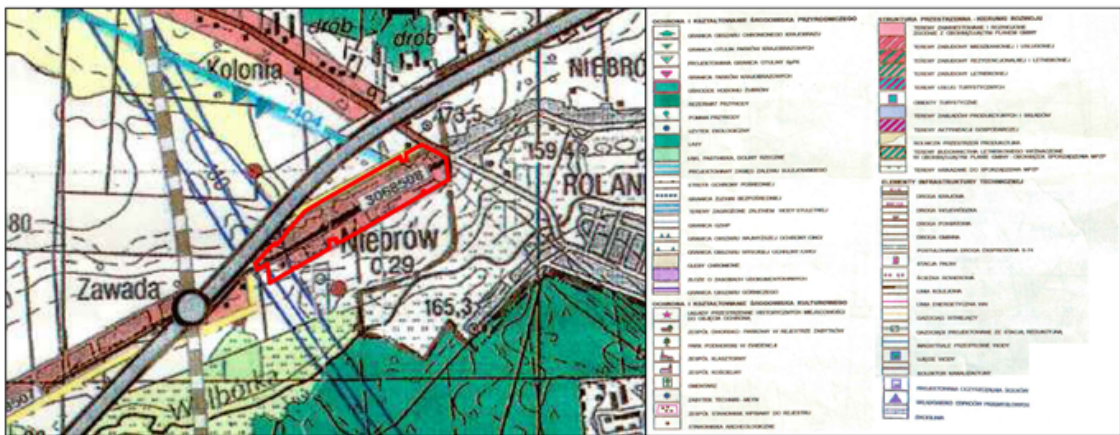
Przewodnicząca Rady Gminy

Krystyna Pierścińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI POŁOŻONYCH WE WSIACH: ŁAZISKO I NIEBRÓW W GMINIE RYSUNEK PLANU

