

UCHWAŁA NR X/48/19
RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI

z dnia 15 maja 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi
Jadwigów w Gminie Tomaszów Mazowiecki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235 i 730) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), oraz w związku z uchwałą nr XXXVI/202/16 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Jadwigów w Gminie Tomaszów Mazowiecki, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr III/27/02 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 20 grudnia 2002 roku, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Jadwigów 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, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i są zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr XXXVI/202/16 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 grudnia 2016 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 ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;

- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lokalizowania nadziemnych kondygnacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
- a) elementów architektonicznych budynków tj.:
 - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, niezadaszonych tarasów, wykuszy, balkonów, loggii, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 1,5 m od wyznaczonej linii zabudowy,
 - detali wystroju architektonicznego,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) obudów miejsc gromadzenia odpadów;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych, ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, takich jak schody zewnętrzne, niezadaszone tarasy, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe, oświetlenie zewnętrzne oraz powierzchni zajmowanej przez szklarnie lub altany;
- 11) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 12) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 14) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 15) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) - system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, publikowany w formie wzorników kolorów, umożliwiający opisanie kolorów przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów procentowych (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności.
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) granice obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) działki, które bez połączenia z działkami sąsiednimi nie mogą stanowić działek budowlanych;
- 5) zasięg ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 6) wymiary podane w metrach;
- 7) przeznaczenie terenu.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych - granice stanowisk archeologicznych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MNU**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych ogrodniczych i hodowlanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **RMn**;
- 4) tereny komunikacji:
 - teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**,
 - tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**.

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

3. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych (KDL) oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg.

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

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

§ 5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przyjęte rozwiązania w zakresie wysokości budynków, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych na elewacjach, stosowanych pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów muszą zapewniać spójność architektoniczną całości budynkowi i zespołowi budynków na działce budowlanej;
- 2) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków – równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub równoległy lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) dopuszcza się stosowanie następujących materiałów wykończeniowych w budynkach:
 - a) dla dachów – dachówka, blachodachówka, blacha w arkuszach lub pokrycia bitumiczne,
 - b) dla elewacji – tynk, cegła licowa, kamień, drewno, szkło, metal, okładziny z płytek ceramicznych, gresy beton barwiony lub niebarwiony;
- 4) ustala się stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach;
- 5) ustala się kolorystykę budynków i dachów:
 - a) dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich,
 - b) elewacji - 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, a także cegła licowa, metal, drewno i kamień w naturalnych kolorach;
- 6) ustala się dachy budynków:
 - a) mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie spadku odpowiadających sobie przeciwległych połaci dachowych i nachyleniu 20° – 45° z dopuszczeniem dachu płaskiego nad częścią garażowo- gospodarczą,

- b) usługowych i mieszkalno-usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie spadku odpowiadających sobie przeciwległych połaci dachowych i nachyleniu 20° – 45° z dopuszczeniem dachów płaskich,
- c) gospodarczych, garażowych i związanych z produkcją rolną – dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie spadku odpowiadających sobie przeciwległych połaci dachowych i nachyleniu do 45° lub dachy płaskie - w budynkach zlokalizowanych przy granicy działki,

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

- 1) ustala się ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, tylko w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) ustala się ochronę przed hałasem dla istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §15 pkt 6;
- 6) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 4,
 - c) obowiązek, przy realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w których występują zanieczyszczenia stwarzające zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych, stosowania rozwiązań ograniczających ich emisję do środowiska,
 - d) zakaz lokalizowania wszelkich powierzchniowych i podziemnych składowisk odpadów;
- 7) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:
 - a) możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, to jest terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN, MNU), dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
 - b) w zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, wyznaczonego w odległości 7,5 m od osi linii na obie strony, z zastrzeżeniem lit. c, zakaz:
 - lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, w granicach strefy ochronnej w terenie, w którym występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego i elektroenergetyki,
 - lokalizacji obiektów budowlanych w odległościach od linii mniejszych niż określają to normy i przepisy odrębne,
 - c) ustalenia pkt 8 lit. b oraz strefy pokazane na rysunku planu, przestają obowiązywać w przypadku przebudowy lub skablowania linii 15 kV.

§ 7. Nie wprowadza się wymogów w zakresie zasad kształtowania krajobrazu.

§ 8. 1. Nie wprowadza się wymogów w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych - nie występują w obszarze.

2. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych ustala się:

- 1) w obszarze planu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu wskazuje się wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków stanowiska archeologiczne położone we wsi Jadwigów nr AZP 71- 56.33, nr AZP 71-56.47;
- 2) w obszarze stanowisk/zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt 1, roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. Nie wprowadza się wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej - nie występują w obszarze.

§ 9. Wymogów w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych- nie ustala się.

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

- 1) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się 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) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) ustala się 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 i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu budynku; rozbudowa budynku możliwa jest tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu i parametrów zabudowy określonych w planie;
- 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 miejscowego dopuszcza się zachowanie ich: wysokości, liczby kondygnacji, kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych.

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

- 1) obejmuje się ochroną poprzez zapisy ustaleń planu zabytki archeologiczne, zgodnie z ustaleniami §8 ust.2;
- 2) cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego zbiornika wód podziemnych NR 401- Niecka Łódzka; zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują w obszarze planu;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują w obszarze planu;
- 5) tereny górnicze - nie występują w obszarze planu.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy wyznacza się zasięg ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związany z przebiegiem istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu - 15 kV: o szerokości 15,0 m, tj. po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji drogowej powiatu, województwa i kraju poprzez istniejące drogi: drogę ekspresową S8 zlokalizowaną poza granicami planu oraz drogę gminną nr 110530E zlokalizowaną w części w granicach planu;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny komunikacji: teren drogi publicznej - droga lokalna (KDL) i drogi wewnętrzne (KDW), powiązane z drogą lokalną.

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. W granicach działki budowlanej, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w następującej liczbie:

1) dla samochodów osobowych:

a) dla obsługi budynków mieszkalnych – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,

b) dla klientów obiektów usługowych:

- obiektów usług motoryzacyjnych – 4 stanowiska postojowe na 1 stanowisko obsługi,

- dla pozostałych obiektów – 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal,

c) dla pracowników obiektów usługowych – 1 stanowisko na 4 pracujących w obiekcie na zmianie, niezależnie od miejsc postojowych dla klientów;

2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych lub zamkniętych garaży;

3) obowiązek wyznaczanych na: drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu, stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ruchu drogowego.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie uzbrojenia terenu:

a) ustala się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy lub rozbudowy,

b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu, oraz terenów dróg wewnętrznych;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,

b) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,

c) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez wodociągi lokalizowane zgodnie z wymogami pkt 1,

d) dopuszcza się użytkowanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów budowlanych;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) ustala się docelowo odprowadzenie ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej poprzez rozbudowę istniejącej gminnej sieci kanalizacyjnej,

- b) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników do składowania nieczystości ciekłych,
 - c) dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - d) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b; nakazuje się odprowadzenie tych wód, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - b) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku działek budowlanych,
 - c) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni ulic do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach ulicy;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:
- a) ustala się docelowo budowę sieci gazowej,
 - b) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez gazociągi lokalizowane zgodnie z wymogami pkt 1,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub butli;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
- a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznych w zależności od potrzeb,
 - b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie elektroenergetyczne oznaczone na rysunku planu oraz linie elektroenergetyczne z nimi powiązane,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
 - e) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych w tym przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
- a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) zakazuje się realizacji instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów,
 - c) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji;
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych ustala się rozbudowę przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie napowietrzno-kablowym; powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci zlokalizowane zgodnie z wymogami pkt 1;
- 10) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:

- a) dopuszcza się rozwój bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 8 lit. a;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami nakazuje się wstępne magazynowanie i selekcję odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

§ 16. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się:

- 1) obowiązek, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgłoszenia właściwym organom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo wojskowego ruchu lotniczego obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
- 2) obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu obronności państwa:
 - a) dróg publicznych oraz inżynierskich obiektów drogowych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 17. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami od **1MN** do **5MN** ustala się przeznaczenie:

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

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

- 1) ustala się formy zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne – wolno stojące z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe - wolno stojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) pomieszczenia usługowe realizowane w bryle budynku mieszkalnego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej, a na działkach o szerokości mniejszej niż 20,0 m dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 30% powierzchni tej działki;
- 4) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,02,
 - b) maksymalną 0,6;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych – 3 kondygnacje, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,

- b) gospodarczych i garażowych – 1 kondygnacja;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 5,0 m;
 - d) innych obiektów budowlanych – 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, kolorystykę budynków oraz spadki dachów, zgodnie z ustaleniami § 5.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) 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;
- 3) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 8 lit. b;
- 4) zgodnie z rysunkiem planu, na terenach 1MN i 5MN występują stanowiska archeologiczne, na tych terenach obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.

