

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU
OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBÓW: ŁAZISKO I ZAWADA W GMINIE
TOMASZÓW MAZOWIECKI

• PROJEKT PLANU •

etap: wyłożenie do publicznego wglądu

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów: Łazisko i Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki

Umowa: Nr RZ.272.1.53.2023 z dnia 10 maja 2023 r.

Zleceniodawca: Gmina Tomaszów Mazowiecki

Wykonawca: PRACOWNIA TEREN

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Krakowska – uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90
inż. Marta Lipska

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów: Łazisko i Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572 i 1463) oraz w związku z uchwałą Nr LXXIII/469/23 Rady Gminy w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów: Łazisko i Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki – po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki przyjętego uchwałą Nr LXVI/409/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 12 stycznia 2023 roku – uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów: Łazisko i Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki, zwanego dalej planem, składającego się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, w skali 1 :2 000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, 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 LXXIII/469/23 Rady Gminy w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów: Łazisko i Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki.

§ 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) **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;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **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;
- 6) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:2000;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **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;
 - c) lokalizacji stacji transformatorowych
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysach zewnętrznych, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych, tj. schodów i pochylni zewnętrznych, tarasów naziemnych, ramp zewnętrznych, daszków, okapów dachowych, występów dachowych, podziemnych części budynków, studzienek piwnicznych;
- 9) **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.

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 miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary podane w metrach;
- 5) podstawowe przeznaczenie terenu;
- 6) lokalizacja stanowiska archeologicznego;
- 7) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 8) granica stref ochronnych urządzeń fotowoltaicznych.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) zasięg strefy ochronnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 2) zasięg strefy ochronnej magistrali wodociągowej – ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 3) strefa zakazu lokalizowania budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej w odległości mniejszej niż 700 m od elektrowni wiatrowej.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i 2, są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów w obszarze, plan wyznacza tereny będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) tereny usług lub produkcji przemysłowej i produkcji energii słonecznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U-P-PEF**;
- 3) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **RN**;
- 4) 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 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 zagospodarowania terenów:
 - a) realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dla budynków lub ich fragmentów zlokalizowanych poza lub na tej linii –

- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę w kierunku tej linii oraz zgodnie z warunkami niniejszego planu,
- b) dla działek nieposiadających dostępu do drogi publicznej bezpośredniego lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej, zagospodarowanie łącznie z działkami posiadającymi taki dostęp;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzywa sztucznego typu siding,
 - b) możliwość realizacji elewacji w kolorystyce zgodnej z identyfikacją wizualną danego podmiotu gospodarczego,
 - c) rodzaj dachów:
 - kąt nachylenia połaci dachowych do 25°,
 - nie ustala się rodzaju pokrycia dachów,
 - dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie geometrii dachów;
- 3) 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, ustala się:

- 1) obszar objęty planem nie leży w zasięgu terenów 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) na obszarze objętym planem brak jest krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie.

§ 7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) wskazuje się zasięg strefy ochronnej od magistrali wodociągowych $\varnothing 800$ i $\varnothing 1000$ relacji Tomaszów Mazowiecki – Łódź, o szerokości 16 m, po 8 m na każdą stronę od osi wodociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefę z zakazem lokalizowania budynku mieszkalnego albo o funkcji mieszanej, pokazanej na rysunku planu – w odległości mniejszej niż 700 m od elektrowni wiatrowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża wód termalnych Tomaszów Mazowiecki (numer złoża 20249).

§ 8. W zakresie ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego ustala się:

- 1) na obszarze lokalizacji stanowiska archeologicznego AZP 71-56/31 realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, po przeprowadzeniu badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót

ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydane pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

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

- 1) w terenach 1U, 2U-P-PEF, 3U-P-PEF zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – obszar objęty planem nie podlega obowiązkowi zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zasięg strefy ochronnej urządzeń fotowoltaicznych zamyka się w granicach terenów U-P-PEF;
- 4) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 4;
- 5) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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 strefy ochronnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, wyznaczonej w odległości 7,5 m od osi linii,
 - c) ustalenia pkt 6 lit. b oraz strefy pokazane na rysunku planu przestają obowiązywać w przypadku skablowania bądź likwidacji istniejącej linii;
- 7) w strefie ochronnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz zakaz sadzenia drzew;
- 8) zakazuje się lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą techniczną w zasięgu strefy ochronnej magistrali wodociągowych $\varnothing 800$ i $\varnothing 1000$, a także innych obiektów trwale związanych z gruntem;
- 9) w przypadku lokalizacji obiektów klasyfikowanych jako przeszkody lotnicze należy stosować przepisy odrębne dotyczące zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 10) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii – zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku;
- 11) wskazuje się na ograniczenie ingerencji w środowisko przyrodnicze poprzez niezbędne niwelacje, konieczne do posadowienia budynków, przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań.

