

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC:  
CEGIELNIANEJ I POŁUDNIOWEJ WE WSI DĄBROWA  
W GMINIE TOMASZÓW MAZOWIECKI**

**– PROJEKT PLANU –  
– ETAP OPINIOWANIA I UZGODNIENÍ –**

**SPORZĄDZAJĄCY**

WÓJT GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI  
Sławomir Bernacki

**WYKONAWCA**



**GLÓWNY PROJEKTANT PLANU**

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński  
uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie  
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**WSPÓLPRACA**

mgr India Pecyna  
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie  
art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, maj 2024 r.

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI**

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Cegielnianej i Południowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721), 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, 1890, 2029 i 2739) oraz 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), w związku z uchwałą nr LXXVI/484/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 7 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Cegielnianej i Południowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki, **Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki**, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza 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 r., **uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Cegielnianej i Południowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki, zwany dalej planem.

**§ 2.** Granicę obszaru objętego planem, zwanego dalej obszarem, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym **załącznik Nr 1** do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Integralnymi częściami uchwały, oprócz **załącznika Nr 1**, o którym mowa w §2, są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik Nr 2** do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik Nr 3** do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące **załącznik Nr 4** do niniejszej uchwały.

**§ 4.** Przedmiotem planu są ustalenia zgodne z zakresem określonym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustaloną niniejszym planem;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ścian i słupów budynków oraz wiat od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to:
  - a) okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m,
  - b) części budynku, takich jak: balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, które mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 1,5 m,
  - c) części podziemnych budynków,
  - d) obudów miejsc gromadzenia odpadów stałych, wiat przystankowych,
  - e) docieplania istniejących budynków;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;

- 5) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejne liczby oznaczają kolejny numer terenu wyróżniający teren wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze, a litery po liczbach oznaczają przeznaczenie terenu;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności oraz wytwórcza niezwiązana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 9) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy najniższym poziomem elewacji położonym na poziomie terenu a poziomem poziomej krawędzi ściany elewacji, jej gzymsu wieńczącego, attyki, podstawy szczytu lub dolnych krawędzi głównych połaci dachowych; ustalenie nie dotyczy facjat o łącznej szerokości nieprzekraczającej 40% szerokości elewacji.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym planem.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) strefa obniżonej wysokości zabudowy;
- 6) strefa zieleni;
- 7) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 8) strefa ochronna radiolinii;
- 9) wymiary wyrażone w metrach.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, niewymienione w ust. 1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

4. Informacyjnie na rysunku planu oznaczono granicę udokumentowanego złoża wód termalnych Tomaszów Mazowiecki.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

§ 7. 1. Ustala się następujące **przeznaczenia terenów** wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolem **MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolem **MNW-U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MWW**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolem **MWW-U**;
- 5) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 6) teren usług lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **U-ZP**;
- 7) tereny komunikacji drogowej publicznej:
  - a) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**,
  - b) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**,
  - c) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 8) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem **KO**;
- 9) teren lasu, oznaczony symbolem **L**.

2. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego ustala się:
- 1) granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:
    - a) linie rozgraniczające terenów komunikacji drogowej publicznej: terenów dróg lokalnych 1KDL i 2KDL oraz terenów dróg dojazdowych 1KDD–3KDD,
    - b) linie rozgraniczające terenu obsługi komunikacji 1KO jako terenu lokalizacji obiektów i urządzeń transportu publicznego,
    - c) linie rozgraniczające terenu usług lub zieleni urządzonej 1U-ZP jako terenu lokalizacji pomieszczeń administracji, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury, publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych oraz obiektów urządzeń i obronności państwa, publicznie dostępnych samorządowych parków;
  - 2) granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające terenu drogi zbiorczej 1KDZ.

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych, nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach niebędących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2, o funkcji zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym tych terenów; ustalenie nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 8.1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów, o których mowa w § 7 ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie uzupełniające i warunki jego dopuszczenia.

3. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym wraz z uzbrojeniem terenu oraz towarzyszącymi im obiektów takich jak: dojścia i dojazdy, parkingi, zielen, urządzenia rekreacyjne, place zabaw, obiekty małej architektury, obiekty gospodarcze, altany, wiaty i zadaszenia.

4. Zakazuje się realizacji na terenach innego zainwestowania, niż zgodne z ustalonym dla nich przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym.

**§ 9. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ukształtowania wymagają:
  - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
  - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru oraz szczegółowych dla terenów komunikacji drogowej publicznej;
- 3) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych:
  - a) nakaz stosowania na terenie działki budowlanej ujednoczonych:
    - materiałów wykończeniowych na elewacjach oraz kolorystyki elewacji budynków,
    - pokryć dachowych oraz kolorystyki dachów budynków,
  - b) materiały wykończeniowe:
    - dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska; na dachach płaskich – dowolne,
    - elewacji – drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, okładziny ceramiczne wyłącznie w cokołach budynków oraz jako wykończenie detali architektonicznych,
  - c) kolorystyka dachów, kolory posiadające powyżej 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 70% chromatyczności barwy:
    - na terenach 1MNW-U, 2MNW-U, 1U oraz 3MNW: odcienie czerwieni, brązu, szarości,
    - na pozostałych terenach: odcienie szarości,
  - d) kolorystyka ścian elewacji:
    - drewno, cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach,

- na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – kolory pastelowe, z wyjątkiem odcieni czerwieni, różu, fioletu lub niebieskiego, posiadające do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 20% powierzchni tej elewacji,
- e) kierunek głównej kalenicy dachu budynków – równoległy lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub granicy frontowej działki budowlanej z tolerancją 5°,
- f) geometrię dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; ustalenia w zakresie układu połączeń dotyczą dachów nad główną bryłą budynku; nie mają zastosowania dla detalu architektonicznego oraz zadaszeń nad częściami budynku niestanowiącymi jego głównej bryły;
- 4) ustalenia pkt 3 oraz ustalenia szczegółowe w zakresie formy zabudowy nie dotyczą terenów, dla których plan nie ustala możliwości lokalizacji budynków;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – zgodna z minimalną powierzchnią działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się do działek wydzielanych pod budowę uzbrojenia terenu, w tym dróg, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki, regulacji stanów prawnych oraz podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

**§ 10. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:**

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy:
  - a) uzbrojenia terenu,
  - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów oraz prowadzenia działalności, będących źródłem emisji substancji lub energii powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym poza terenem działki budowlanej, na której są lokalizowane; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, w tym dróg publicznych – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 6) w zakresie **ochrony przed hałasem** wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 7) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §17 pkt 5;
- 8) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych**, poprzez:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 3,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 4,
  - c) obszar zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka dla którego zatwierdzono dokumentację hydrologiczną określającą warunki hydrogeologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych zbiornika; zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami,
  - d) respektowanie wymogów ochronnych ujęć wód podziemnych – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania wodami;
- 9) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez:
  - a) możliwość lokalizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług MNW-U wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej zaliczonej do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,

- b) respektowanie ustaleń §14 pkt 1 i 2 ustalonych dla strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

**§ 11. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** nakazuje się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasadami kształtowania krajobrazu oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zawartymi w §9, §10 i §13 oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; innych wymogów nie ustala się – w obszarze nie występują obiekty wymagające ochrony.