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

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

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

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek:

- 1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości;
- 4) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 5) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 6 metrów.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §15.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) ustala się obowiązek zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust. 3.

9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami: od **1MNU** do **3MNU**; ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa gospodarcza i garażowa w zabudowie usługowej, obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej.

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

1) ustala się formy zabudowy:

- a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – wolno stojące z zastrzeżeniem pkt 2,
- b) budynki usługowe – wolno stojące z zastrzeżeniem pkt 2,
- c) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

2) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej, a na działkach o szerokości mniejszej niż 20,0 m dopuszcza się, lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 40% powierzchni tej działki;

4) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:

- a) minimalną 0,05,
- b) maksymalną 0,8;

5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej;

6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:

- a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 3, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
- b) gospodarczych i garażowych – 1;

7) ustala się maksymalną wysokość:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10,0 m,
- b) budynków gospodarczych i garażowych – 8,0 m z zastrzeżeniem lit. c,
- c) budynków gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 6,0 m,
- d) innych obiektów budowlanych – 10 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

8) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystykę budynków oraz spadki dachu zgodnie z ustaleniami § 5.

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

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

3) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 8 lit. b.

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

1) minimalna powierzchnia działek: 1200,0 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

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

6. Ustalenia ust.5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek:

1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej;

3) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości;

4) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających;

5) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 6 metrów.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;

2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust. 3.

9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

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

1) podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych ogrodniczych i hodowlanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa garażowa w zabudowie zagrodowej; zabudowa usługowa; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól; zbiorniki wodne.

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

1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

2) pomieszczenia usługowe realizowane w bryle budynków mieszkalnych lub gospodarczych;

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie większą niż 40% powierzchni tej działki;

4) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:

a) minimalną 0,02,

- b) maksymalną 1,0;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 3, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) związanych z produkcją rolną – 2,
 - c) gospodarczych i garażowych – 1;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10,0 m,
 - b) budynków związanych z produkcją rolną – 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. d,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych – 8,0 m, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) budynków gospodarczych i garażowych oraz związanych z produkcją rolną lokalizowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną – 5,0 m;
 - e) innych obiektów budowlanych – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 8) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystykę budynków oraz spadki dachu zgodnie z ustaleniami § 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem stawów o głębokości powyżej 3m oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) 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;
- 3) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 8 lit. b.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową: 3 000,0 m²;
- 2) minimalna powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 1 000,0 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

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

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek:

- 1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
- 3) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,

- 4) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
- 5) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 6 metrów.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów w przylegających terenów komunikacji;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust. 3.

9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 21. 1. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego symbolem **1KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi lokalne.

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

- 1) ustala się powiązanie z układem drogowym poprzez skrzyżowania z drogami wyznaczonymi w planie oraz zlokalizowanymi poza granicami planu, na pełnych relacjach skrzętnych;
- 2) dla drogi gminnej nr 110530E, oznaczonej symbolem **1KDL** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 12 m z miejscowym zawężeniem do 10,0m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) ustala się z terenu drogi obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek;
- 4) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym ścieżek rowerowych.

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

- 1) na podstawie przepisów odrębnych ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu komunikacyjnego do poziomu co najmniej dopuszczalnego w sytuacji wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 8 lit. b;

4. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 22. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;

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

- 1) ustala się powiązanie z układem drogowym poprzez skrzyżowania z drogami wyznaczonymi w planie oraz zlokalizowanymi poza granicami planu, na pełnych relacjach skrzętnych;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi, oznaczonej symbolem **1KDW** – 8,0 m z placem do zawracania o wymiarach 13,0x15,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) dla drogi, oznaczonej symbolem **2KDW** – 10,0 m, z placem do zawracania o wymiarach 14,0x22,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) dla drogi, oznaczonej symbolem **3KDW** – 7,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) ustala się z terenu dróg obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek.

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

- 1) na podstawie przepisów odrębnych ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu komunikacyjnego do poziomu co najmniej dopuszczalnego w sytuacji wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 8 lit. b;

4. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

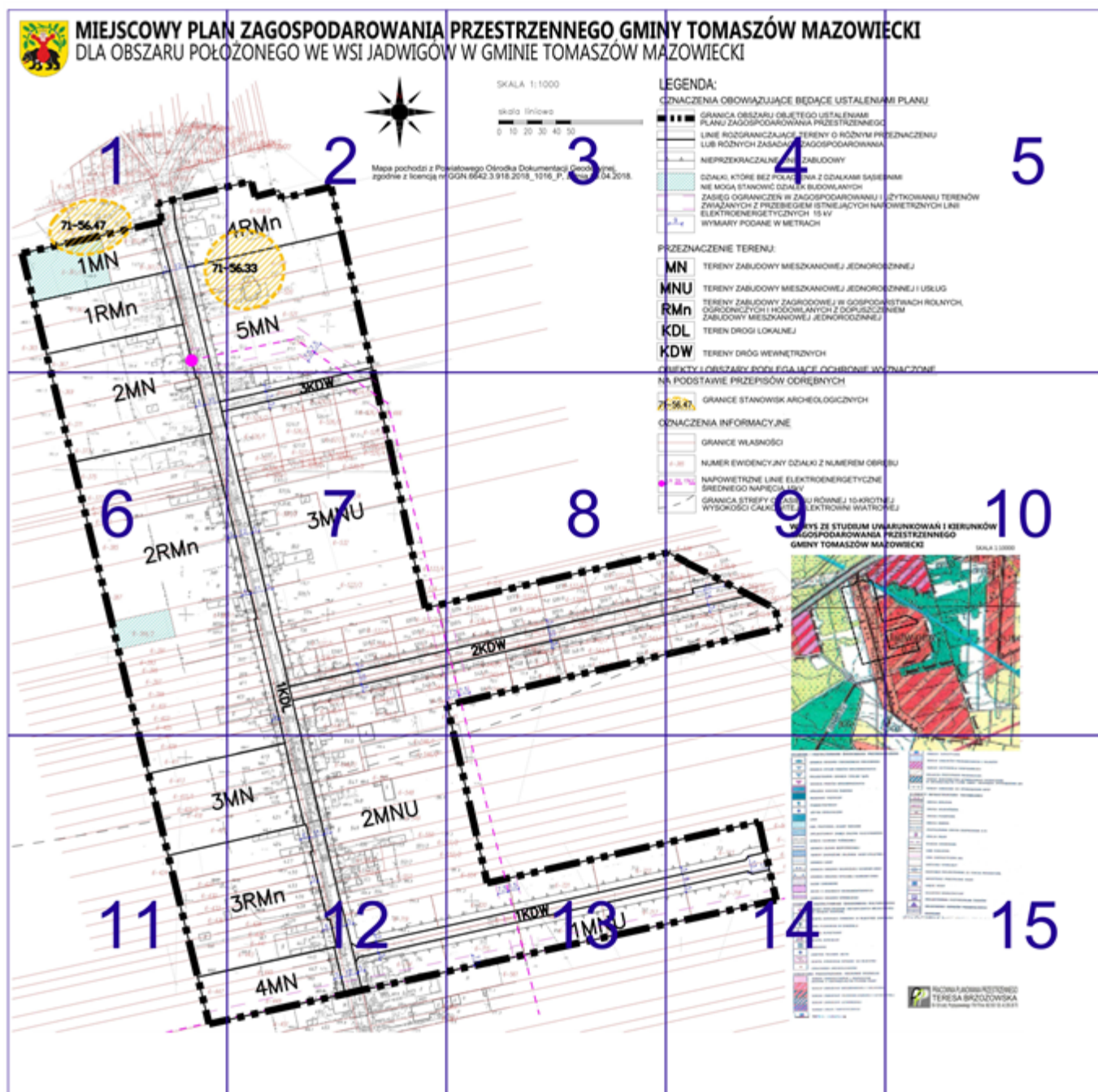
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów Mazowiecki.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