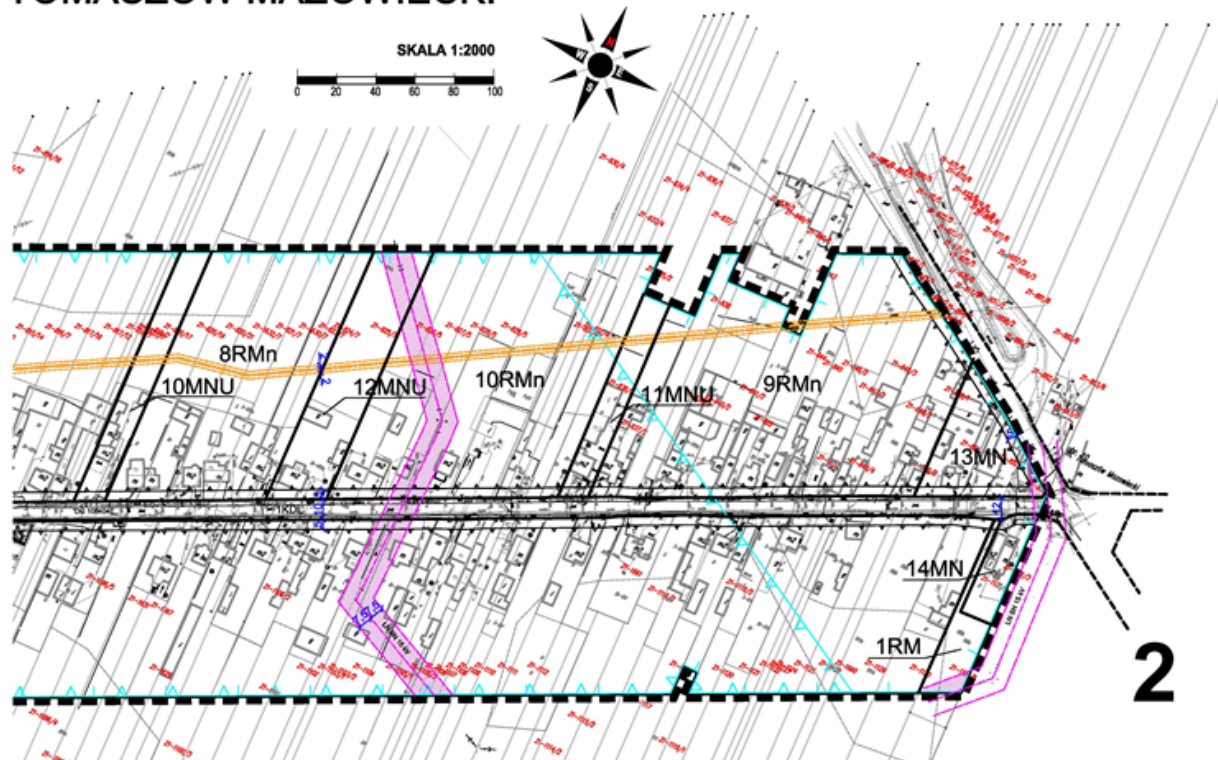


Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki



— granica obszaru objętego planem

NEGO DLA OBSZARÓW TOMASZÓW MAZOWIECKI



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKROCALNE LINIE ZABUDOWY
	DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI NIE MOGĄ STANOWIĆ DZIAŁEK BUDOWLANYCH
	WYMIARY PODANE W METRACH

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU:

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH OGRODNICZYCH I HODOWLANYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, OGRODNICZYCH I HODOWLANYCH
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - STUDNIE
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	TEREN KOMUNIKACJI ZWIĄZANY Z TRASĄ S-8

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

	ZASIĘG OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENÓW ZWIĄZANYCH Z PRZEBIEGIEM ISTNIEJĄCYCH NAPONIETRZYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
	ZASIĘG OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENÓW ZWIĄZANYCH Z PRZEBIEGIEM MAGISTRALI WODOCIĄGOWYCH
	ZASIĘG OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENÓW ZWIĄZANYCH Z PRZEBIEGIEM GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	ZASIĘG OBSZARU NAJWYKSZEJ OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH (ONO)
	ZASIĘG OBSZARU WYSOKIEJ OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH (OWG)

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	GRANICE WŁASNOŚCI
	NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
	PRZEBIEG ISTNIEJĄCYCH NAPONIETRZYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV WRAZ Z ZASIĘGIEM STREFY OCHRONNEJ
	PRZEBIEG MAGISTRALI WODOCIĄGOWEJ DN800 WRAZ Z ZASIĘGIEM STREFY OCHRONNEJ
	NIECZYNNY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OPRACOWANIA

PRACOWNIA TEREN

EWA KRAKOWSKA UPR.URB. NR 1099/90
90-448 ŁÓDŹ
UL. ŻWIŹKI 1C LOK. 3

LICENCJA MAPY NR GGN.6642.3.817.2020_1016_P
WYDANA PRZEZ STAROSTĘ TOMASZOWSKIEGO

WRZESIEŃ 2020

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI NIE MOGĄ STANOWIĆ DZIAŁEK BUDOWLANYCH
	WYMIARY PODANE W METRACH

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU:

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH OGRODNICZYCH I HODOWLANÝCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, OGRODNICZYCH I HODOWLANÝCH
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - STUDNIE
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	TEREN KOMUNIKACJI ZWIĄZANY Z TRASĄ S-8

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	ZASIĘG OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENÓW ZWIĄZANYCH Z PRZEBIEGIEM ISTNIEJĄCYCH NAPONOWYTRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
	ZASIĘG OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENÓW ZWIĄZANYCH Z PRZEBIEGIEM MAGISTRALI WODOCIĄGOWYCH
	ZASIĘG OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENÓW ZWIĄZANYCH Z PRZEBIEGIEM GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	ZASIĘG OBSZARU NAJWYŻSZEJ OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH (ONO)
	ZASIĘG OBSZARU WYSOKIEJ OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH (OWO)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICE WŁASNOŚCI
	NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
	PRZEBIEG ISTNIEJĄCYCH NAPONOWYTRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV WRAZ Z ZASIĘGIEM STREFY OCHRONNEJ
	PRZEBIEG MAGISTRALI WODOCIĄGOWEJ DN800 WRAZ Z ZASIĘGIEM STREFY OCHRONNEJ
	NIECZYNNY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OPRACOWANIA

PRACOWNIA TEREN

EWA KRAKOWSKA UP.R.URB. NR 1099/90
90-448 ŁÓDŹ
UL. ŻWIRKI I C. LOK. 3

WRZESIEŃ 2020

LICENCJA MAPY NR GGN.6642.3.817.2020_1016_P
WYDANA PRZEZ STAROSTĘ TOMASZOWSKIEGO

Przewodnicząca Rady Gminy

Krystyna Pierścińska

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 września 2020 roku w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych i częściowo nieuwzględnionych uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach Łazisko i Niebrów w Gminie Tomaszów Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) Rada Gminy po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi i częściowo nieuwzględnionymi uwagami podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu planu miejscowego, które przedstawiają się następująco:

1) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 1049.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o ujęcie działki w planie i przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową.

Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie ze względu na to, iż wnioskowana nieruchomość znajduje się poza obszarem objętym planem. Przeznaczenie wnioskowanej działki na cele zabudowy mieszkaniowej możliwe będzie po zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gdyż wg obowiązującego dokumentu działka ta zlokalizowana jest w rejonie węzła komunikacyjnego.

Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki.

2) Uwaga dotyczy nieruchomości w miejscowości Niebrów 2.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o ujęcie działki i działek sąsiednich w planie i przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową.

Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie ze względu na to, iż wnioskowana nieruchomość znajduje się poza obszarem objętym planem. Przeznaczenie wnioskowanych działek na cele zabudowy mieszkaniowej możliwe będzie po zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gdyż wg obowiązującego dokumentu działki te zlokalizowane są w rejonie węzła komunikacyjnego.

Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki.

3) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 1049.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o ujęcie działki i działek sąsiednich w planie i przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową.

Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie ze względu na to, iż wnioskowana nieruchomość znajduje się poza obszarem objętym planem. Przeznaczenie wnioskowanych działek na cele zabudowy mieszkaniowej możliwe będzie po zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gdyż wg obowiązującego dokumentu działki te zlokalizowane są w rejonie węzła komunikacyjnego.

Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki.

4) Uwaga dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 1049.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o ujęcie działki w planie i przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową.

Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie ze względu na to, iż wnioskowana nieruchomość znajduje się poza obszarem objętym planem. Przeznaczenie wnioskowanej działki na cele zabudowy mieszkaniowej możliwe będzie po zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gdyż wg obowiązującego dokumentu działka ta zlokalizowana jest w rejonie węzła komunikacyjnego.

Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki.

5) Uwaga dotyczy zapisów w § 5 pkt 4 tekstu projektu uchwały.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę zapisu w § 5 pkt 4 na: "W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się w zakresie dachów budynków: a) mieszkalnych - dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie spadku przeciwległych połaci dachu i nachyleniu do 45° lub dachy płaskie", b) gospodarczych i garażowych - dwuspadowe i wielospadowe o jednakowym kącie spadku odpowiadających sobie przeciwległych połaci dachu i nachyleniu do 45° lub dachy jednospadowe lub dachy płaskie, c) usługowych, produkcyjnych i magazynowych - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie".

Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki częściowo nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona częściowo negatywnie ze względu na to, iż zapisy planu dopuszczają obecnie stosowanie dachów płaskich dla budynków mieszkalnych - nad częścią garażowo-gospodarczą oraz dla budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych przy granicy działki. Ze względu na przesłanki przestrzenne pozostawia się takie ustalenia. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym instrumentem kształtowania ładu przestrzennego i takiego projektowania przestrzeni, aby zapewnić jej spójny i harmonijny rozwój, zarówno w zakresie funkcji jak i parametrów zabudowy, w tym geometrii dachu. Oznacza to, że zabudowa w ramach pewnego układu osiedleńczego powinna charakteryzować się zbliżonymi parametrami dotyczącymi intensywności zabudowy, jej wysokości, czy geometrii dachu.

Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki w głosowaniu częściowo nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki.

6) Uwaga dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 234, 235.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o przeznaczenie w całości działek pod zabudowę mieszkaniową.

Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Uwaga została rozpatrzona negatywnie ze względu na to, iż zasięg obszaru objętego planem miejscowym zgodny jest z uchwałą Rady Gminy. Przeznaczenie terenów wskazanych w planie nie może naruszać polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Dla wnioskowanych działek w części frontowej wyznaczona jest zabudowa mieszkaniowa, w pasie ok. 100 m od drogi powiatowej nr 4325E, a na pozostałej części pozostawiono użytkowanie rolnicze. Przeznaczenie wnioskowanych działek w całości na cele mieszkaniowe możliwe będzie po zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki.

Przewodnicząca Rady Gminy

Krystyna Pierścińska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXI/173/20
Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki
z dnia 30 września 2020 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.) Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Przewodnicząca Rady Gminy

Krystyna Pierścińska