

**UCHWAŁA NR LIV/346/22**  
**RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI**

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Cieblówice 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 2022 r. poz. 503) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz w związku z uchwałą Nr LXII/369/18 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 17 września 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Cieblówice 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 Cieblówice 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 Tomaszów Mazowiecki z dnia 17 września 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Cieblówice 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) **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;
- 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 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;
- 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 nadziemnych) 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 wydzielenia 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 ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się możliwość wydzielenia nowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m, ze ścieżkami 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 m<sup>2</sup> 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, 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 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 m<sup>2</sup>.



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 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 m<sup>2</sup>;
- 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, dojazdy.

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> ;
- 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, dojazdy.

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>;
- 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, dojazdy.

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>,
- 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 **1IK** 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>,
- 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:
  - 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.

**§ 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**

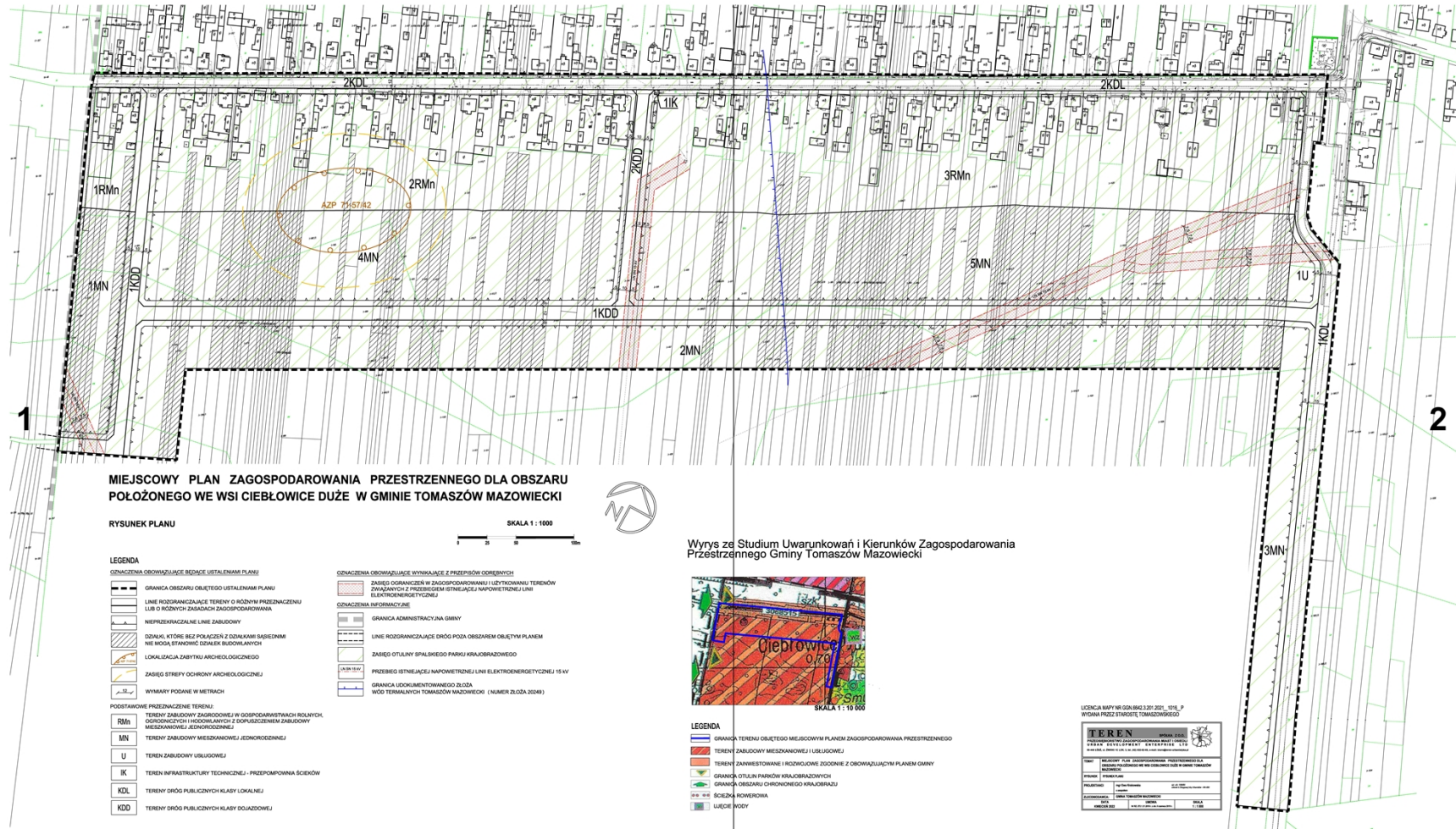
§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów.