**§ 12. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) stwierdza się, iż w obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) przestrzeniami publicznymi w obszarze są:
  - a) tereny komunikacji drogowej publicznej: teren drogi zbiorczej 1KDZ, tereny dróg lokalnych 1KDL i 2KDL oraz tereny dróg dojazdowych 1KDD–3KDD,
  - b) teren obsługi komunikacji 1KO,
  - c) teren usług lub zieleni urządzonej 1U-ZP;
- 3) dla przestrzeni publicznych obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz ustalenia pkt 4;
- 4) ustala się obowiązek projektowania zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§ 13. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wysokość zabudowy:
  - a) budynków: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) wiat, altan, zadaszeń oraz obiektów kontenerowych: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów mającymi zastosowanie dla budynków o funkcji gospodarczej,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3: nieprzekraczająca 12,0 m; ograniczenie nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych – obowiązują warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej, z zastrzeżeniem §14 pkt 3;
- 3) stosowanie dla altan, wiat, zadaszeń oraz obiektów kontenerowych wymogów w zakresie geometrii dachów mających zastosowanie dla budynków o funkcji gospodarczej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Budynki nakazuje się lokalizować:

- 1) z uwzględnieniem wyznaczonych:
  - a) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) strefy obniżonej wysokości zabudowy,
  - c) strefy zieleni,
  - d) strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 2) tak, aby każda z kubaturowych części budynku była usytuowana w odległości od granicy działki budowlanej z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż połowa jej wysokości pomniejszona o 0,5 m; ustalenie nie dotyczy budynków, które są lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa i ochrony środowiska.

3. Wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy oraz strefa obniżonej wysokości zabudowy:

- 1) nie mają zastosowania dla lokalizacji obiektów budowlanych niebędących budynkami tj. budowli oraz obiektów małej architektury;
- 2) nie regulują kwestii lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki budowlanej gdy sąsiednia działka jest działką budowlaną – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków częściowo zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania ich przebudowy, nadbudowy lub

rozbudowy; rozbudowa nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz musi respektować wymogi ust. 2 pkt 1 i 2.

5. Dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3,0 m; rozbudowa musi respektować wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

6. Dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków w tym budynków o parametrach niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

7. Dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę istniejących budynków lub ich części z możliwością zachowania ich istniejących parametrów, w tym parametrów niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów; rozbudowa i nadbudowa musi być realizowana z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, z którymi parametry istniejących budynków są zgodne.

8. Wymogi w zakresie minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy stosuje się w przypadku lokalizacji budynków.

9. Obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§ 14. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:**

- 1) w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, o zasięgu 7,5 m od osi linii:
  - a) nie ustala się możliwości lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) zakazuje się sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m, z uwzględnieniem rocznego przyrostu,
  - c) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów;
- 2) ograniczenia pkt 1 związane są ściśle z przebiegiem czynnej napowietrznej linii elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji linii lub jej skablowania ograniczenia nie mają zastosowania;
- 3) w pasie ochronnym radiolinii o zasięgu po 45,0 m od osi radiolinii zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń o wysokości przekraczającej 50,0 m n.p.t.;
- 4) ochronie podlega Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka oraz ujęcie wód podziemnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 5) ochronie podlega złożo wód termalnych Tomaszów Mazowiecki zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących górnictwa i geologii;
- 6) w obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

**§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustaleniami w zakresie scalania i podziału nieruchomości określonymi dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych;
- 3) nakazuje się, w przypadku przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości, wydzielenie działek przeznaczonych w planie na tereny komunikacji drogowej publicznej zgodnie z liniami rozgraniczającymi tych terenów;
- 4) ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje się do podziałów nieruchomości, z zastrzeżeniem §9 pkt 5.

