

TEREN

SPÓŁKA Z O.O.

PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD

90-448 ŁÓDŹ, ul. ŻWIRKI 1C LOK. 3,

tel. (42) 632-02-83,

e-mail: biuro@teren-urbanistyka.pl



etap: wyłożenie do publicznego wglądu
(11.02.2022 r. - 04.03.2022 r.)

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI CIEBŁOWICE DUŻE
W GMINIE TOMASZÓW MAZOWIECKI**

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Cieblowice Duże w gminie Tomaszów Mazowiecki

Umowa: RZ.727.1.31.2019 z dnia 6 czerwca 2019 r.

Zleceniodawca: Gmina Tomaszów Mazowiecki

Wykonawca: Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli „TEREN” sp. z o. o. Łódź ul. Żwirki 1C lok. 3

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Krakowska - *uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90*
mgr inż. Aleksandra Karbowskiak - *uprawnienia z art. 5 pkt 4 uopizp*

UCHWAŁA NR/.....
RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Cieblowice Duże 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 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1378 i 1834) oraz w związku z uchwałą Nr LXII/369/18 Rady Gminy w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 17 września 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Cieblowice Duże w gminie Tomaszów Mazowiecki, zmienioną uchwałą Nr XL/242/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 13 maja 2021 r. - po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają 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 obszaru położonego we wsi Cieblowice Duże w gminie Tomaszów Mazowiecki, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, w skali 1 :1 000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 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 2 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 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych tworzonych dla planu, zapisanych w postaci elektronicznej - stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały i są zgodne z granicami określonymi na załączniku graficznym do Uchwały LXII/369/18 Rady Gminy w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 17 września 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Cieblowice Duże w gminie Tomaszów Mazowiecki, zmienionej uchwałą Nr XL/242/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 13 maja 2021 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) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **teren** – 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;
- 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:1000;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lokalizowania nadziemnych kondygnacji budynków, wiat 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, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 1,5 m od wyznaczonej linii, detali wystroju architektonicznego do 0,5 m od wyznaczonej linii,
 - b) wiat przystankowych związanych z komunikacją publiczną, zadaszeń, obudów miejsc gromadzenia pojemników na odpady;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta 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;
- 9) **strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej 15 kV** - należy przez to rozumieć strefę wynikającą z przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji naziemnych) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni działki;
- 11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 12) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 13) **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 informują o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;
- 14) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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 planem;
- 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) lokalizacja zabytku archeologicznego;
- 7) zasięg strefy ochrony archeologicznej;
- 8) wymiary podane w metrach.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych - zasięg ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej.

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) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RMn**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren infrastruktury technicznej - przepompownia ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **IK**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

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 KDL i KDD, dla których ustala się zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się w nich osobom ze szczególnymi potrzebami.

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. 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 lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej bądź 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 symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich nad częścią gospodarczą lub garażową budynków mieszkalnych oraz w strefie wejścia do budynku,
 - b) gospodarczych i garażowych - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - c) gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną - płaskie,
 - d) usługowych - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub płaskie;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania aniżeli dotychczasowy.

§ 6. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 2) obszar objęty planem nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 4) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża wód termalnych Tomaszów Mazowiecki (numer złoża 20249).

§ 7. W zakresie ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego:

- 1) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego (AZP 71-57/42) przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 4;
- 3) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
 - b) zachowanie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, wyznaczonych w odległości do 7,5 m od osi linii, przy czym przestają one obowiązywać w przypadku przebudowy lub skablowania tej linii;
- 5) w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz zakaz sadzenia drzew;
- 6) 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) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii - zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu 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) warunki sytuowania budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) 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;

- 6) 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, dopuszcza się zachowanie ich: wysokości, liczby kondygnacji, kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych.

§ 10. W zakresie szczegółowych 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 (§ 15, § 16, § 17, § 18) 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.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji drogowej poprzez istniejącą drogę gminną nr 116630E;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny komunikacji - tereny dróg publicznych: lokalnych - KDL i dojazdowych - KDD.

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 ustaleniach szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się możliwość wydzielania nowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m, ze ścięciami narożnymi przy połączeniu z drogą publiczną o boku min. 4 m, chyba że taki podział uniemożliwia istniejąca zabudowa.

