

Projekt

z dnia 19 stycznia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR LXXXI/536/24
RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI**

z dnia 18 stycznia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Jadwigów przy drodze ekspresowej S8 w gminie Tomaszów Mazowiecki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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) oraz 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, 1643, 1688), uchwala się co następuje:

**DZIAŁ I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1.1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Jadwigów przy drodze ekspresowej S8 w gminie Tomaszów Mazowiecki, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki” przyjętego uchwałą LXVI/409/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 12 stycznia 2023 roku.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Jadwigów przy drodze ekspresowej S8 w gminie Tomaszów Mazowiecki w granicach określonych w Uchwale Nr XXXVIII/228/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Jadwigów przy drodze ekspresowej S8 w gminie Tomaszów Mazowiecki, zwany dalej „planem”.

3. Granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu.

4. Integralną częścią Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) teren produkcyjno – usługowy, oznaczony na rysunku planu symbolem PU;
- 5) tereny dróg publicznych – droga ekspresowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KDS;
- 6) tereny dróg publicznych – droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL;
- 7) tereny dróg publicznych – droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KDD;

- 8) zielen izolacyjna;
- 9) strefa odrębnej wysokości zabudowy;
- 10) stanowisko archeologiczne AZP 71/56/48;
- 11) strefa ochrony archeologicznej,
- 12) granica obszaru przeznaczonego na lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW wraz ze strefą ochronną.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię graniczną sytuowania nadziemnych kondygnacji budynków; dopuszcza się przekroczenie tej linii o elementy wystroju architektonicznego, elementy na stałe związanych z konstrukcją budynku na odległość do 1,5 m;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysach zewnętrznych, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów takich jak: schody i pochylnie zewnętrzne, tarasy naziemne, rampy zewnętrzne, daszki, okapy dachowe, występy dachowe, podziemne części budynków, studzienki piwniczne;
- 6) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, w tym funkcji zabudowy i wykorzystania terenu, określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów, wskazując odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej lub terenie,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej lub terenie;
- 7) 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;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery jego przeznaczenie;
- 9) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji nadziemnych) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - a) najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowlany;
- 11) zieleni izolacyjnej – obszar zwartej zieleni wielopiętrowej, złożony z drzew i krzewów niebędący lasem lub plantacją w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach i ochronie przyrody, oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie teren zabudowy produkcyjno-usługowej od terenów sąsiednich.

12) nadzorcze archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegający 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. Dla obszaru, o którym mowa w §1, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

DZIAŁ II. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu;
- 2) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z warunkami zabudowy, w tym ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) przy rozbudowie, nadbudowie, odbudowie i zmianie sposobu użytkowania obiektów budowlanych obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zbiorników wodnych;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 4) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni zanieczyszczonych, a także ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie obowiązku zachowania poziomu hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska ustala się, że tereny nie są normowane akustycznie;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi zakazuje się lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 7) cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 401 „Zbiornik Niecka Łódzka”.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Na obszarze planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 71-56/48, dla którego ustala się strefę ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) W zasięgu stanowiska archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków,
- 3) W strefie ochrony archeologicznej nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 2) obszar objęty planem nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 4) na obszarze objętym planem brak jest krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie.