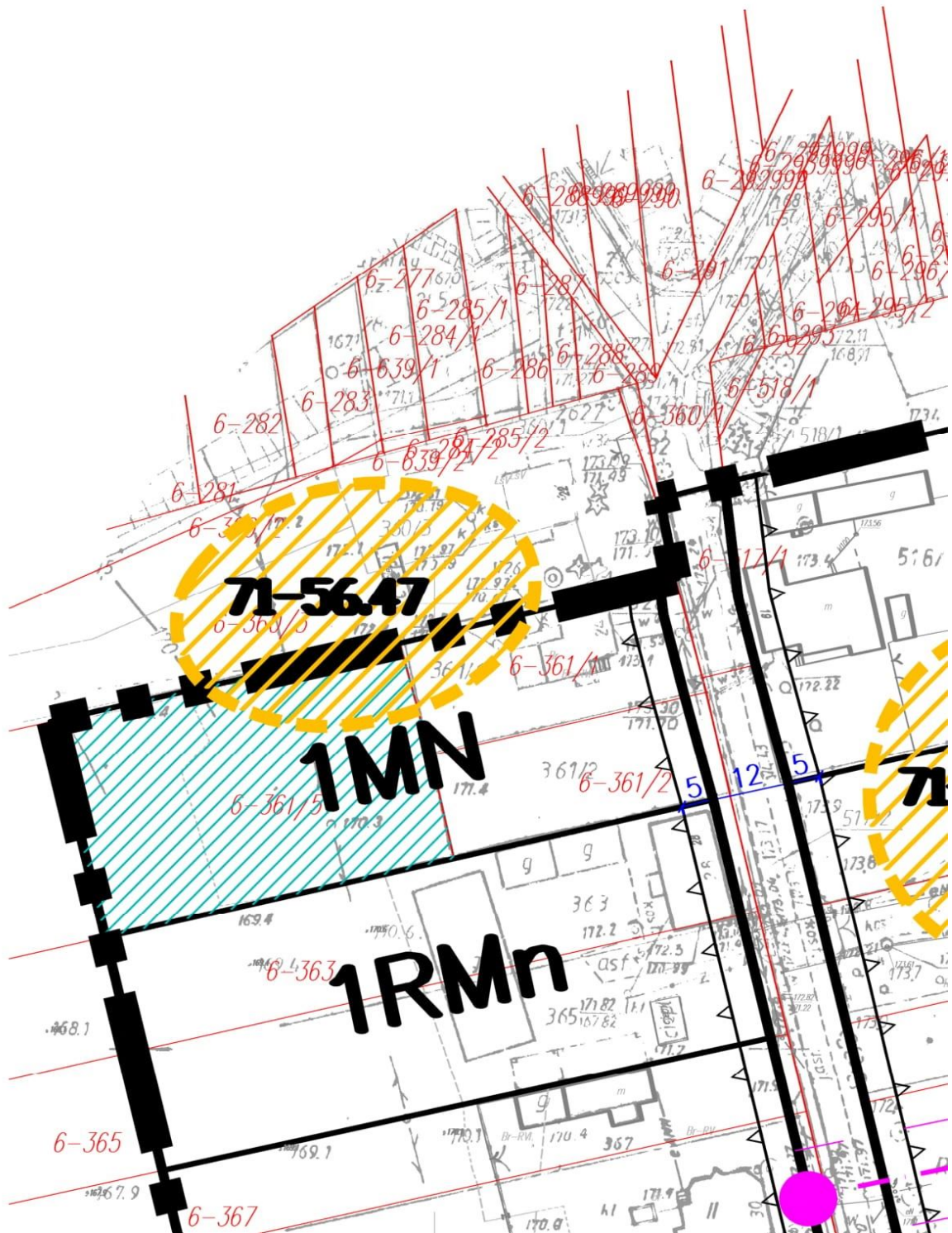
Krystyna Pierścińska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/48/19
 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki
 z dnia 15 maja 2019 r.

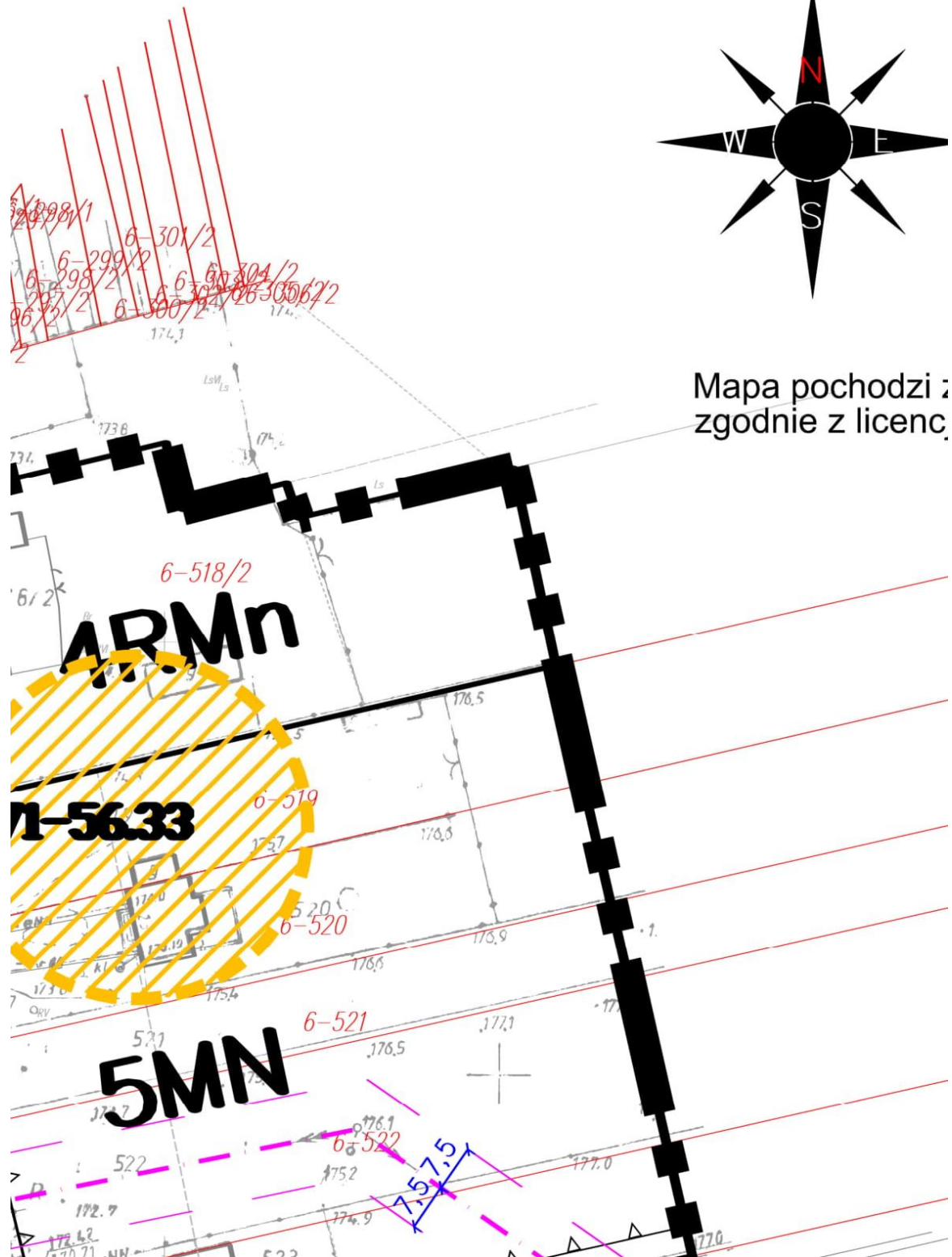
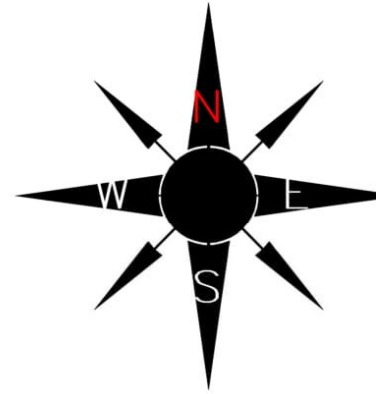




