

UCHWAŁA NR VI/37/24
RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI

z dnia 26 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Wiaderno 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 2024 r. poz. 1130) 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 2024 r. poz. 609, 721), uchwała się co następuje:

DZIAŁ I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Wiaderno 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Wiaderno przy drodze ekspresowej S8 w gminie Tomaszów Mazowiecki w granicach określonych w Uchwale NR XXXVIII/229/21 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 Wiaderno 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) tereny produkcyjno – usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
- 5) tereny produkcyjno – usługowe lub obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU/KS**;
- 6) tereny dróg publicznych – droga ekspresowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDS**;
- 7) tereny dróg publicznych – droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 8) droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 9) strefa ochronna napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV;
- 10) granica obszaru przeznaczanego 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 wegetację roślin 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 wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysach zewnętrznych, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów 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) najwyżej 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) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowl.

§ 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) 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 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. 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.

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

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

§ 9. 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.

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

- 1) ustala się strefę ochronną napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV:
 - a) szerokość strefy: 7,5 m na każdą stronę od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w strefie oddziaływania obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - c) w strefie oddziaływania obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 2) przy przebudowie linii 15kV dopuszcza się:
 - a) zastosowanie linii kablowych układanych w gruncie,
 - b) zastosowanie linii napowietrznej, pod warunkiem, że nie spowoduje zwiększenia zasięgu ustalonej strefy ochronnej od tej linii;
- 3) w przypadku przebudowy istniejących sieci lub lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w użytkowaniu w strefach wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 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, w powiązaniu z drogami publicznymi;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania 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.

§ 12. 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) 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) 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.

§ 13. 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.

§ 14. 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.

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

- 1) 30% dla terenów 1PU, 2PU, 3PU, 1PU/KS, 2PU/KS;
- 2) dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące terenów zabudowy

§ 16. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1PU, 2PU, 3PU** – tereny produkcyjno-usługowe, dla których 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. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się 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%;
- 5) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania (mp) 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 zatrudnionych na dwóch najliczniejszych zmianach,
 - 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;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) 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;
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków i budowli w terenie do 30,0 m, z wyłączeniem masztów, anten i urządzeń technicznych instalowanych na dachach, wolnostojących masztów telekomunikacyjnych.

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: 3000 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; z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2PU ustala się obsługę komunikacyjną; z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3PU ustala się obsługę komunikacyjną; z dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW.

6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale IV.

§ 17.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU/KS**, **2PU/KS** – tereny produkcyjno – usługowe lub obsługi komunikacji samochodowej, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, produkcyjna, składy, magazyny wraz z obiektami budowlanymi przeznaczonymi dla potrzeb prowadzonej działalności na terenie, zabudowa związana z obsługą komunikacji samochodowej (tj.: działalność gastronomiczna, hotelowa związana z obsługą podróżnych, zakłady naprawcze i remontowe pojazdów samochodowych, parkingi i place manewrowe związane z obsługą podróżnych);
- 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) zakazuje się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 2) w zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej zagospodarowanej na funkcje związane z obsługą komunikacji samochodowej zakazuje się stosowania powiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych (poza rozwiązaniami w zakresie uzbrojenia terenu) pomiędzy funkcją obsługi komunikacji samochodowej a innym, dopuszczonym ustaleniami planu, zagospodarowaniem terenu.

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 1,0;
- 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%;
- 5) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania (mp) 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 zatrudnionych na dwóch najliczniejszych zmianach,
 - 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;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) 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;
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków i budowli w terenie - 30,0 m, z wyłączeniem masztów, anten i urządzeń technicznych instalowanych na dachach, wolnostojących masztów telekomunikacyjnych.

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: 3000 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU/KS, 2PU/KS ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi 2KDS i 2KDD dla potrzeb obsługi ruchu drogowego prowadzonego drogą ekspresową S8 (funkcja MOP),
 - b) z drogi 2KDD w pozostałych przypadkach.

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 37,8m do 39,7m, 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, 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 **2KDS** - teren drogi publicznej – droga ekspresowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 8,2m do 17,0m, 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, zieleń izolacyjna, budowle hydrotechniczne i przeciwpowodziowe;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budowli do 15,0 m;
- 5) ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów 1PU/KS i 2PU/KS, wyłącznie zagospodarowanych na funkcje związane z obsługą komunikacji samochodowej na potrzeby drogi ekspresowej 1KDS oraz 2KDS (funkcje MOP).