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

- 1) obsługa komunikacyjna oraz powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez tereny komunikacji drogowej publicznej: teren drogi zbiorczej 1KDZ, tereny dróg lokalnych 1KDL i 2KDL, tereny dróg dojazdowych 1KDD-3KDD oraz istniejących dróg poza obszarem;

- 2) obsługę komunikacyjną terenów, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, z terenów komunikacji drogowej publicznej oraz istniejących dróg poza obszarem, bezpośrednio lub poprzez tereny posiadające do nich bezpośredni dostęp;
- 3) rozbudowę układu drogowego; parametry dróg publicznych, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) dla realizowanych dróg wewnętrznych wydzielanych geodezyjnie nakazuje się:
  - a) minimalną szerokość 8,0 m,
  - b) stosowanie narożnych ściąg drogi przy połączeniu z drogą publiczną o boku minimum 5,0 m, chyba że taki podział uniemożliwia istniejąca zabudowa.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego, nie mniejszej niż:

- 1) dla klientów usług:
  - a) usług handlu: 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 na obiekt lub lokal,
  - b) pozostałych obiektów: 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 na obiekt lub lokal;
- 2) dla pracowników: 1 na 3 zatrudnionych na zmianie;
- 3) dla mieszkańców:
  - a) na terenach MWW, MWW-U: 1,3 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
  - b) na pozostałych terenach: 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania rowerów, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 na 1 lokal mieszkalny;
- 2) w zabudowie usługowej: 1 na 3 miejsca postojowe dla samochodów.

4. Obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż, z zastrzeżeniem ust. 5:

- 1) 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15;
- 2) 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40;
- 3) 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100;
- 4) 1 – na każde 25 miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

5. W zakresie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

6. Miejsca do parkowania realizować w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

7. Przy wyliczaniu ilości miejsc postojowych obowiązuje zaokrąglenie zgodnie z regułami matematycznymi.

#### **§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącego uzbrojenia terenu, a także jego remont, przebudowę, rozbudowę lub wymianę,
  - b) ustala się lokalizację uzbrojenia terenu:
    - w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
    - w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
    - poza terenami, o których mowa w tiret od pierwsze do drugie, z wyjątkiem terenu 1L, pod warunkiem zachowania możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, określonymi w planie zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wymogami przepisów odrębnych; dla lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia pkt 7 lit. a tiret drugie,
  - c) wymogów lit. b nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, przyłączy oraz sieci wewnętrznych,