§ 9. Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 1KDD;
- 2) dla przestrzeni publicznych ustala się stosowanie jednorodnych nawierzchni dla chodników i ścieżek rowerowych w ramach terenu;
- 3) plan nie wyznacza obszarów przestrzeni publicznych.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości określono w Dziale III niniejszej uchwały.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w przypadku przebudowy istniejących lub lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w terenie IPU w przypadku lokalizacji zabudowy należy uwzględnić ograniczenia dotyczące odległości budynków od lasu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego systemu dróg publicznych z możliwością przebudowy, rozbudowy i budowy we wskazanych na rysunku planu liniach rozgraniczających tych dróg;
- 2) wymagania dotyczące sposobu zagospodarowania dróg publicznych określono w Dziale III;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, przy czym ustala się ich minimalną szerokość – 8.0m;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania (mp) realizowanych w ramach działki budowlanej zgodnie z przepisami Działu III niniejszej uchwały;
- 5) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy uwzględnieniu przepisów określonych w Dziale III niniejszej uchwały.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych w zbliżeniu do sieci infrastruktury technicznej, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się przebudowę i budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, na całym obszarze objętym planem z uwzględnieniem przepisów odrębnych i zachowaniem przepisów niniejszej uchwały;
- 3) w zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) w terenie IPU dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy poniżej 500kW, dla których ustala się możliwość wykorzystania do wytwarzania energii elektrycznej wyłącznie energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną,
 - b) w terenie IPU dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy powyżej 500kW, wyłącznie w strefie oznaczonej na rysunku planu, dla których ustala się możliwość wykorzystania do wytwarzania energii elektrycznej wyłącznie energię promieniowania słonecznego w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) dla terenów o których mowa w ppkt. b) ustala się strefę ochronną zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru ustala się maksymalną moc zainstalowaną 50kW i wysokość do 12,0m.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie ustala się innego sposobu zagospodarowania aniżeli dotychczasowy.

§ 15. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i wyposażenia terenów w zakresie obronności i w sytuacjach kryzysowych:

- 1) obowiązek zapewnienia wykorzystania dróg publicznych do celów p. poz. dla sprzętu ratowniczego i w sytuacjach kryzysowych;
- 2) ochrona przeciwpożarowa obiektów budowlanych poprzez hydranty, montowane na sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustala się następującą wysokość jednorazowej opłaty określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, która wynosi:

- 1) 30% dla terenów PU;
- 2) dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW
Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące terenów zabudowy

§ 17. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1PU – teren produkcyjno - usługowy, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, produkcyjna, składy, magazyny wraz z obiektami budowlanymi przeznaczonymi dla potrzeb prowadzonej działalności na terenie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi komunikacyjnej, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń towarzysząca, zbiorniki wodne, budowle hydrotechniczne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,03 do 3,0;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej -70%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%, przy czym 50% terenu powierzchni biologicznie czynnej należy zagospodarować z wykorzystaniem drzew z gatunków rodzimych, których naturalna wysokość przekracza 10,0m;
- 5) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 15,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) z zasięgu pasa zieleni izolacyjnej, o którym mowa w ust 5):
 - a) nakazuje się stosowanie na minimum 50% powierzchni tego pasa zimozielonych gatunków roślin,
 - b) nakazuje się stosowanie na minimum 50% powierzchni tego pasa roślin o naturalnej wysokości powyżej 10m,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację wjazdów na działki;
- 7) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej:
 - a) min. 1 mp na każde rozpoczęte 50 m² dla zabudowy, która nie przekracza 2000 m² powierzchni zabudowy, min. 1 mp na każde rozpoczęte 100 m² dla zabudowy powyżej 2000 m² powierzchni zabudowy lub:
 - b) min. 1 stanowisko na 4 pracujących w obiekcie,
 - c) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej,
 - d) dla parkingów zawierających więcej niż 30 miejsc do parkowania należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 30 miejsc do parkowania;
- 8) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 9) rodzaj dachu:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 25°;

- b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie geometrii dachów.
 - c) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów;
- 10) wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków i budowli w terenie 1PU - 30,0 m, z uwzględnieniem ppkt. b), z wyłączeniem masztów, anten i urządzeń technicznych instalowanych na dachach, wolnostojących masztów telekomunikacyjnych;
 - b) w strefie odrębnej wysokości zabudowy, oznaczonej na rysunku planu, ustala się maksymalną wysokość budynków i budowli – 12,0m,
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
 - 2) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu: 30,0 m,
 - c) dowolny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi publicznej – drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;
 - b) z drogi publicznej – drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale IV.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące obsługi komunikacji

§ 18. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDS - teren drogi publicznej – droga ekspresowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 45,4m do 57,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami budowlanymi, drogowymi obiektami inżynierskimi i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, zieleń izolacyjna, budowle hydrotechniczne i przeciwpowodziowe;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budowli do 15,0 m.

§ 19. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL - teren drogi publicznej – droga lokalna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 10,4m do 14,3m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami budowlanymi, drogowymi obiektami inżynierskimi i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym komunikacji zbiorowej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, zieleń izolacyjna, budowle hydrotechniczne i przeciwpowodziowe;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budowli do 15,0 m.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD - tereny dróg publicznych – droga dojazdowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami budowlanymi, drogowymi obiektami inżynierskimi i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budowli do 15,0 m.

DZIAŁ IV.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 21. 1. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków poprzez istniejące i projektowane sieci do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków;
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie nadziemnych lub podziemnych zbiorników bezodpływowych na ścieki przemysłowe wytworzone na miejscu w związku z prowadzoną działalnością;
- 4) ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków należy doprowadzić do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach nieruchomości przez naturalną i wymuszoną retencję gruntu;
- 2) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych indywidualnie, powierzchniowo lub poprzez istniejący i projektowany system sieci kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem istniejących i projektowanych zbiorników retencyjnych, studni chłonnych oraz urządzeń inżynierskich do podczyszczania ścieków deszczowych;
- 3) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników.

4. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
- 2) dopuszcza się remont, przebudowę oraz rozbiórkę istniejących linii energetycznych;
- 3) dla nowo realizowanych odcinków sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie.

5. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w gaz:

- 1) poprzez przyłączenie do istniejącej i projektowanej sieci gazowej.

6. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;

7. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w łączy telefoniczne i teleinformatyczne:

- 1) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 3) obowiązuje realizacja podziemnej sieci teletechnicznej.

8. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie gospodarki odpadami stałymi:

- 1) usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi lub w oparciu o gminny system usuwania odpadów.

9. Dopuszcza się wydzielenie działek dla lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym nowo wydzielane działki muszą posiadać dostęp do drogi publicznej.

DZIAŁ V. USTALENIA KOŃCOWE

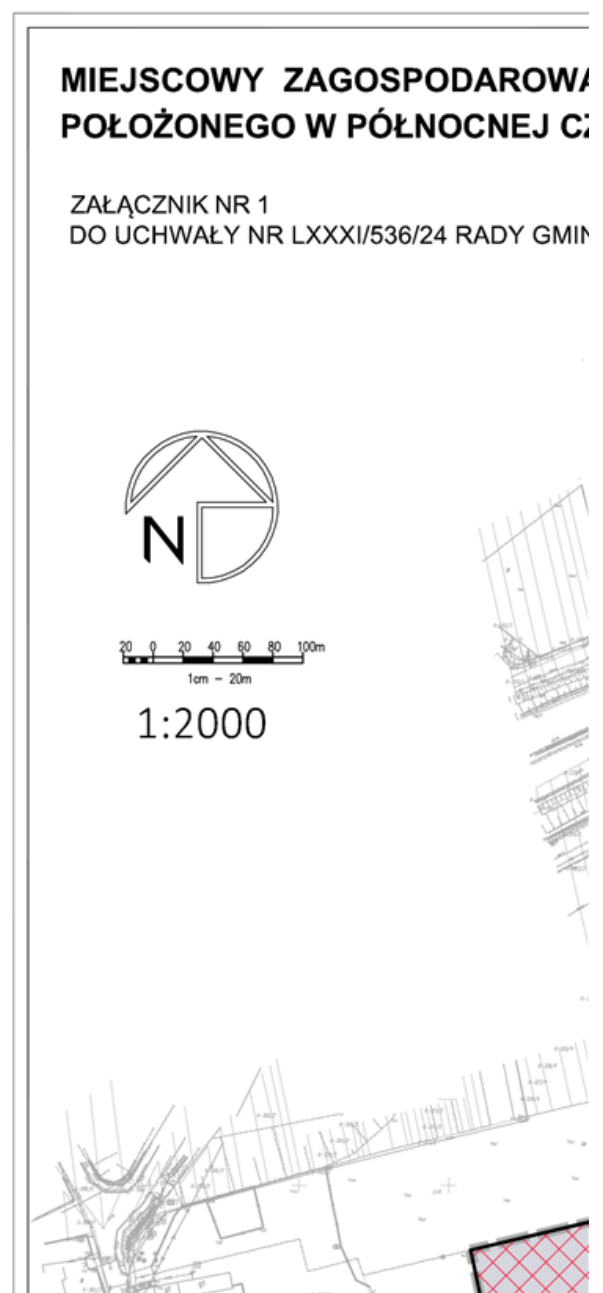
§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i na stronie internetowej Gminy Tomaszów Mazowiecki.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