MIEJSCOWY PLAN DLA OBSZARU POŁC



AN ZAGOSPODAROWANI ŁOŻONEGO WE WSI JADWIGO



PLAN PRZESTRZENNEGO GRANICZÓW W GMINIE TOMASZÓW

SKALA 1:1000

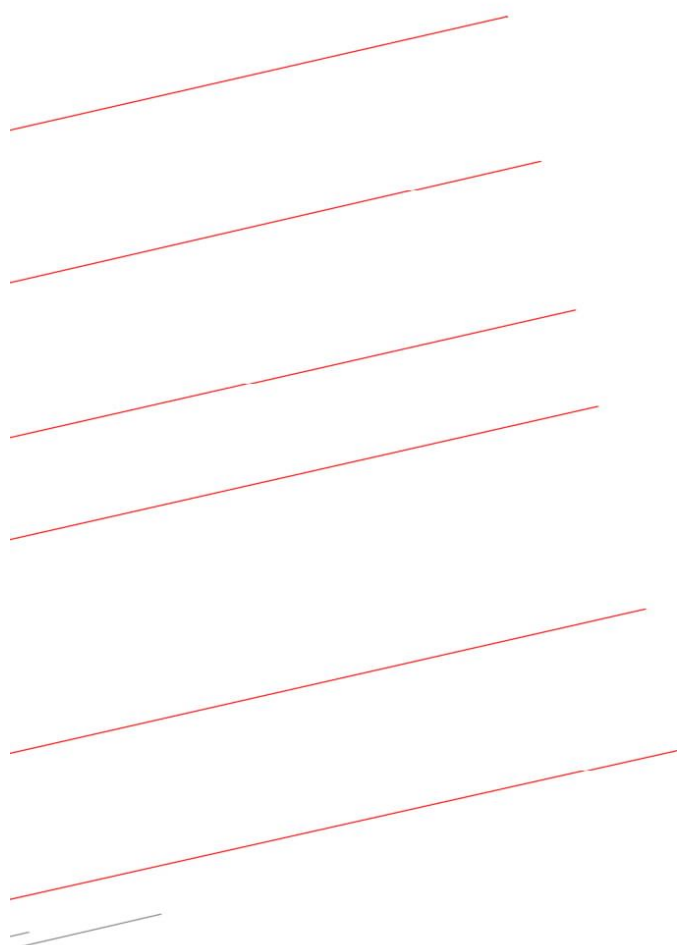


skala liniowa



0 10 20 30 40 50


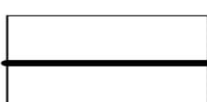
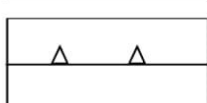


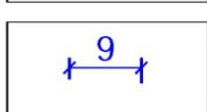
z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej,
z datą nr GGN.6642.3.918.2018_1016_P, z dnia 03.04.2018.








MINY TOMASZÓW MAZOWIECKI

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE US

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIADZKIMI NIE MOGĄ STANOWIĆ DZIAŁEK BUDOWLANYCH
	ZASIĘG OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU ZWIĄZANYCH Z PRZEBIEGIEM ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV
	WYMIARY PODANE W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENU:

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W OGRÓDNICZYCH I HODOWLANYCH Z DZIAŁKAMI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORÓWNOLEGŁE
	TEREN DROGI LOKALNEJ
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OBIEKTY I OROZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE

ŁOWIECKI

WZMOCNIENIAMI PLANU

WZMOCNIENIAMI
WZMOCNIENEGO

WZMOCNIENIAMI PRZEZNACZENIU
WZMOCNIENIA

WZMOCNIENIAMI

WZMOCNIENIAMI SĄSIEDNIMI
WZMOCNIENIAMI

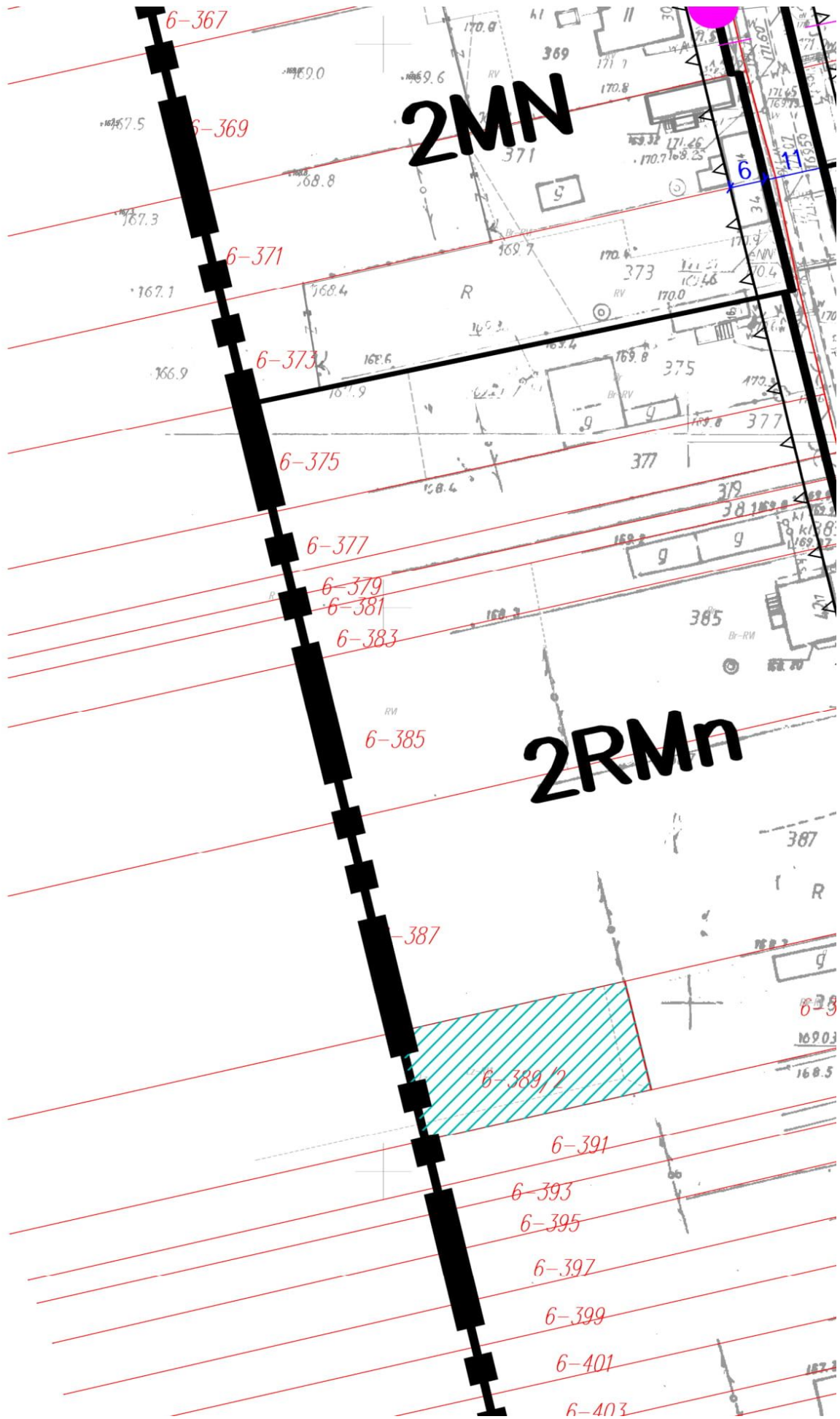
WZMOCNIENIAMI I UŻYTKOWANIU TERENÓW
WZMOCNIENIAMI NAPOWIETRZNYCH LINII

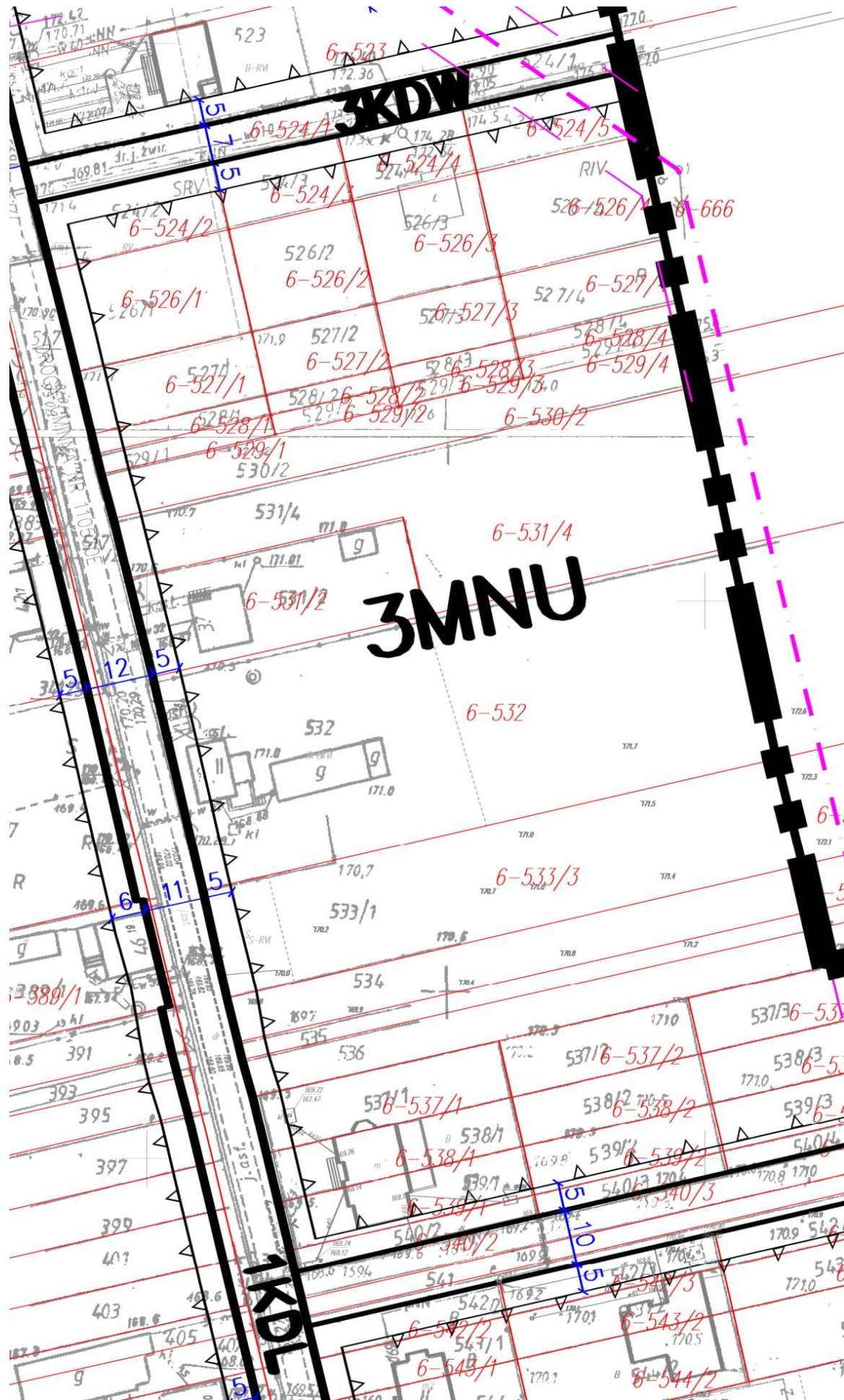
WZMOCNIENIAMI JEDNORODZINNEJ

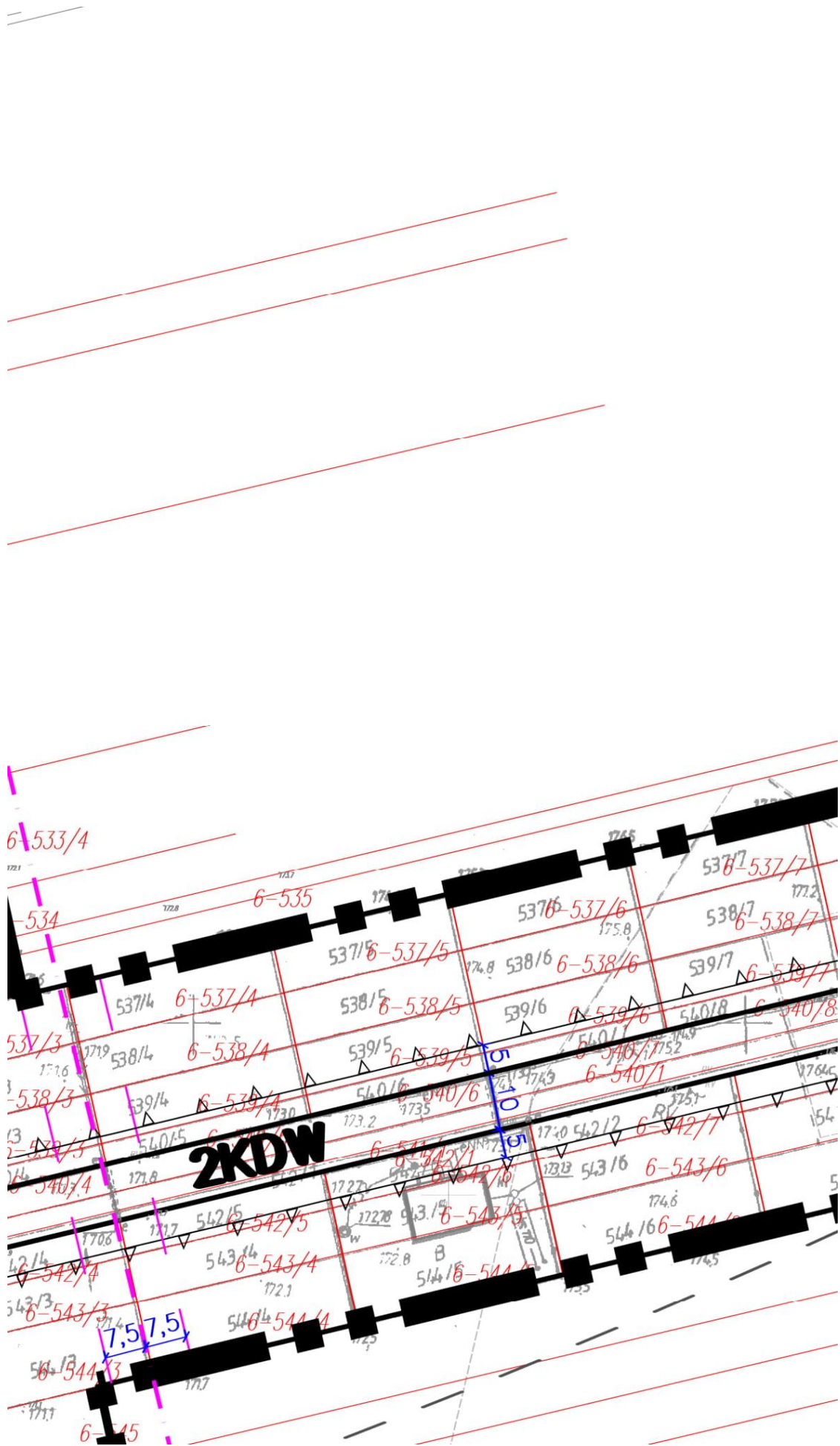
WZMOCNIENIAMI JEDNORODZINNEJ I USŁUG

WZMOCNIENIAMI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH,
WZMOCNIENIAMI DOPUSZCZENIEM
WZMOCNIENIAMI RODZINNEJ

WZMOCNIENIAMI WZMOCNIENIAMI







OBIEKTY I OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHR NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH



GRANICE STANOWISK ARCHEOLOGICZ

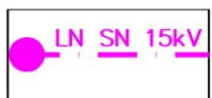
OZNACZENIA INFORMACYJNE



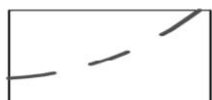
GRANICE WŁASNOŚCI



NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI Z NUME

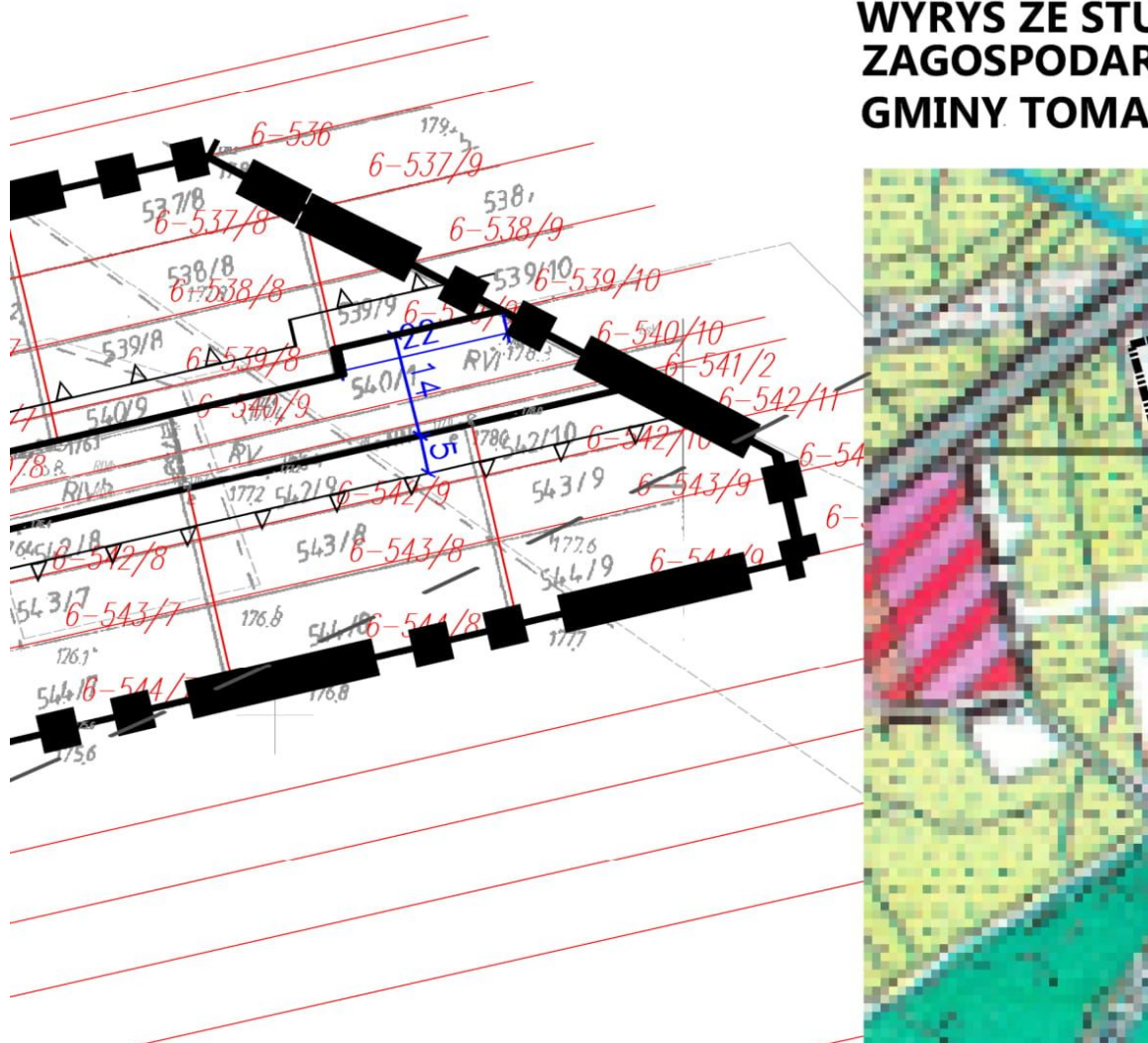


NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERG
ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV



GRANICA STREFY O ZASIĘGU RÓWNEJ
WYSOKOŚCI CAŁKOWITEJ ELEKTROWN

WYRYS ZE STU ZAGOSPODAR GMINY TOMAŚ



IRONIE WYZNACZONE

H

OCZNYCH

MIEREM OBRĘBU

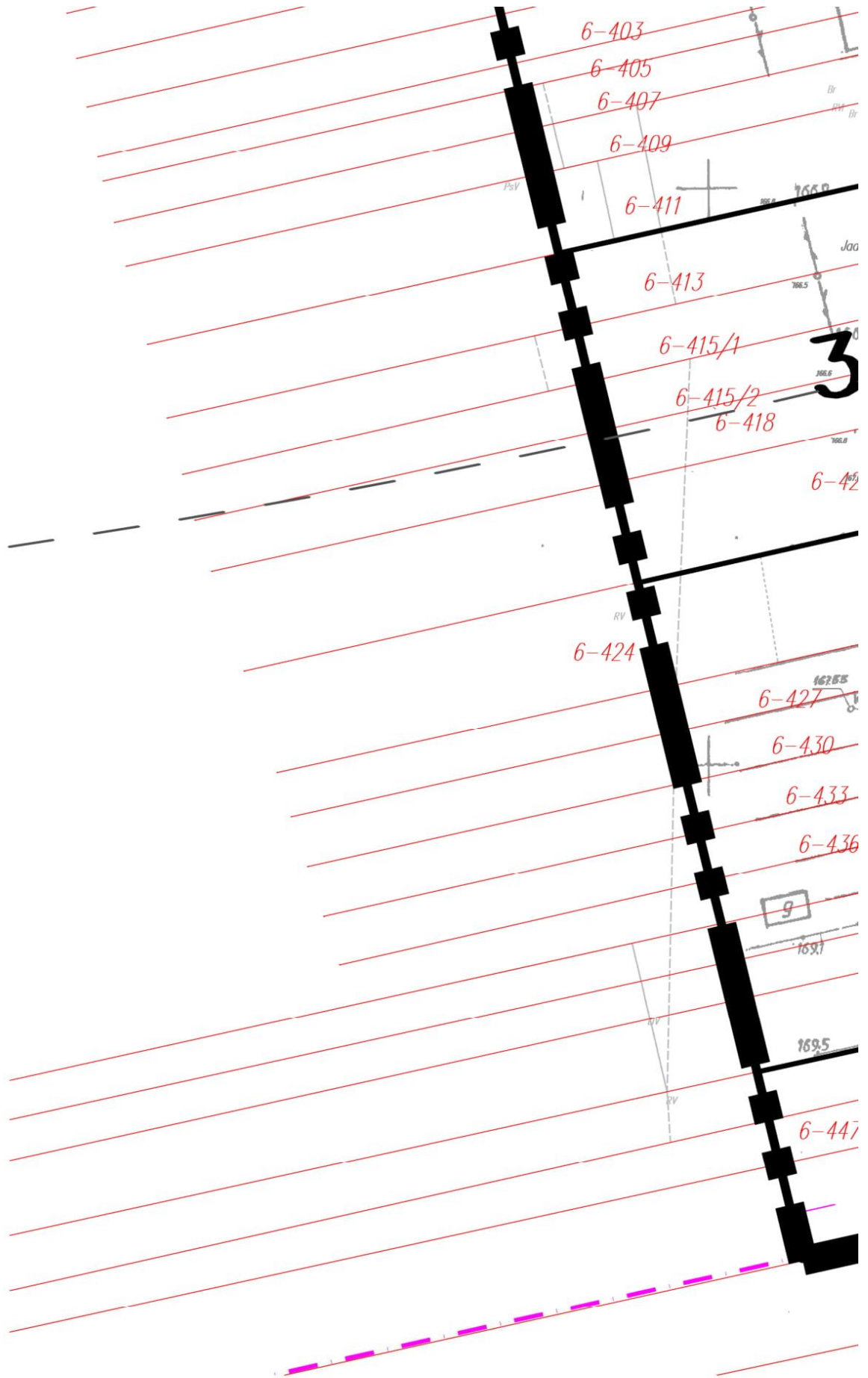
ROGETYCZNE

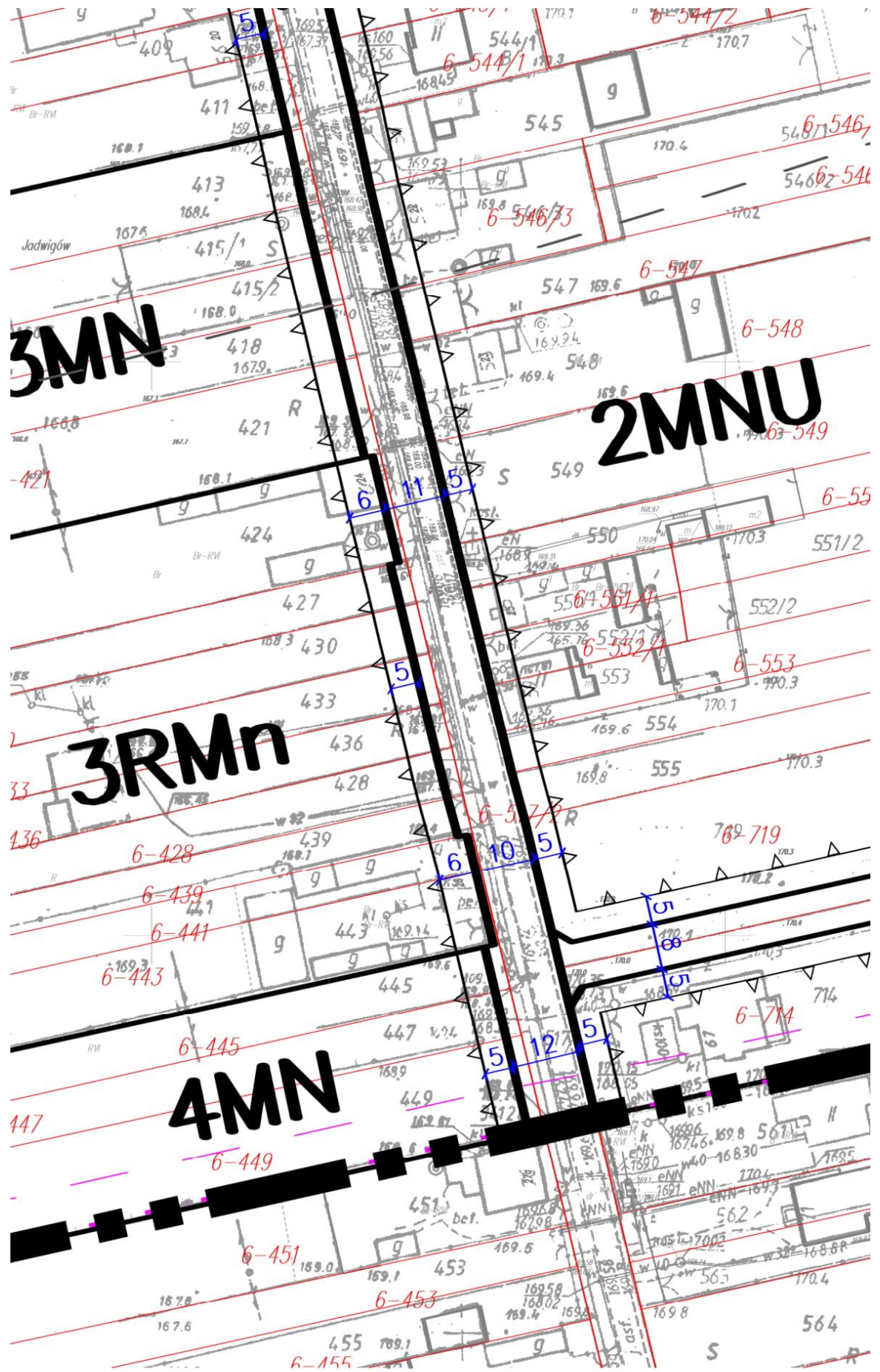
SIĘ 10-KROTNEJ
WNI WIATROWEJ

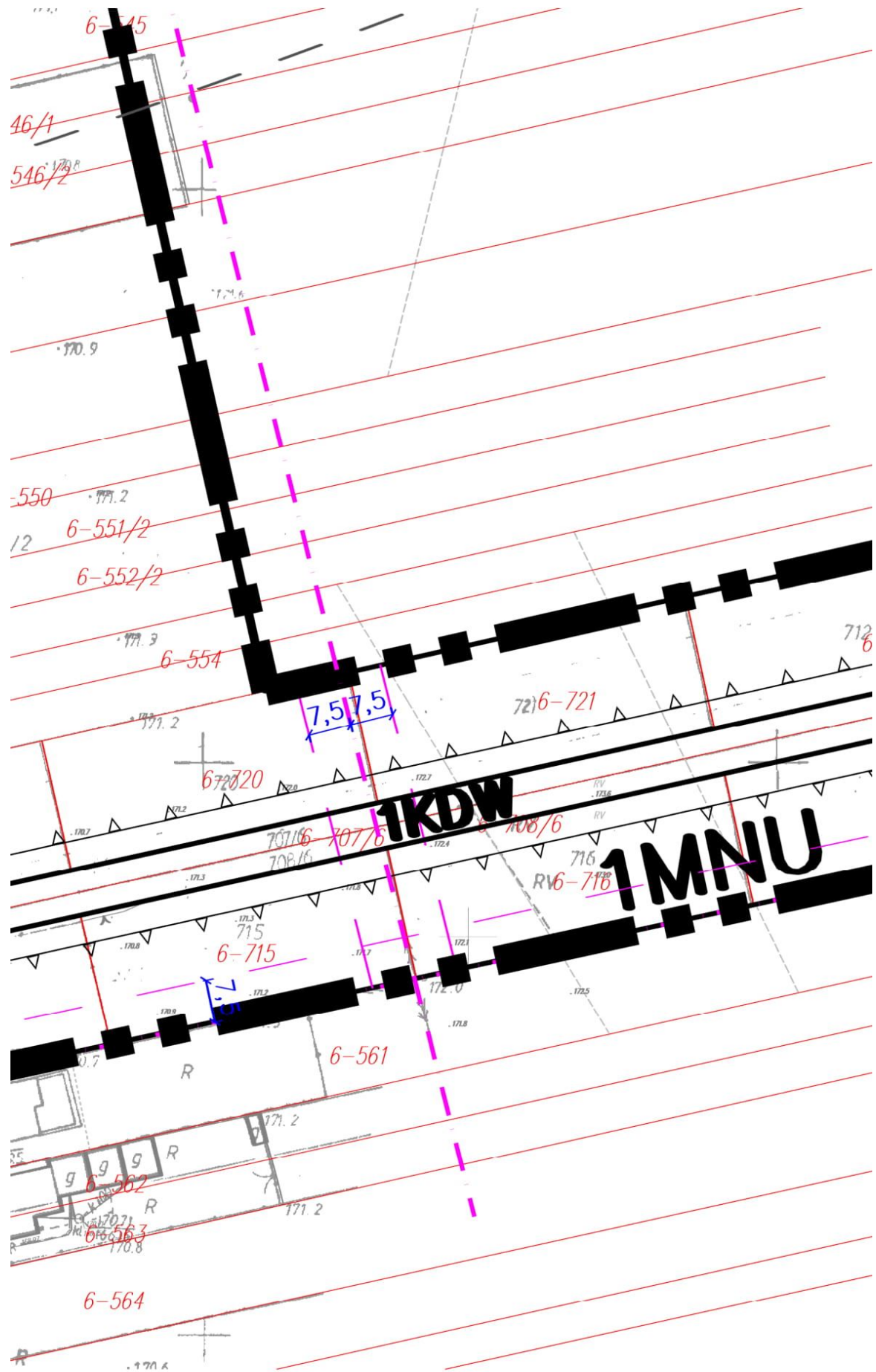
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ROKOWANIA PRZESTRZENNEGO
MASZÓW MAZOWIECKI**