§ 10. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) warunki sytuowania budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) 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;

- 5) 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 połączy dachowych.

§ 11. 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 (§ 16, § 17) 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.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji drogowej poprzez drogi gminne i powiatową;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny komunikacji – tereny dróg publicznych 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, niewyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 8 m.

4. Dla nowych inwestycji, w granicy działki budowlanej, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w następującej minimalnej liczbie:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla obiektów usługowych – 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na obiekt lub lokal; 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) dla obiektów przemysłowych – 1 stanowisko na 4 zatrudnionych, nie dotyczy samodzielnych farm fotowoltaicznych;
- 2) dla samochodów ciężarowych – ilość wynikająca z prowadzonej działalności gospodarczej;
- 3) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, należy urządzić w formie miejsc postojowych, wiat lub zamkniętych garaży, w ramach działki budowlanej;

- 4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji w następujący sposób:
 - a) w terenie dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, w rozumieniu przepisów o drogach publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - b) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc postojowych zlokalizowanych w terenach U, U-P-PEF – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych.

§ 13. 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, przemysłowe i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej;
- 3) ustala się, że parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 4) dopuszcza się realizację indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu wyposażenia teren w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników do składowania nieczystości ciekłych, z docelowym obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 na cele gospodarcze lub przeciwpożarowe;

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 na zasadach określonych przez przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych.

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, 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 uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, w tym przepisów z zakresu ochrony środowiska.

8. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami 1U-P-PEF, 2U-P-PEF i 3U-P-PEF dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW, obejmujących wyłącznie fotowoltaikę, energię geotermalną i aerotermalną;
- 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 § 9.

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

§ 14. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu obronności państwa:

- 1) dróg publicznych oraz inżynierskich obiektów drogowych;
- 2) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 3) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 15. 1. Ustala się następującą wysokość jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, która wynosi 30 % dla terenów U-P-PEF.

2. Dla terenów KDD, U i RN oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych – powyższej stawki nie ustala się.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. 1. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające – garaże, budynki gospodarcze, magazyny, wiaty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, dojazdu.

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

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – nie większą niż 60 % powierzchni tej działki;
- 2) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,03,
 - b) maksymalną 1,5;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20 %;
- 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków – 2 kondygnacje;
- 5) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych, magazynowych – 12 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych, wiat – 8 m,
 - c) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresy infrastruktury technicznej – 20 m, 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 – 1500 m².

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1500 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 13.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej terenu, bądź za pośrednictwem przylegających dróg publicznych;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 4.

§ 17. 1. Dla terenów usług lub produkcji przemysłowej i produkcji energii słonecznej, oznaczonych symbolami **1U-P-PEF**, **2U-P-PEF**, **3U-P-PEF** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa, produkcji przemysłowej, składów, magazynów i urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500 kW;
- 2) uzupełniające – budynki administracyjno-biurowe, obiekty gospodarcze, wiaty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, dojazdu i drogi wewnętrzne.

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

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – nie większą niż 80 % powierzchni tej działki;
- 2) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 3,0;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 10 %;
- 4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków – 3 kondygnacje;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków – 20 m, za wyjątkiem obiektów i budowli, których wysokość wynika z potrzeb technologicznych, jednak nie więcej niż 40 m;
- 6) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe oraz kolorystykę i dachy budynków, zgodnie z ustaleniami § 5;
- 7) ustala się zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej – 2000 m².

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 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.

4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 13.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów za pośrednictwem przylegających dróg publicznych;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 4.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) uzupełniające - urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, dojazdu i drogi wewnętrzne.

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

- 1) przeznaczenie terenu – gminna droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 14 m do 63 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się: lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, zieleń, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – gminna droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 14 m, zakończona placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się: lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, zieleń, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – gminna droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 14 m, zakończona placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się: lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, zieleń, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów.

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

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów: Łazisko i Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów: Łazisko i Zawada 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

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 § 9 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 § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska. Tereny zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu nie zaliczają się do rodzajów terenów, dla których należy określić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, co zostało wskazane w ustaleniach § 9. Projekt planu nie odnosi się do gospodarowania wodami i terenami leśnymi, gdyż takie tereny nie występują w obszarze planu.

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

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego ze względu na lokalizację stanowiska archeologicznego 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 § 16 pkt 8 i § 17 pkt 7 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 § 15 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.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego w § 14 zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu wskazuje tereny oznaczone KDD jako przestrzenie publiczne.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w § 13 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.

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 12 października 2023 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.

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 § 13 ustala zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych, przemysłowych 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

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 LXXIII/469/23 z 28 czerwca 2023 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 koszty pozyskania terenów pod drogi i koszty ich budowy ze względu na fakt, iż obsługa komunikacyjna odbywać się będzie w oparciu o projektowany układ drogowy.