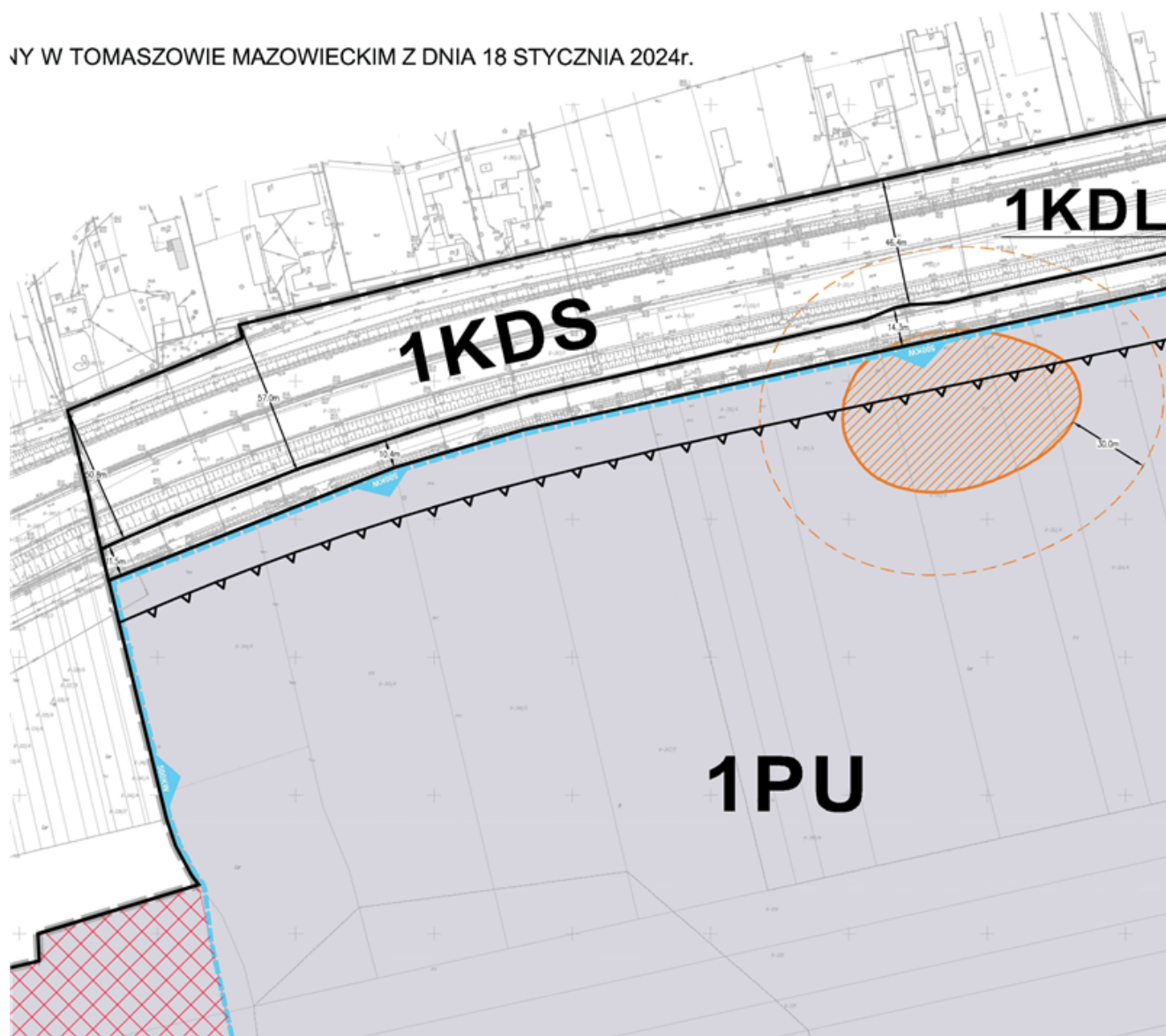
Krystyna Pierścińska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXXI/536/24 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki
z dnia 18 stycznia 2024 r.