4. 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.

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

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

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się docelowo odprowadzanie ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej poprzez rozbudowę istniejącej 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) dopuszcza się ich wtórne zagospodarowanie;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni ulic do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach ulicy; dopuszcza się odcinkowe skanalizowanie rowów.

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

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

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nieprzekraczającej 500 kW 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 15/0,4 kV z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej bądź za pośrednictwem dojazdu, z wydzielaniem terenu 6 m x 5 m (dla stacji wewnętrznych) lub 3 m x 2 m (dla stacji słupowych), z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, w tym przepisów z zakresu ochrony środowiska.

8. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;
- 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 i światłowodowej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7.

10. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się usuwanie odpadów w oparciu o gminny system gospodarowania odpadami.

§ 13. 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.

§ 14. 1. Ustala się następującą wysokość jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, która wynosi 30 % dla terenów RMn, MN i U.

2. Dla terenów KDL, KDD, IK oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych - powyższej stawki nie ustala się.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami **1RMn, 2RMn, 3RMn** ustala się przeznaczenie:

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

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 usługowe, inwentarskie, gospodarcze i garażowe - wolnostojące lub zintegrowane z innymi obiektami bądź w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) na działkach o szerokości mniejszej niż 20 m dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 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) inwentarskich i usługowych - 2 kondygnacje,
 - c) gospodarczych i garażowych - 1 kondygnacja;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych - 10 m,
 - b) budynków inwentarskich, wiaty - 12 m, z zastrzeżeniem lit. d),
 - c) budynków gospodarczych i garażowych - 8 m, z zastrzeżeniem lit. d),
 - d) budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną - 4 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, kolorystykę i dachy budynków zgodnie z ustaleniami § 5;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej - 3000 m².

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

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 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20 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. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 12.

6. 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 § 11 ust. 4.

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 4MN, 5MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające - 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 – 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;
- 2) na działkach o szerokości mniejszej niż 20 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 0,01,
 - 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 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – 6 m z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 4 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;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej - 1000 m².

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: 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.

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 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 18 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. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §12.

6. 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 § 11 ust. 4.

§ 17. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **3MN** ustala się przeznaczenie:

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

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

- 1) ustala się formy zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne – wolnostojące,
 - 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;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 30 % powierzchni tej działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,6;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 5) 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;
- 6) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – 6 m z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z

- sąsiednią działką budowlaną – 4 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) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe oraz kolorystyka i dachy budynków zgodnie z ustaleniami § 5;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej - 1000 m².

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: 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.

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 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 35 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. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §12.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającego terenu komunikacji;
- 2) ustala się obowiązek zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust. 4.

§ 18. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleń, plac zabaw, miejsca postojowe, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, dojazdu.

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

- 1) ustala się formy zabudowy:
 - a) budynki usługowe - wolnostojące,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące i/lub zintegrowane z budynkiem usługowym;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 40 % powierzchni tej działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,5;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 50 %;
- 5) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków - 1 kondygnacja;
- 6) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków - 6 m,

- b) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresy 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) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe oraz kolorystykę i dachy budynków zgodnie z ustaleniami § 5;
- 8) ustala się zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej - 700 m².

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: nie ustala się.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 700 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25 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. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 12.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających terenów komunikacji;
- 2) ustala się obowiązek zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust. 4.

§ 19. 1. Dla terenu zabudowy infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem **IIK** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - przepompownia ścieków;
- 2) uzupełniające - urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej.

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

- 1) ustala się formy zabudowy: budynki wolno stojące w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych 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 0,00,
 - b) maksymalną 0,5;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 10 %;
- 5) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków - 1 kondygnacja;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków - 5 m;
- 7) nie ustala się kierunku głównej kalenicy dachu, materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki i dachu budynku;
- 8) nie ustala się zagospodarowania umożliwiającego swobodne poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej - 10 m².

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: nie ustala się.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 10 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 2 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. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 12.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającego terenu komunikacji;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - gminna droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 16 m, zachowanie geodezyjnego wydzielenia działki drogowej, wraz z istniejącymi miejscami parkingowymi, z poszerzeniami w obrębie skrzyżowania o wymiarach 5 m x 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - gminna droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 13 m, zachowanie geodezyjnego wydzielenia działki drogowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - c) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
 - d) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań o wymiarach 5 m x 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań o wymiarach 5 m x 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów.

