

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

Etap: ponowne wyłożenie do publicznego wglądu (06.04.2021 r. - 28.04.2021 r.)

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
mgr inż. Aleksandra Karbowskiak - 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11) 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, 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. 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;
- 5) danych przestrzennych tworzonych dla planu, zapisanych w postaci elektronicznej - stanowiących Załącznik nr 5 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 zabudowy usługowej, 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 garażową, gospodarczą oraz strefą wejścia do budynku,
 - b) gospodarczych i garażowych - jednospadowe, 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 - 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;
- c) w terenach MN i MNU zakaz lokalizowania usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowymi kopalinami, niekonfekcjonowanymi kruszywami budowlanymi, ziemią, torfem, węglem opalowym we wszystkich postaciach;
- 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 istniejących kapliczek w miejscowości Niebrów i Łazisko.

§ 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 ścięć 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) obowiązek wyznaczonych 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:

- 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 - lokale usługowe, 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) lokale 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 zabudowy usługowej, 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, dojazdy.

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, dla działek o szerokości do 28 m,
 - b) budynki usługowe wolnostojące - z dopuszczeniem lokalizacji w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek lub bezpośrednio przy tej granicy, dla działek o szerokości do 28 m,
 - 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, dla działek o szerokości do 28 m;
- 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 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, a w terenie 4MNU – 15 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 zabudowy 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, 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 **1RM** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) uzupełniające - lokale 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) lokale 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 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) 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 - lokale 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) lokale 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, 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 – zabudowa usługowa;
- 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 wydziałów 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 13,0 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 13,0 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 wydzielania 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.

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 2020 r. poz. 981). 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 skonsumentowane poprzez wydane pozwolenia na budowę oraz ich realizację.

O fakcie przystąpienia do opracowania 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 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 zaopiniowała pozytywnie projekt planu. 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 został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.07.2020 r. do 05.08.2020 r., zaś w dniu 27.07.2020 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Projekt planu i prognozę oddziaływania na środowisko udostępniono 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 r.

Projekt planu miejscowego został uchwalony przez Radę Gminy w dniu 30 września 2020 r. (uchwała Nr XXXI/173/20). W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewoda Łódzki wytknął brak zaopiniowania planu przez Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego oraz ponowienia wyłożenia do publicznego wglądu ze względu na uwzględnienie części uwag wniesionych do zapisów planu. Przeprowadzono zatem procedurę naprawczą - występując do Prezydenta oraz skierowując plan na ponowne wyłożenie w okresie od 04.12.2020 r. do 28.12.2020 r., w dniu 10.12.2020 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Wpłynęły 22 uwagi, z czego pięć spraw zostało przez Wójta rozpatrzonych pozytywnie, co wymaga ponownego wyłożenia planu. Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu przeprowadzono w dniach od 06.04.2021 r. do 28.04.2021 r., z dyskusją publiczną w dniu 20.04.2021 r. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 13.05.2021 r.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086) 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 z 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 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie niniejszej planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.