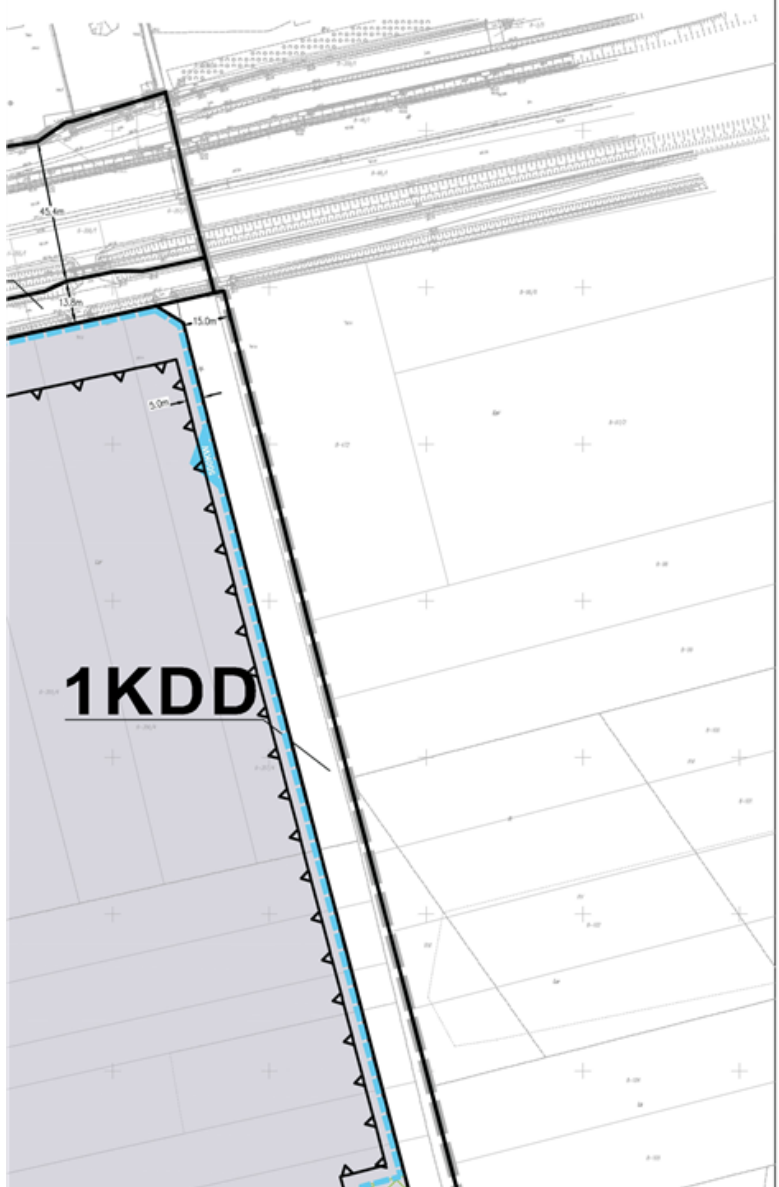


**ANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU
ZĘŚCI OBRĘBU JADWIGÓW PRZY DRODZE EKSPRESOWEJ S8 W GMINIE TOM**

W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 18 STYCZNIA 2024r.