- d) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci lokalizowane zgodnie z ustaleniami lit. a i b oraz sieci zlokalizowane poza obszarem;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,
  - b) powiązanie sieci wodociągowej obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody zlokalizowane w terenach dróg lokalnych 1KDL i 2KDL oraz drogach poza obszarem, ul. Cegielnianej i ul. Południowej,
  - c) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami,
  - d) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb technologicznych prowadzonej działalności z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami,
  - e) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych; na sieci zlokalizować hydranty przeciwpożarowe,
  - f) minimalna średnica przewodów wodociągowych: 63,0 mm;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - do indywidualnych lub lokalnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, gospodarki wodami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
  - d) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnych – 150,0 mm, ciśnieniowych 60,0 mm;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych, odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. d-f:
    - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
    - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
  - c) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych poza działkę budowlaną do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód powierzchniowych lub ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
  - d) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych i infiltracyjno-odparowujących dla kilku nieruchomości,
  - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg i ulic:
    - do ziemi na tereny nieutwardzone w granicach dróg i ulic – do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
    - do sieci kanalizacji deszczowej,
  - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
  - g) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do ziemi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
  - h) minimalna średnica przewodów kanalizacji deszczowej: grawitacyjnej 150,0 mm, ciśnieniowej 60,0 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) możliwość budowy sieci ciepłej,
  - b) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:
    - z indywidualnych źródeł ciepła, w tym instalacji odnawialnego źródła energii z zachowaniem wymogów pkt 8; instalacje, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać minimalne wymogi dotyczące efektywności energetycznej, sprawności cieplnej i wielkości emisji zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska
    - z sieci ciepłej,
  - c) minimalna średnica przewodów: 32,0 mm;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) możliwość rozbudowy sieci gazowej,
  - b) minimalna średnica przewodów: 32,0 mm,
  - c) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez gazociągi lokalizowane w terenach komunikacji drogowej publicznej lub na terenach z nimi sąsiadujących pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - d) zaopatrzenie w gaz:
    - z sieci gazowej,
    - z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych,
  - e) minimalna średnica przewodów: 32,0 mm;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej:
    - niskiego napięcia – w systemie napowietrznym lub kablowym,
    - średniego napięcia – w systemie kablowym; dopuszcza się realizację napowietrznych linii średniego napięcia wyłącznie w wyznaczonej strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, skrajne przewody nie mogą przebiegać w odległości mniejszej niż 5,0 m od granicy strefy,
  - b) dopuszcza się lokalizację w obszarze stacji transformatorowych 15/0,4 kV; dla lokalizacji stacji nie stosuje się wymogów wynikających z wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - c) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu energetyki oraz ustaleń pkt 8;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
- a) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracyjnych dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem terenu,
  - c) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących energię wiatru:
    - o pionowej osi obrotu wirnika o mocy nieprzekraczającej 10kW,
    - o poziomej osi obrotu wirnika o mocy nieprzekraczającej 0,5kW,
  - d) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego:
    - dopuszcza się lokalizację urządzeń wolnostojących o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
    - dopuszcza się lokalizację urządzeń innych niż wolnostojące; mocy tych urządzeń nie ogranicza się,
    - zakazuje się umieszczania paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych na ścianach frontowych budynków w płaszczyźnie nierównoległej do płaszczyzny tej ściany;
    - nakazuje się stosowanie na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) powłok antyrefleksyjnych lub innych rozwiązań ograniczających efekt tzw. lustra wody,
    - nakazuje się urządzenie terenu pod panelami słonecznymi (ogniwami fotowoltaicznymi), lokalizowanymi na gruncie, jako zadarnionego,
  - e) zakazuje się lokalizacji instalacji do wytwarzania/otrzymywania biogazu (biogazowni), biopłynów oraz biowęgla,
  - f) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących odnawialne źródła energii inne niż wymienione w lit. c-e; mocy takich instalacji nie ogranicza się;
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:
- a) rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno-kablowym,
  - b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie istniejące i projektowane lokalizowane w terenach komunikacji drogowej publicznej,
  - c) dostęp do przewodowych łączy telekomunikacyjnych z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:
- a) rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych,
  - b) dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
  - c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy jednoczesnym zachowaniu ograniczeń §10 pkt 9 lit. a oraz §14 pkt 3.

#### **§ 18. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:**

- 1) obowiązuje zgłoszenie przed wydaniem pozwolenia na budowę właściwym organom nadzoru nad lotnictwem obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze, w szczególności obiektów o wysokości od 100,0 m powyżej poziomu otaczającego terenu, w celu uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;
- 2) ochrona radiolinii zgodnie z §14 pkt 3;
- 3) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
  - a) dróg publicznych,
  - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

**§ 19. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu oraz sposobu użytkowania obiektów, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych.

**§ 20. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

### **Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe**

**§ 21. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych symbolem **1MNW-3MNW**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające**: teren usług – usługi realizowane w lokalach wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych; powierzchnia lokalu użytkowego nie może przekraczać powierzchni określonej w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 0,45;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych: 10,0 m,
  - b) pozostałych: 5,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
  - a) mieszkalnych: 8,0 m,
  - b) pozostałych: 4,0 m;
- 8) geometria dachów:
  - a) dachy spadziste – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20 – 45°,
  - b) dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych oraz na nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 1000,0 m<sup>2</sup>;

- 2) minimalna szerokość frontu: 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

#### **5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §16 ust. 1 pkt 2;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2-7.

#### **6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 17.

#### **7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** zgodnie z ustaleniami § 19.

#### **8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§ 22. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolem 1MNW-U i 2MNW-U, ustala się:**

- 1) **przeznaczenie:**
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** na terenie 2MNW-U: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej realizowany wyłącznie w ramach przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy istniejącej zabudowy na działce budowlanej;
- 3) **przeznaczenie wykluczone:**
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) na terenie 1MNW-U: teren usług handlu hurtowego;
- 4) funkcje, wymienione w pkt 1 i pkt 2, mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce budowlanej.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:**

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna:
    - na terenie 1MNW-U: 0,5,
    - na terenie 2MNW-U: 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
  - a) na terenie 1MNW-U: 2,
  - b) na terenie 2MNW-U: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych:
    - na terenie 1MNW-U: 10,0 m,
    - na terenie 2MNW-U: 12,0 m,
  - b) pozostałych: 6,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych:
    - na terenie 1MNW-U: 8,0 m,
    - na terenie 2MNW-U: 9,0 m,
  - b) pozostałych: 4,0 m;
- 8) geometria dachów:
  - a) dachy spadziste – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20 – 45°,

b) dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych oraz na nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego lub usługowego.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §16 ust. 1 pkt 2;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2-7.

6. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 17.

7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** zgodnie z ustaleniami § 19.

8. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:**

- 1) dla terenu 1MNW-U – 30%;
- 2) dla terenu 2MNW-U – nie ustala się; 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.

§ 23. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem 1MWW, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** teren usług – usługi realizowane w lokalach wydzielonych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) **przeznaczenie wykluczone:** teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług handlu hurtowego.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 1,00;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych: 15,0 m, przy czym w strefie obniżonej wysokości zabudowy 10,0 m,
  - b) pozostałych: 5,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
  - a) mieszkalnych: 14,5 m, przy czym w strefie obniżonej wysokości zabudowy 10,0 m,
  - b) pozostałych: 5,0 m;
- 8) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do  $30^\circ$ .

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:** teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 2500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

**5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §16 ust. 1 pkt 2;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2-7.

**6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 17.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** zgodnie z ustaleniami § 19.

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§ 24. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolem 1MWW-U-3MWW-U, ustala się:**

- 1) **przeznaczenie:**
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,
  - b) teren usług handlu detalicznego, gastronomi, zdrowia i pomocy społecznej, sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** teren usług – usługi inne, niż wymienione w pkt 1 lit. b, z zastrzeżeniem pkt 3, realizowane w lokalach wydzielonych w parterach budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem określonym w pkt 1;
- 3) **przeznaczenie wykluczone:** teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług handlu hurtowego, teren niesklasyfikowany – szpitale, domy opieki społecznej z całodobowym pobytem pacjentów;
- 4) funkcje, wymienione w pkt 1 i pkt 2, mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce budowlanej.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 1,00;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych: 15,0 m, przy czym w strefie obniżonej wysokości zabudowy 10,0 m,
  - b) pozostałych: 5,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych: 14,5 m, przy czym w strefie obniżonej wysokości zabudowy 10,0 m,
  - b) pozostałych: 5,0 m;
- 8) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do  $30^\circ$ .

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 2500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

**5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §16 ust. 1 pkt 2;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2-7.

**6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 17.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** zgodnie z ustaleniami § 19.

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

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

- 1) **przeznaczenie:** teren usług;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
  - a) teren składów i magazynów realizowany jako towarzyszący usługom wyłącznie w ramach zachowania i rozwoju istniejących funkcji na terenie,
  - b) teren niesklasyfikowany – funkcje mieszkaniowe realizowane w lokalach wydzielonych w budynkach usługowych;
- 3) **przeznaczenie wykluczane:** teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług kultu religijnego.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:**

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
  - a) usługowych: 12,0 m,
  - b) magazynowych: 8,0 m,
  - c) pozostałych: 6,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
  - a) usługowych: 9,0 m,
  - b) magazynowych: 6,0 m,
  - c) pozostałych: 4,0 m;
- 8) geometria dachów:
  - a) dachy spadziste – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20 – 45°,
  - b) dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich:

- na budynkach gospodarczych i garażowych oraz na nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy budynku usługowego,
  - na budynkach magazynowych,
- 9) w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:
- a) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym, rozumianą jako pas zwartej zieleni zawierający zieleni niską (rośliny osiągające wysokość do 0,4 m), średniowysoką (drzewa i krzewy o wysokości od 0,4 m do 4,0 m) oraz wysoką (drzewa i krzewy o wysokości powyżej 4,0 m) stanowiący barierę do rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń powietrza oraz hałasu; zagospodarowanie zielenią z uwzględnieniem uzbrojenia terenu,
  - b) zakazuje się lokalizacji budynków, wiat i zadaszeń oraz utwardzenia terenu z wyjątkiem dojeżdż i dojazdów.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku – teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie zabudowy magazynowej kwalifikowanej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie powierzchni zabudowy.

### 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 1200,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §16 ust. 1 pkt 2;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2-7.

### 6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 17.

### 7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 19.

### 8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 26. 1. Dla terenu usług lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1U-ZP, ustala się:**

- 1) **przeznaczenie:**
  - a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - b) teren zieleni urządzonej;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** teren usług handlu, teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług rzemieślniczych, teren niesklasyfikowany – szpitale;
- 3) funkcje, wymienione w pkt 1, mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce budowlanej.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
  - a) usługowych: 15,0 m,



- b) pozostałych: 6,0 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji budynków:
  - a) usługowych: 14,5 m,
  - b) pozostałych: 5,0 m;
- 7) geometria dachów: płaskie lub spadziste o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i kącie nachylenia połąci nieprzekraczającym 30°.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 2000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją ±10°.

**5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §16 ust. 1 pkt 2;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2-7.

**6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 17.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** zgodnie z ustaleniami § 19.

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§ 27. 1. Dla **terenu drogi zbiorczej**, oznaczonego symbolem **1KDZ**, ustala się **przeznaczenie:** droga zbiorcza.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:** szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze: od 0,0 m do 17,3 m.

**3. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje wydzielenie działek zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających.

**4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17.

**5. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** zgodnie z ustaleniami §19.

**6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; 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.

§ 28. 1. Dla **terenów dróg lokalnych**, oznaczonych symbolami **1KDL i 2KDL**, ustala się **przeznaczenie:** droga lokalna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze:
  - a) teren 1KDL – od 11,5 m do 80,8 m,
  - b) teren 2KDL – od 2,7 m do 22,6 m;
- 2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;

4) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek.

**3. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje wydzielenie działek zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających.

**4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17.

**5. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §19.

**6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:**

- 1) dla terenu 1KDL: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 2) dla terenu 2KDL: 30%.

**§ 29. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem 1KDD-3KDD, ustala się przeznaczenie:** drogi dojazdowe.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze:
  - a) 1KDD – od 4,8 m do 22,0 m,
  - b) 2KDD – od 12,0 m do 23,6 m,
  - c) 3KDD – od 12,0 m do 24,1 m;
- 2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek.

**3. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje wydzielenie działek zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających.

**4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17.

**5. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §19.

**6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§ 30. 1. Dla terenu obsługi komunikacji, oznaczonego symbolem 1KO, ustala się przeznaczenie:** teren obsługi komunikacji.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 0,1;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków: 5,0 m;
- 8) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 30°.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku – teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowni jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją ±10°.

**5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §16 ust. 1 pkt 2;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów zgodnie z ustaleniami §16 ust. 2-7.

**6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** zgodnie z ustaleniami §19.

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§ 31. 1. Dla terenu lasu, oznaczonego symbolem 1L, ustala się przeznaczenie:** teren lasu.

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

- 1) zakaz realizacji zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku – teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §16 ust. 1 pkt 2;
- 2) nie ustala się obowiązku realizacji miejsc parkingowych: potrzeby nie występują.

**6. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §19.

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; 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**

**§ 32.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów Mazowiecki.

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

Przewodniczący Rady  
Gminy Tomaszów Mazowiecki

**Stanisław Król**