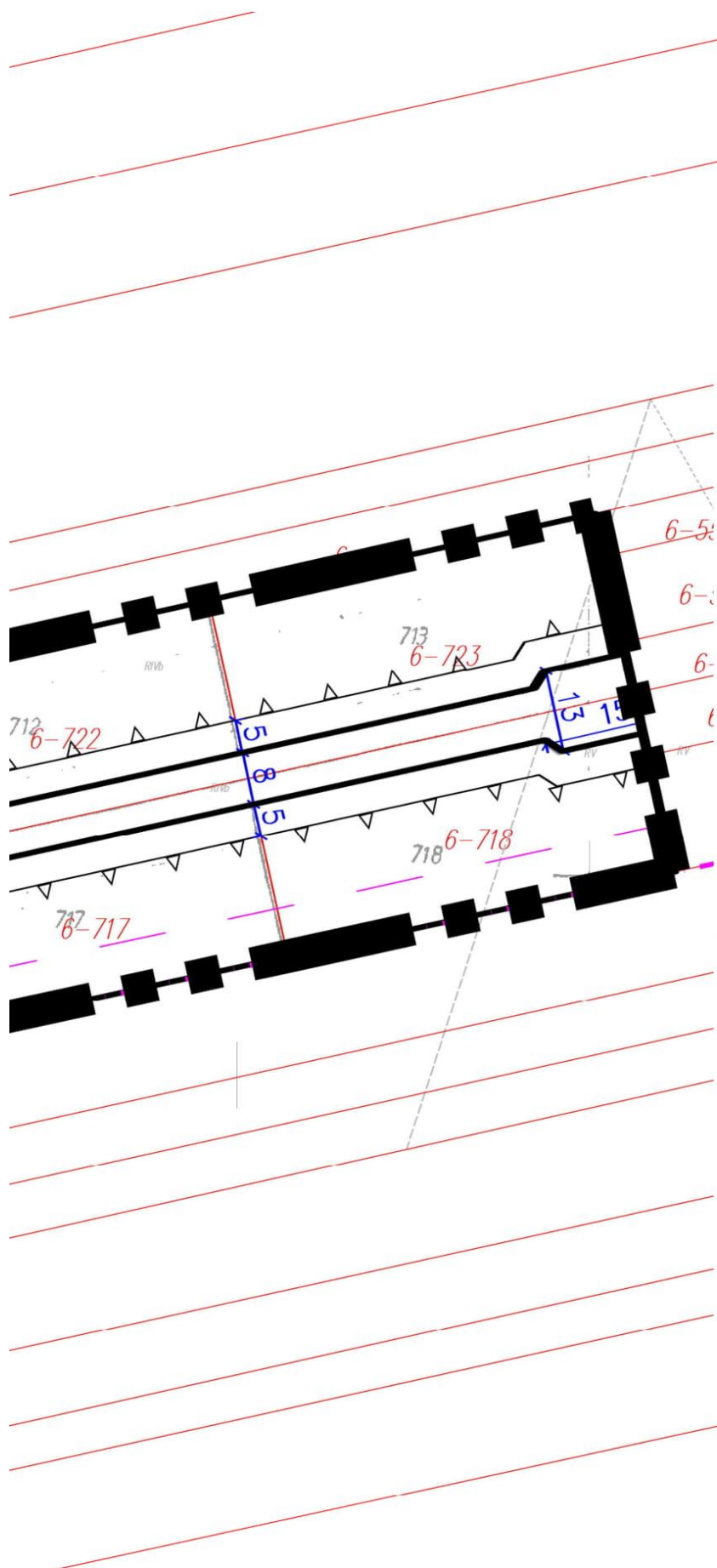
SKALA 1:10000
















OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚCI

-  GRANICA OBSZARU CHRO
-  GRANICA OTULIN PARKÓW
-  PROJEKTOWANA GRANICA
-  GRANICA PARKÓW KRAJK
-  OŚRODEK HODOWLI ŻUBR
-  REZERWAT PRZYRODY
-  POMNIK PRZYRODY
-  UŻYTEK EKOLOGICZNY
-  LASY
-  ŁĄKI, PASTWISKA, DOLINY
-  PROJEKTOWANY ZASIĘG
-  STREFA OCHRONY POŚRI
-  GRANICA ZLEWNI BEZPOI
-  TERENY ZAGROŻONE ZAI
-  GRANICA GZMP
-  GRANICA OBSZARU NAJM
-  GRANICA OBSZARU WYSI
-  GLEBY CHRONIONE
-  ŻŁOŻE O ZASOBACH UDK
-  GRANICA OBSZARU GÓRI

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚCI

-  UKŁADY PRZESTRZENNE DO OBJĘCIA OCHRONĄ
-  ZESPÓŁ DWORSKO - PARI
-  PARK PODWORSKI W EW
-  ZESPÓŁ KLASZTORNY
-  ZESPÓŁ KOŚCIELNY
-  OMENTARZ
-  ZABYTEK TECHNIKI - MIEY
-  ZESPÓŁ STANOWISK WPI
-  STANOWISKA ARCHEOLO

STRUKTURA PRZESTRZENNA - II

-  TERENY ZAINWESTOWAN ZGODNIE Z OBOWIĄZU
-  TERENY ZABUDOWY MIE
-  TERENY ZABUDOWY REJ
-  TERENY ZABUDOWY LET
-  TERENY USŁUG TURYST



E ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

RAJONÓW KRAJOBRAZOWYCH

UNICA OTULINY SpPK

RAJONÓW KRAJOBRAZOWYCH

ZUBRÓW

NY

NY

KLINY RZECZNE

NIĘG ZALEWU SULEJOWSKIEGO

POŚREDNIEJ

ZPOŚREDNIEJ

E ZALEWEM WODY STULETNIEJ

NAJWYŻSZEJ OCHRONY /ONOI/

WYSOKIEJ OCHRONY /OWOI/

I UDOKUMENTOWANYCH

GÓRNICZEGO

E ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

WARTOŚCI HISTORYCZNYCH MIEJSCOWOŚCI

WARTOŚCI W REJESTRZE ZABYTKÓW

WARTOŚCI EVIDENCJI

NY

-MEYNI

C WPISANY DO REJESTRU

ECOLOGICZNE

IA - KIERUNKI ROZWOJU

WARTOŚCI I ROZWOJOWE

WARTOŚCI WŁĄCZYMI PLANEM GMINY

C MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ

C REZYDENCJONALNEJ I LETNISKOWEJ

C LETNISKOWEJ

RYSTYCZNYCH

NY

	OBIEKTY TURYSTYCZNE
	TERENY ZAKŁADÓW PRODUKCYJNYCH I SKŁADÓW
	TERENY AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ
	ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
	TERENY BUDOWNICTWA LETNISKOWEGO WYZNACZONE W OBOWIAZUJĄCYM PLANIE GMINY - OBOWIAZEK SPORZĄDZENIA MPZP
	TERENY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA MPZP

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

	DROGA KRAJOWA
	DROGA WOJEWÓDZKA
	DROGA POWIATOWA
	DROGA GMINNA
	POSTULOWANA DROGA EKSPRESOWA S-74
	STACJA PALIW
	ŚCIEŻKA ROMEROWA
	LINIA KOLEJOWA
	LINIA ENERGETYCZNA WN
	GAZOCIĄG ISTNIEJĄCY
	GAZOCIĄG PROJEKTOWANY ZE STACJĄ REDUKCYJNĄ
	MAGISTRALNE PRZESYŁOWE WODY
	WJĘCIE WODY
	KOLEKTOR KANALIZACYJNY
	PROJEKTOWANA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
	SKŁADOWISKO ODPADÓW PRZEMYSŁOWYCH
	RADIOLINA


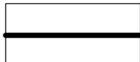
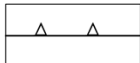


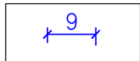


PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOWSKA






93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI NIE MOGĄ STANOWIĆ DZIAŁEK BUDOWLANYCH
	ZASIĘG OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENÓW ZWIĄZANYCH Z PRZEBIEGIEM ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV
	WYMIARY PODANE W METRACH

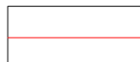
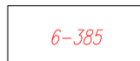
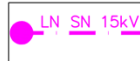

PRZEZNACZENIE TERENU:

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, OGRODNICZYCH I HODOWLANYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN DROGI LOKALNEJ
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OBIEKTY I OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

	GRANICE STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
---	------------------------------------

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICE WŁASNOŚCI
	NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI Z NUMEREM OBRĘBU
	NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
	GRANICA STREFY O ZASIĘGU RÓWNEJ 10-KROTNEJ WYSOKOŚCI CAŁKOWITEJ ELEKTROWNI WIATROWEJ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/48/19
Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki
z dnia 15 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r. poz 1945, 2019 r. poz. 60, 235 i 730) Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki, rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Jadwigów w Gminie Tomaszów Mazowiecki, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 01.03.2019 r. do 25.03.2019 r. z możliwością składania uwag do 9.04.2019 r., nie wniesiono uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r. poz 1945, 2019 r. poz. 60, 235 i 730) Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki, rozstrzyga co następuje:

Po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Jadwigów w Gminie Tomaszów Mazowiecki, przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i docelowo kanalizacyjnej oraz budowa dróg publicznych. Inwestycje te realizowane będą ze środków własnych Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych Gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.