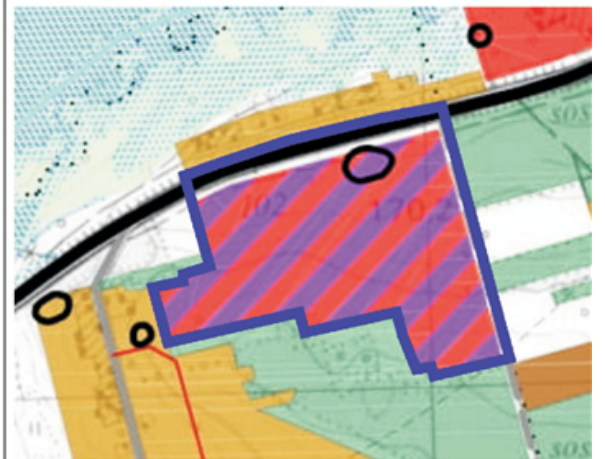
IASZÓW MAZOWIECKI



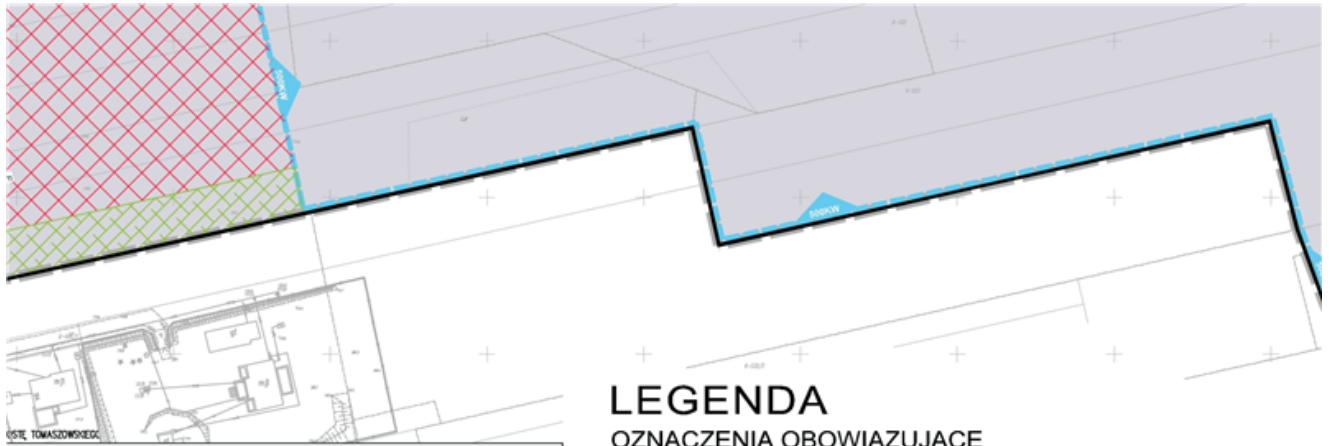


OPRACOWANE NA MAPIE ZASADNICZEJ W SKALACH PESTOWISZEJ NA PODSTAWIE UDZENIA GOK.6642.3.11/4.25023_3/16_P WYDANEJ PRZEZ STAR

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI



 GRANICA TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.



OSIE TOMASZOWSKA

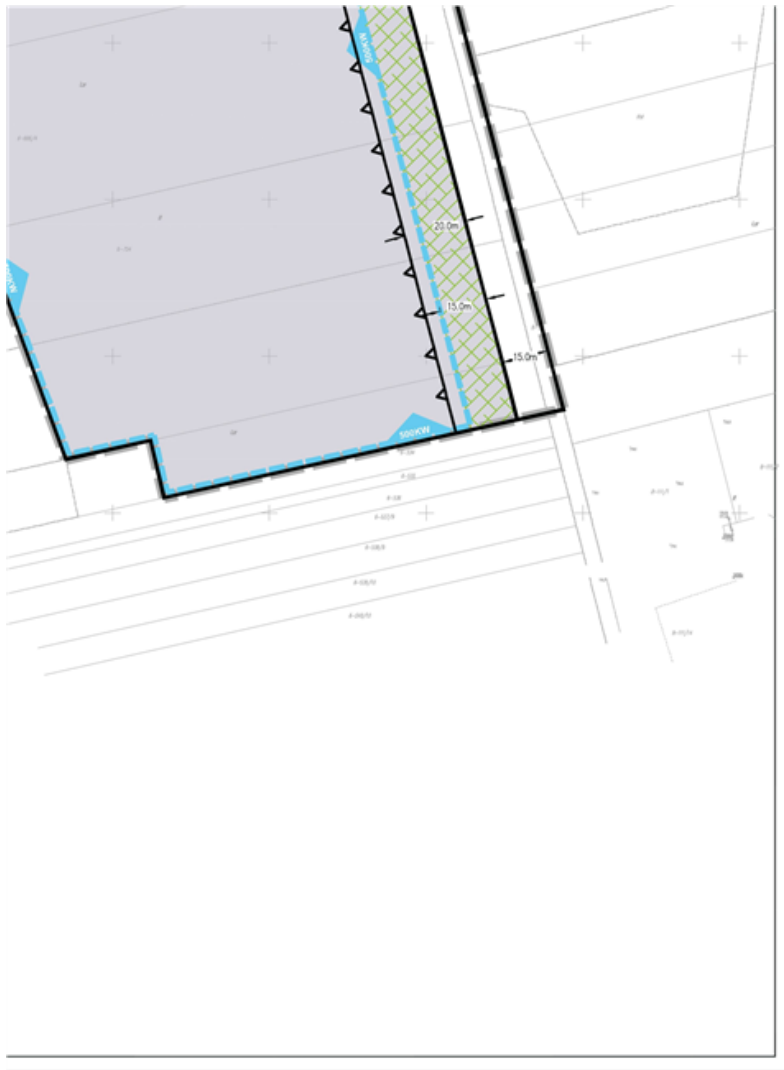
VIA

	TERENY LASÓW
	TERENY ROLNICZE (UPRAWY POŁOWE)
	TERENY ŁĄK
	TERENY ROZWOJOWE DLA ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ, PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ USŁUG
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZANEJ (MIESZKANIOWEJ, USŁUGOWEJ, PRZETWÓRCZEJ I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ)
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ:	
	WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT - 10%
	SREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT - 1%
	NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT - 0,2%
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WRAZ ZE STREFĄ 30 m
	DROGA EKSPRESOWA S8
	DROGI GMINNE PUBLICZNE
	DROGI GMINNE NIEPUBLICZNE

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN PRODUKCYJNO - USŁUGOWY
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA EKSPRESOWA
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA LOKALNA
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA DOJAZDOWA
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
	STREFA ODRĘBNEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE AZP 71-56/48
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	GRANICA OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA LOKALIZACJĘ INSTALACJI ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 500KW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXI/536/24 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki
z dnia 18 stycznia 2024r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688) Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki stwierdza, że nie wniesiono uwag w ustawowym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania dla terenu położonego w północnej części obrębu Jadwigów przy drodze ekspresowej S8 w gminie Tomaszów Mazowiecki.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXI/536/24 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki
z dnia 18 stycznia 2024r.

**ROZSTRZYGNIECIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH
W PLANIE MIEJSCOWYM INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688) Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu który częściowo wymaga budowy wyposażenia go w infrastrukturę techniczną. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny inwestycyjne wymaga rozbudowy gminnej sieciowej infrastruktury technicznej oraz rozbudowy i budowy dróg publicznych.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada rozbudowę sieci istniejących dróg gminnych. Tym samym realizacja stanowi obciążenie budżetu gminy wynikających z konieczności nabycia gruntów, budowy oraz utrzymania dróg. Jednocześnie w gestii gminy leży uzbrojenie obszaru objętego planem w infrastrukturę techniczną w niezbędnym zakresie.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych lokalnych i dojazdowych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi ewentualnymi wykupami terenów realizowane będą przez Gminę Tomaszów Mazowiecki.

2. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.