



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 8 maja 2025 r.

Poz. 5014

UCHWAŁA NR XVI/101/25 RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI

z dnia 28 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Głównej, Kolejowej i Brzozowej we wsi Wąwał 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), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz w związku z uchwałą Nr LXXVIII/510/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 22 listopada 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Głównej, Kolejowej i Brzozowej we wsi Wąwał w gminie Tomaszów Mazowiecki - po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki przyjętego uchwałą Nr LXVI/409/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 12 stycznia 2023 roku - uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Głównej, Kolejowej i Brzozowej we wsi Wąwał w gminie Tomaszów Mazowiecki, zwanego dalej planem, składającego się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, w skali 1 :2 000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych tworzonych dla planu, zapisanych w postaci elektronicznej - stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i są zgodne z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały LXXVIII/510/23 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 22 listopada 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Głównej, Kolejowej i Brzozowej we wsi Wąwał w gminie Tomaszów Mazowiecki.

§ 2. 1. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 3) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 4) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
 - 5) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:2000;
 - 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lokalizowania nadziemnych kondygnacji budynków, wiat od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
 - a) elementów architektonicznych budynków, tj.: niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, niezadaszonych tarasów, wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów dachów - możliwa lokalizacja do 1,5 m od wyznaczonej linii, detali wystroju architektonicznego do 0,5 m od wyznaczonej linii,
 - b) wiat przystankowych związanych z komunikacją publiczną, zadaszeń, obudów miejsc gromadzenia pojemników na odpady;
 - 8) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysach zewnętrznych, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych, tj. schodów i pochylni zewnętrznych, tarasów naziemnych, ramp zewnętrznych, daszków, okapów dachowych, występów dachowych, podziemnych części budynków, studzienek piwnicznych;
 - 9) **strefie ochronnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia** - należy przez to rozumieć strefę wynikającą z przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy;
 - 10) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
 - 11) **systemie NCS** - należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) - system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, publikowany w formie wzorników kolorów, umożliwiający opisanie kolorów przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów procentowych (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry informują o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenu;
- 5) zwymiarowanie elementów zagospodarowania w metrach.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochronna linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia - ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 2) strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

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

3. W zakresie zagospodarowania jako przestrzeń publiczną wskazuje się tereny oznaczone 1KDL, 1KDD, 2KDD, 2KR, 3KR dla których ustala się zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się w nich osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

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

1) w zakresie formy zabudowy:

- a) przyjęte rozwiązania w zakresie wysokości budynków, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych na elewacjach, stosowanych pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów muszą zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi i zespołowi budynków na działce budowlanej,
- b) kierunek głównej kalenicy dachu budynków - równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej bądź równoległy lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną;

2) w zakresie materiałów wykończeniowych stosowanych na budynkach:

- a) dachy - dachówka, blachodachówka, blacha w arkuszach lub pokrycia bitumiczne,
- b) elewacje - tynk, cegła licowa, kamień, drewno, szkło, metal, beton barwiony,
- c) stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach,
- d) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych tworzyw sztucznych typu siding;

3) w zakresie kolorystyki budynków i dachów:

- a) dachy - odcienie czerwieni, brązu lub szarości; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich,
- b) elewacje - cegła licowa, metal, drewno i kamień w ich naturalnych kolorach; powierzchnie tynkowane lub wykonane z betonu barwionego - w kolorach wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20 % domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20 % chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 30 % powierzchni danej elewacji, możliwość realizacji elewacji w kolorystyce zgodnej z identyfikacją wizualną danego podmiotu gospodarczego;

4) w zakresie dachów budynków:

- a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu od 20° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich nad częścią gospodarczą lub garażową budynków mieszkalnych oraz w strefie wejścia do budynków,
- b) gospodarczych i garażowych - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci dachowych do 45°,
- c) gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się - płaskie lub jednospadowe;

5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

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

§ 6. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) obszar objęty planem nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoza wód termalnych Tomaszów Mazowiecki (numer złoza 20249).

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy:
 - a) inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, infrastruktury technicznej i dróg, infrastruktury kolejowej,
 - b) wylesień oraz innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną - drzewami i krzewami oraz runem leśnym- mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej - obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla następujących terenów:
 - a) MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN-U - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 4;
- 4) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów klasyfikowanych jako przeszkody lotnicze należy stosować przepisy odrębne dotyczące zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 7) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii - zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku;

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) warunki sytuowania budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy, remontu i rozbudowy, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, oraz zachowaniem parametrów jak dla nowej zabudowy;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości jej rozbudowy i przebudowy; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, dopuszcza się zachowanie ich: wysokości, liczby kondygnacji, kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych;
- 3) ustalenia niniejszego paragrafu oraz ustalenia szczegółowe (§ 15, § 16) nie dotyczą następujących przypadków wydzielania działek:
 - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - d) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
 - e) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi gminne;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny komunikacji: drogi lokalnej - KDL, drogi dojazdowej - KDD oraz komunikacji drogowej wewnętrznej - KR.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się możliwość wydzielania nowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m, ze ścieżkami narożnymi przy połączeniu z drogą publiczną o boku min. 4 m, chyba że taki podział uniemożliwia istniejąca zabudowa.