§ 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 12,0 m do 20,0 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.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2KDD** - tereny dróg publicznych – droga dojazdowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 7,1m do 31,6m, 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.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** – droga wewnętrzna;

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 3,0m do 3,3m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna 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;
- 4) ustala się zakaz zagospodarowania umożliwiającego powiązanie z drogą 2KDS.

DZIAŁ IV.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 23. 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 rozbiorke 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 poprzez przyłączenie do istniejącej i projektowanej sieci gazowej.

6. W zakresie zasad wyposażenia w ciepło ustala się zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy.

7. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w łącza 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. Usuwanie odpadów zgodnie w 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

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

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

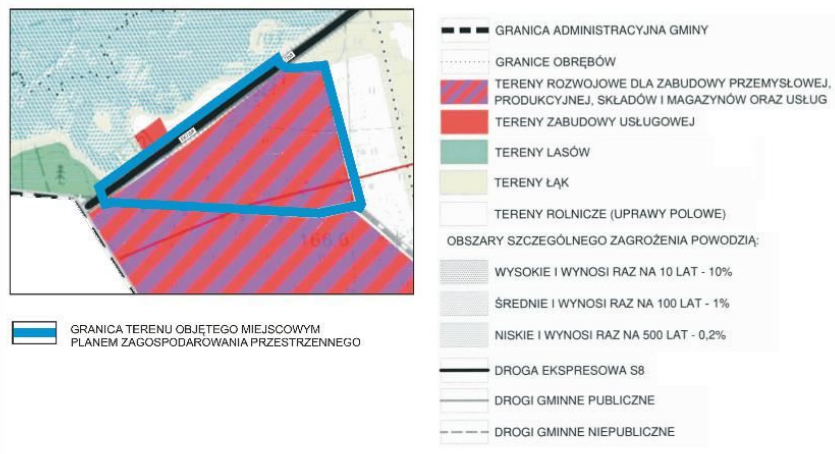
Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Król

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁOŻONEGO W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI OBRĘB

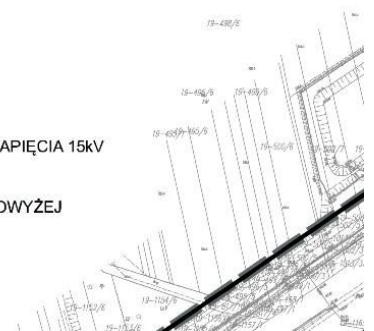
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR _____ RADY GMINY W TOM,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI



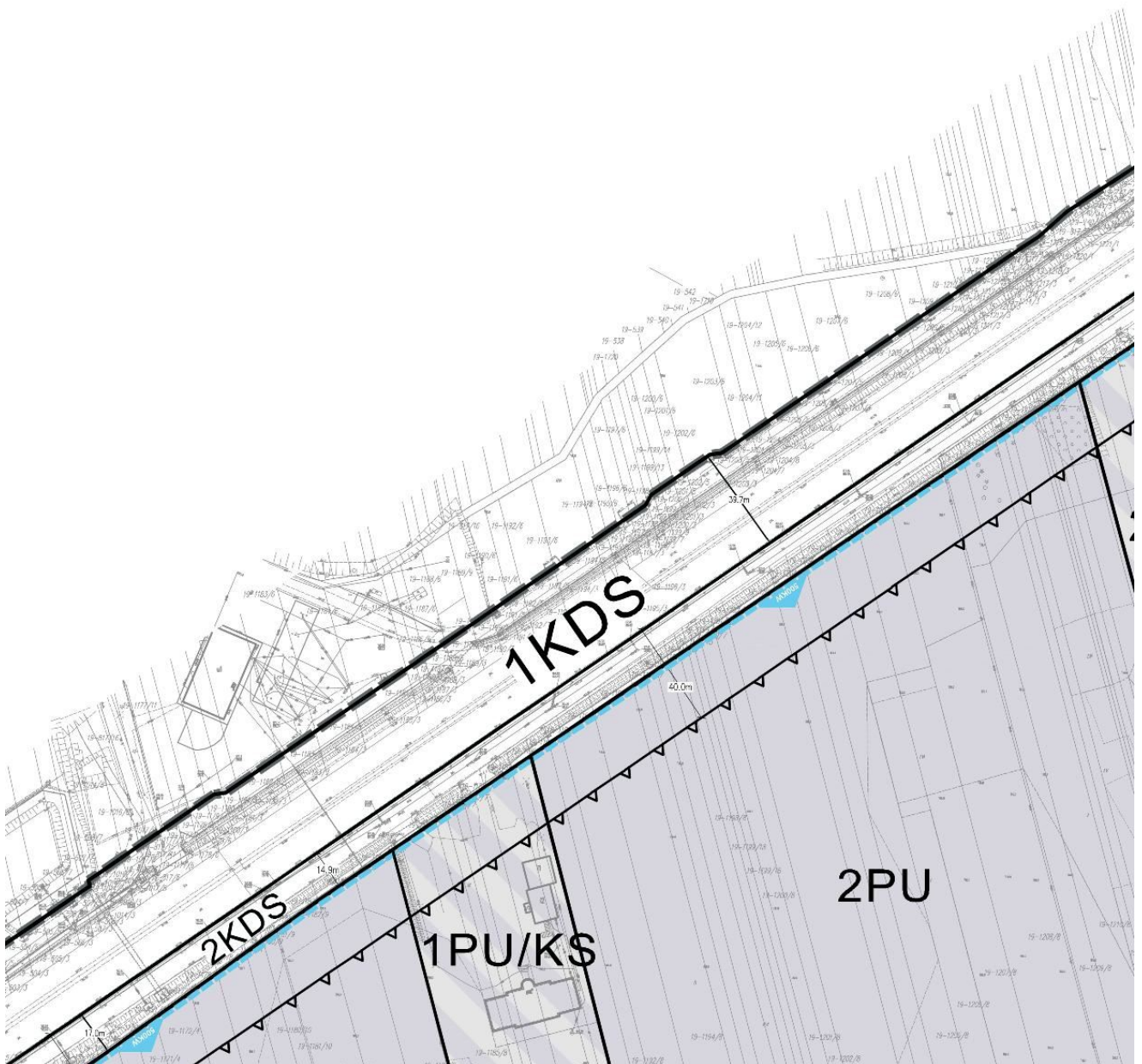
LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PU TERENY PRODUKCYJNO - USŁUGOWE
- PU/KS TERENY PRODUKCYJNO - USŁUGOWE LUB OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- KDS TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA EKSPRESOWA
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA DOJAZDOWA
- KDW DROGA WEWNĘTRZNA
- STREFA OCHRONNA NAWIETRZNEJ LINII ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- GRANICA OBSZARU PRZEZNACZONEGO NA LOKALIZACJĘ INSTALACJI ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 500kW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ



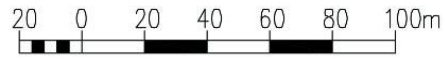
RZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ĘBU WIADERNO PRZY DRODZE EKSPRESOWEJ S8 W GMINIE

ASZOWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 2024r.

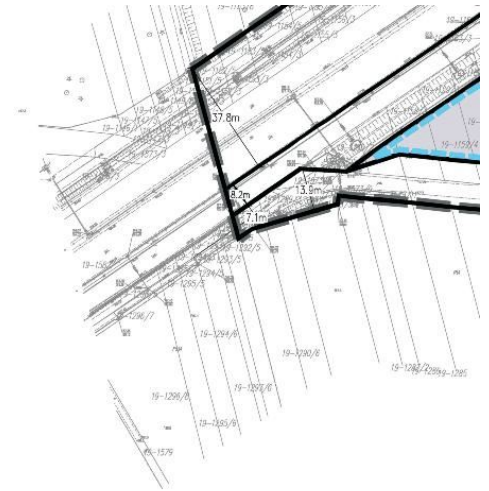




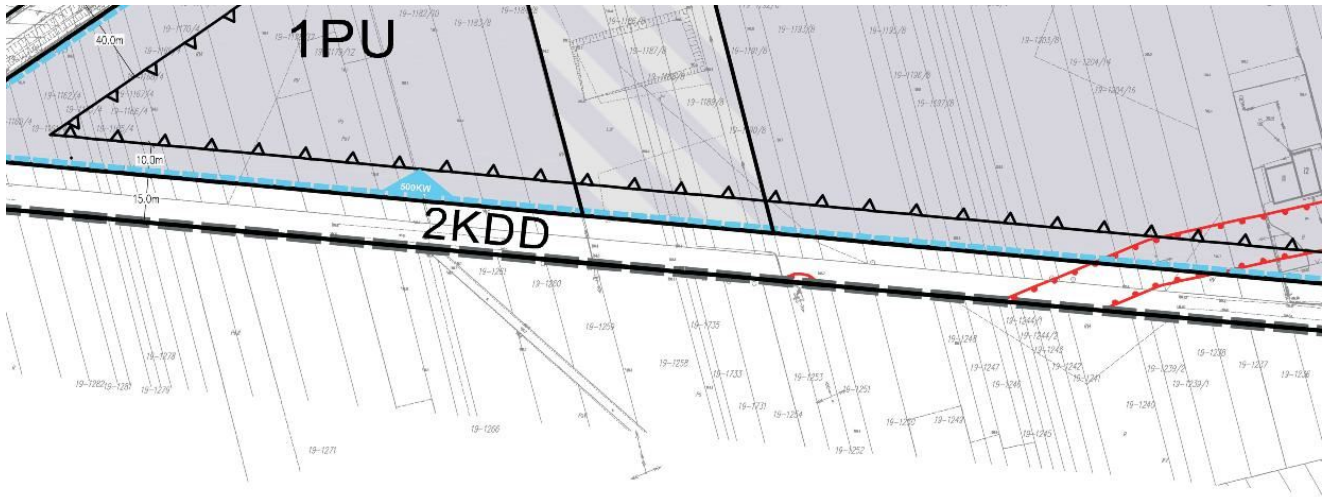
1:2000

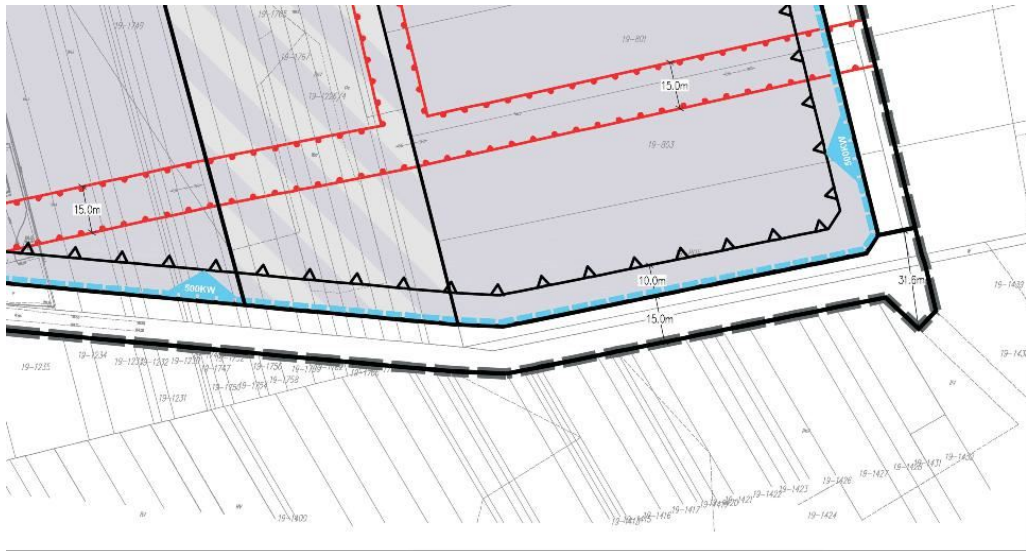


1cm - 20m



OPACOWANIE NA MAPIE ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ NA PODSTAWIE LICENCJI GGN.6642.3.1860.21_1016_P WYDANEJ PRZEZ STAROSTĘ TOMASZOWSKIEGO





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/37/24
Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki
z dnia 26 września 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO
PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rady 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 Wiaderno przy drodze ekspresowej S8 w gminie Tomaszów Mazowiecki.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rady 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 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 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.