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

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Cieblowice Duże w gminie Tomaszów Mazowiecki

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Cieblowice Duże w gminie Tomaszów Mazowiecki - i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986).

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 3 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 3 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska. Część terenów zagospodarowanych zgodnie z ustaleniami planu zalicza się do rodzajów terenów, dla których należy określić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, co zostało wskazane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w § 15 do § 19.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego ze względu na lokalizację zabytku archeologicznego (AZP 71-57/42) wraz ze strefą ochrony archeologicznej. Natomiast nie odnosi się do dóbr kultury współczesnej, ponieważ obiekty takie nie występują na obszarze objętym planem.

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

Projekt planu miejscowego w Rozdziale 3 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz związanych z bezpieczeństwem ludzi

i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały zapewnione w § 18 pkt 8) poprzez ustalenie zapewnienia zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego w Rozdziale 3 zachowuje przeznaczenie terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w odniesieniu do obowiązującego planu, poszczególne nieruchomości zwiększają swoją wartość w wyniku uchwalenia planu, w projekcie planu w § 14 wskazano jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono wnioski do planu złożone przez właścicieli.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego w § 13 zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu wskazuje tereny oznaczone KDL i KDD jako przestrzenie publiczne.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w § 12 zawiera ustalenia dotyczące elementów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia: w wodę, odprowadzanie ścieków, zaopatrzenia w gaz i ciepło, energię elektryczną, wykorzystania odnawialnych źródeł energii, telekomunikacji, gospodarki odpadami. W związku z nową regulacją, która weszła w życie w listopadzie 2021 r., a dotyczącą urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł - zweryfikowano w § 12 wielkość zainstalowanej mocy z 100 kW na 500 kW - zgodnie z ustawowym przepisem nadrzędnym.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznej wiadomości, oraz możliwości składania uwag i wniosków.

W dniu 11.10.2019 r. odbyło się posiedzenie Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu, następnie poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy.

W wyniku uzgadniania projektu planu zwrócono uwagę, iż fragmenty niektórych budynków usytuowane są poza granicą opracowania, w pasie drogowym drogi gminnej. Po analizie materiałów geodezyjnych, po zakończeniu procedury modernizacji gruntów i budynków, wykonanej przez Starostę, stwierdzono konieczność zmiany granic opracowania i objęcia planem całego terenu drogi gminnej. Pozwoli to bowiem na uregulowanie kwestii własnościowych w przyszłości. Powyższe spowodowało konieczność zmiany uchwały intencyjnej, polegającej na powiększeniu obszaru planu poprzez włączenie drogi gminnej. Następnie ponowiono czynności związane z opiniowaniem i uzgadnianiem planu. Obecnie (w dniach od 11.02.2022 r. do 4.03.2022 r.) prowadzona jest procedura wyłożenia do publicznego wglądu, z przeprowadzeniem w dniu 1.03.2022 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, oraz możliwością wnoszenia uwag dotyczących projektu planu do 21.03.2022 r.

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

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 12 ustala zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej gminnej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnia zarówno zapisy studium jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych.

14) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Obszar objęty planem znajduje się po południowej stronie drogi gminnej we wsi Cieblowice Duże, i nie posiadał wcześniej planu miejscowego. Potrzeba sporządzenia ww. planu wynika z braku możliwości zagospodarowania wąskich działek, na których istniejąca i zwarta zabudowa zlokalizowana wzdłuż drogi blokuje dostęp do ich dalszych niezagospodarowanych części. Głównym celem planu jest możliwość wprowadzenia drugiej linii zabudowy, zgodnie z wnioskiem właścicieli.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki".

3. 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

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (Nr LXII/369/18 z 17 września 2018 r., zmienionej uchwałą Nr XL/242/21 z 13 maja 2021 r.) poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Przedstawiany do uchwalenia projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną, sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki. Przedmiotowa uchwała zgodna jest z wynikami analizy 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 ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów z ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Gmina będzie ponosić koszt pozyskania terenów pod drogi i koszt budowy dróg dojazdowych oraz koszt budowy infrastruktury technicznej.