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

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów usługowych - 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na obiekt lub lokal; 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na 5 zwykłych stanowisk;

- 2) dla samochodów ciężarowych - ilość wynikająca z prowadzonej działalności gospodarczej;
- 3) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, należy urządzić w formie miejsc postojowych, wiat lub zamkniętych garaży, w ramach działki budowlanej;
- 4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji w następujący sposób:
 - a) w terenie dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, w rozumieniu przepisów o drogach publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - b) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc postojowych zlokalizowanych w terenach MN-U - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 miejsc postojowych.

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

- 1) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów znajdujących się w strefie ochronnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, o szerokości 30 m, licząc po 15 m od osi na każdą stronę, z zakazem lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności wysokiej, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych; zniesienie stref ochronnych, pokazanych na rysunku planu, w przypadku skablowania linii bądź zmiany jej przebiegu;
- 2) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym m.in. w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w strefie 20 m wyznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu ustala się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy lub rozbudowy;
- 2) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu, oraz terenów dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w pkt. 2, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej;
- 3) ustala się, że parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 4) możliwość zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się rozbudowę istniejącej kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu wyposażenia teren w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników do składowania nieczystości ciekłych, z docelowym obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej;

- 3) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 2); nakazuje się odprowadzenie tych wód, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami, do ziemi:
 - a) na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - b) do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących;
- 2) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku działek budowlanych;
- 3) dopuszcza się ich wtórne zagospodarowanie na cele gospodarcze lub przeciwpożarowe;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni ulic do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach ulicy; dopuszcza się odcinkowe skanalizowanie rowów.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń i ciepłej wody na potrzeby własne.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:

- 1) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznych w zależności od potrzeb;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV z bezpośrednim dostępem do drogi bądź za pośrednictwem dojazdu, z wydzielaniem terenu 6 m x 5 m (dla stacji wewnętrznych) lub 3 m x 2 m (dla stacji słupowych), z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, w tym przepisów z zakresu ochrony środowiska.

7. W zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:

- 1) dopuszcza się rozwój bezprzewodowej i światłowodowej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 5.

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

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

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

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

2. Dla terenów KDL, KDD, KR oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych - powyższej stawki nie ustala się.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN** ustala się przeznaczenie:

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

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

- 1) ustala się formy zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne – wolnostojące lub bliźniacze z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym bądź w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy;
 - 2) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %;
 - 3) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,6;
 - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 %;
 - 5) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych – 3 kondygnacje, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) gospodarczych i garażowych – 1 kondygnacja;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – 6 m z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 4 m;
 - d) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 10 m, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
 - 7) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe oraz kolorystyka i dachy budynków zgodnie z ustaleniami § 5;
 - 8) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej - 1000 m².
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m² ;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek: 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.
4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §12.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 4.

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usług,
- 2) uzupełniające - obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, dojazdu.

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

- 1) ustala się formy zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe – wolnostojące lub bliźniacze, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) budynki usługowe - wolnostojące bądź dobudowane do istniejących budynków,
 - c) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym bądź w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50 %;
- 3) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,9;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 5) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – 3 kondygnacje, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) gospodarczych i garażowych – 1 kondygnacja;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – 10 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – 6 m z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 4 m;
 - d) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 10 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 8) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe oraz kolorystyka i dachy budynków zgodnie z ustaleniami § 5;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej - 1000 m².

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §12.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegającymi terenów komunikacji;

- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 4.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga lokalna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m, zachowanie geodezyjnego wydzielenia działki drogowej wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu - droga dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m do 9 m, zachowanie geodezyjnego wydzielenia działki drogowej wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się: lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu - droga dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, zachowanie geodezyjnego wydzielenia działki drogowej wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się: lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KR** do **3KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zachowanie geodezyjnego wydzielenia, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KR - 6 m,
 - b) 2KR - 4 m,
 - c) 3KR - od 4 m do 11 m,
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się: możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