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy

**Zygmunt Musiał**

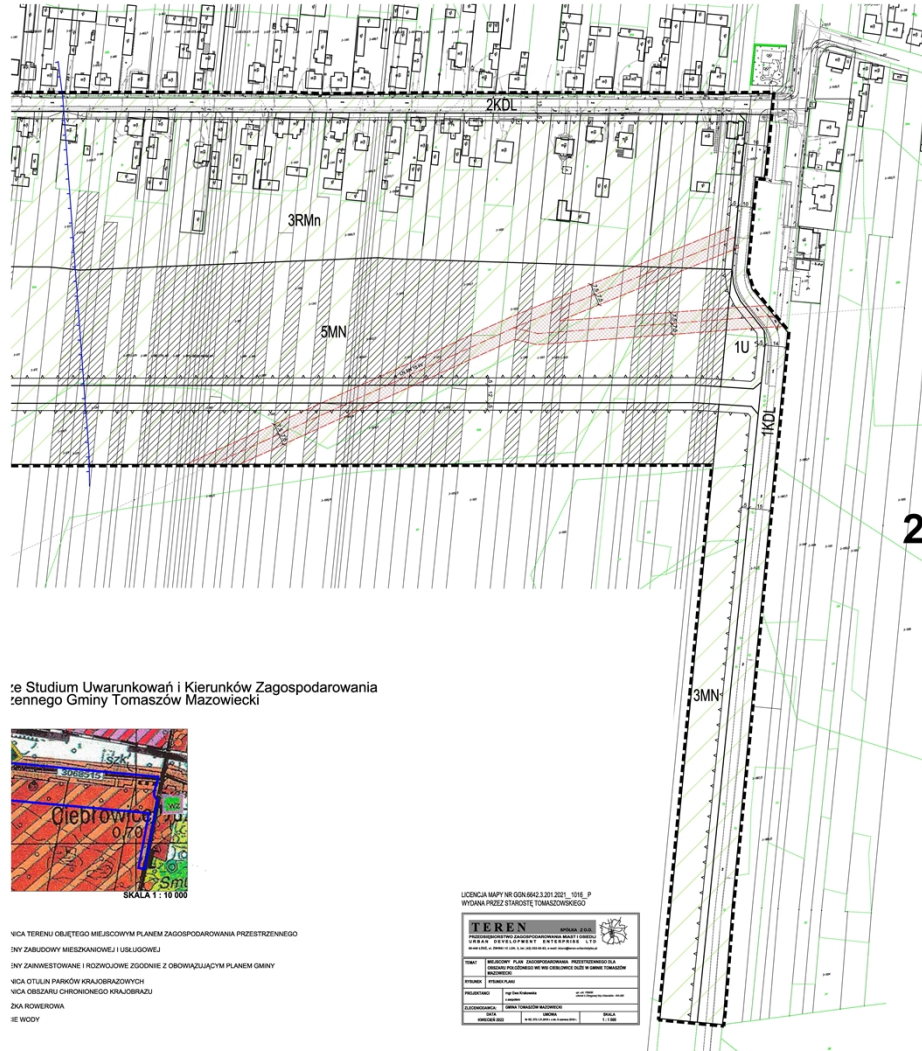
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIV/346/22  
 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki  
 z dnia 27 kwietnia 2022 r.











Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania  
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki



- NICA TERENU OBLIĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- INW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- INW ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ I PRZEDSIĘWZIĘCZOWNICZEJ Z OBLIĘCIĄCĄCĄ PLANEM GMINY
- NICA UTYLIŃ PAKOWYCH WŁASNOŚCIBYCH
- NICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- ZKA ROWEROWA
- IE WODY

LICENCJA MAPY NR GZM/662.3.201.2021\_1018\_P  
 WYDANA PRZEZ STAROSTĘ TOMASZOWSKIEGO

<b>TEREN</b>		SPRZĄTA, 2024	
PRACOWNIA ARCHITEKTURY I PROJEKTOWANIA STANISŁAWA KUCYŃSKIEGO I PARTNERÓW SP. z o.o. ul. Sienkiewicza 10, 14-100 Tomaszów Mazowiecki			
WYKONANIE: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBLIĘCIA: OBLIĘCIA PRZEDSIĘWZIĘCZOWNICZE W OBLIĘCIU TERENU			
PRACOWNIA:	ul. Sienkiewicza 10	14-100	Tomaszów Mazowiecki
PROJEKTOWANIE:	mgr inż. Stanisław Kucyński	mgr inż. Andrzej Kucyński	mgr inż. Andrzej Kucyński
WYKONANIE:	mgr inż. Stanisław Kucyński	mgr inż. Andrzej Kucyński	mgr inż. Andrzej Kucyński
WYKONANIE:	mgr inż. Stanisław Kucyński	mgr inż. Andrzej Kucyński	mgr inż. Andrzej Kucyński

## LEGENDA

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZEŃ Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI NIE MOGĄ STANOWIĆ DZIAŁEK BUDOWLANYCH
	LOKALIZACJA ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
	ZASIĘG STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	WYMIARY PODANE W METRACH

### PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU:

	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, OGRODNICZYCH I HODOWLANEYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

	ZASIĘG OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENÓW ZWIĄZANYCH Z PRZEBIEGIEM ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
--	--

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	ZASIĘG OTULINY SPALSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
	PRZEBIEG ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 kV
	GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WÓD TERMALNYCH TOMASZÓW MAZOWIECKI ( NUMER ZŁOŻA 20249 )

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/346/22  
Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki  
z dnia 27 kwietnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Cieblowice Duże w gminie Tomaszów Mazowiecki**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie do składania uwag, Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy

**Zygmunt Musiał**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/346/22  
Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki  
z dnia 27 kwietnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki**

**w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które  
należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 305, 1236, 1535, 1773, 1927, 1981, 2054, 2270, z 2022 r. poz. 583) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Cieblowice Duże w gminie Tomaszów Mazowiecki, Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki postanawia, co następuje:

**§ 1.** Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Tomaszów Mazowiecki projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Cieblowice Duże w gminie Tomaszów Mazowiecki, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy

**Zygmunt Musiał**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV/346/22

Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

do Uchwały Nr LIV/346/22 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Cieblówice Duże w gminie Tomaszów Mazowiecki

### 1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Cieblówice 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

#### 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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.