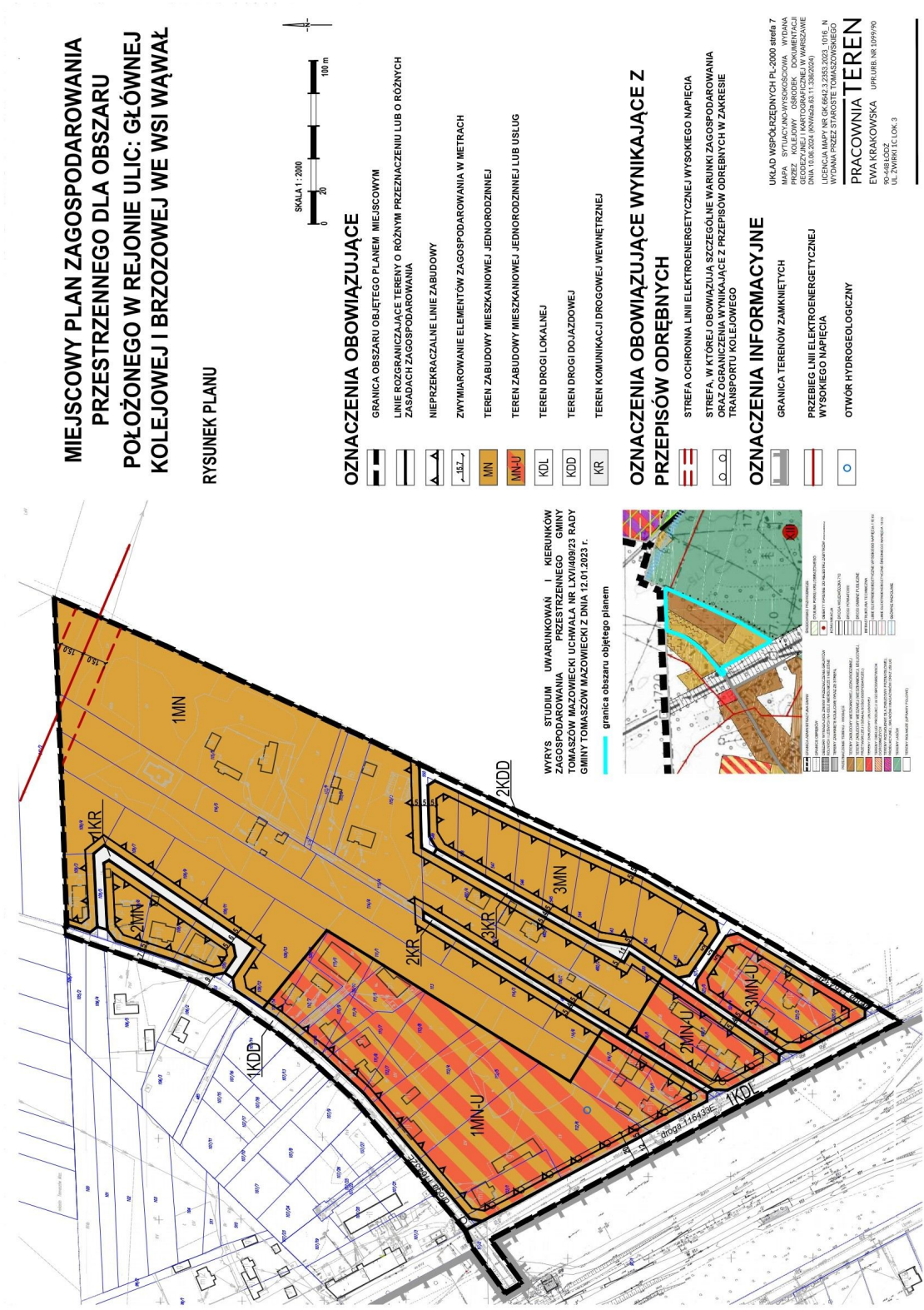
Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Gminy
Tomaszów Mazowiecki

Stanisław Król

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVI/101/25
Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki
z dnia 28 marca 2025 r.



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	ZWYMIAROWANIE ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
	TEREN DROGI LOKALNEJ
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	STREFA OCHRONNA LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
	STREFA, W KTÓREJ OBOWIĄZUJĄ SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH W ZAKRESIE TRANSPORTU KOLEJOWEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
	PRZEBIEG LNII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
	OTWÓR HYDROGEOLOGICZNY

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 strefa 7
MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA WYDANA PRZES KOLEJOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W WARSZAWIE DNIA 10.06.2024 (KNWa2a.63.11.336/2024)
LICENCJA MAPY NR GK.6642.3.2353.2023_1016_N WYDANA PRZES STAROSTE TOMASZOWSKIEGO

PRACOWNIA TEREN
EWA KRAKOWSKA UPR.URB. NR 1099/90
90-448 ŁÓDŹ
UL. ŻWIRKI 1C LOK. 3

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/101/25

Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki

z dnia 28 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie

Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki

**w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania**

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, 1907 i 1940), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Głównej, Kolejowej i Brzozowej we wsi Wąwał w gminie Tomaszów Mazowiecki - Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki postanawia, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Przewodniczący Rady Gminy
Tomaszów Mazowiecki

Stanisław Król

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/101/25

Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki

z dnia 28 marca 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę