



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 5 grudnia 2025 r.

Poz. 11171

Podpisany przez:

Aleksandra Brochocka

Data: 05.12.2025 13:43:09



UCHWAŁA NR XXIII/145/25 RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI

z dnia 30 października 2025 r.

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

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 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680) 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, z 2024 r. poz. 1824 i z 2025 r. poz. 527), 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., **uchwala się, 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. Ilekcioć 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 i altan 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) **teren** – 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 miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia 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) wymiar wyrażony 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **MNW-U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MWW**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony 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) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**,
 - c) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 8) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**;
- 9) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem **KO**;
- 10) teren gruntów ornych oraz upraw, oznaczony symbolem **RNR**;
- 11) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 12) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

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 komunikacji pieszo-rowerowej 1KP,
 - c) linie rozgraniczające terenu obsługi komunikacji 1KO jako terenu lokalizacji obiektów i urządzeń transportu publicznego,
 - d) 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 i urządzeń obronności państwa, publicznie dostępnych samorządowych parków,
 - e) linie rozgraniczające terenu zieleni urządzonej 1ZP jako terenu publicznie dostępnego samorządowego parku;
- 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:

- 1) możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, niebędących realizacją celów publicznych;
- 2) realizacji celów publicznych na innych terenach.

§ 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 lub przeznaczenie wykluczane.

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 o funkcji gospodarczej, 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 ustaleniach szczegółowych dla terenów komunikacji drogowej publicznej KDZ, KDL, KDD i terenu komunikacji pieszo-rowerowej KP;
- 3) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych:
 - a) nakaz stosowania na terenie działki budowlanej ujednoliconych:
 - 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) geometria dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; ustalenia w zakresie układu połaci 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, w tym wyznaczającą proponowany obszar ochronny obejmujący obszar objęty planem; 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 15kV.

§ 11. 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 komunikacji pieszo-rowerowej 1KP,
 - c) teren obsługi komunikacji 1KO,
 - d) teren usług lub zieleni urządzonej 1U-ZP,
 - e) teren zieleni urządzonej 1ZP;
- 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, a w przypadku terenu 1ZP dla altan,

- c) pozostałych obiektów budowlanych: 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 4;
- 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) strefy obniżonej wysokości zabudowy,
 - c) strefy zieleni,
 - d) strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 2) zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa i ochrony środowiska i jednocześnie budynki, które nie są lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej nakazuje się lokalizować 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.
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 innych niż altany;
- 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 oraz ust. 2 pkt 1 lit. c i d oraz pkt 2.
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, w tym zakazu zabudowy** 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,
 - d) zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
 - e) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru;
- 2) ograniczenia pkt 1 związane są ściśle z przebiegiem czynnej napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 3) dla zlokalizowanych w obszarze planu istniejących gazociągów średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa włącznie obowiązują strefy kontrolowane o szerokości 1,0 m zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących sieci gazowych;
- 4) w strefie ochronnej 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.;
- 5) ochronie podlega Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka oraz ujęcie wód podziemnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 6) ochronie podlega złoża wód termalnych Tomaszów Mazowiecki zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących górnictwa i geologii;
- 7) w obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 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 podziału nieruchomości, wydzielenie działek przeznaczonych w planie na tereny komunikacji drogowej publicznej 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD-3KDD oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej 1KP 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 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD-3KDD, terenu komunikacji pieszo-rowerowej 1KP 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 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 na obiekt lub lokal,

b) pozostałych obiektów: 1 miejsce postojowe na 50 m² 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, jednocześnie nie mniej niż 1 na 1 lokal usługowy.

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 liczby 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 z zachowaniem ustaleń planu; ustalenia planu w zakresie parametrów sieci mają zastosowanie wyłącznie do odcinków sieciowych – nie stosuje się ich do przyłączy oraz sieci wewnętrznych,

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 lasu 1L i z zastrzeżeniem tiret czwarte i piąte, 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,
 - na terenach gruntów ornych oraz upraw 1RNR i 2RNR oraz terenie zieleni urządzonej 1ZP dopuszczalna jest lokalizacja wyłącznie niewymagająca wyłączenia gruntu z użytkowania rolnego,
- c) wymogów lit. b tiret od pierwsze do czwarte nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, przyłączy oraz sieci wewnętrznych, przy czym zakazuje się ich lokalizacji na terenie lasu 1L;
- 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: Ø63,0 mm;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzanie ścieków:
 - 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 – Ø150,0 mm, ciśnieniowych Ø60,0 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. c-g:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych, infiltracyjno-odparowujących lub do systemów rozsączających,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych poza działkę budowlaną do sieci kanalizacji deszczowej lub do innych odbiorników 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 Ø150,0 mm, ciśnieniowej Ø60,0 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 wymagania dotyczące efektywności energetycznej, sprawności cieplnej i wielkości emisji zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - z sieci ciepłej,
 - c) minimalna średnica przewodów: Ø32,0 mm;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) możliwość rozbudowy sieci gazowej,
 - b) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej,
 - z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych,
 - c) minimalna średnica przewodów: Ø32,0 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 lub urządzeń kogeneracyjnych, 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) możliwość lokalizacji i wykorzystania instalacji odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracyjnych dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z zastrzeżeniem lit. b-f,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako urządzeń związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną lub ciepło zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej,
 - 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) dopuszcza się lokalizację instalacji 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,
 - panele słoneczne wraz z konstrukcją nośną instalacji o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji nakazuje się lokalizować w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granic działek,
 - 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 innych niż wymienione w lit. c-e o mocy nieprzekraczającej 500kW;
- 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 4.

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

- 1) obowiązuje zgłoszenie przed wydaniem pozwolenia na budowę właściwym organom nadzoru nad lotnictwem lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;
- 2) ochrona radiolinii zgodnie z § 14 pkt 4;
- 3) dopuszcza się, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych:
 - a) sytuowanie obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - b) lokalizację ukryć dla ochrony ludności,
 - c) lokalizację awaryjnych źródeł zasilania w wodę i energię elektryczną;
- 4) 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 ład 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: 60%;
- 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 $20^{\circ} - 45^{\circ}$,
- 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 m²;
- 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 wykluczane:**

- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren niesklasyfikowany – szpitale, domy opieki społecznej z całodobowym pobytem pacjentów,
- b) na terenie 1MNW-U: teren usług handlu hurtowego.

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 $20^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - 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 m²;
- 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 wykluczane:** teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług handlu hurtowego.

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: 0,25;
- 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°.

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 m²;
- 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 ±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%.

§ 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, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług 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 wykluczane:** teren usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, teren niesklasyfikowany – szpitale, domy opieki społecznej z całodobowym pobytem pacjentów.

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: 0,25;
- 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°.

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 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub równy kątowni jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

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, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) teren składów i magazynów realizowany jako towarzyszący usługom,

b) teren niesklasyfikowany – funkcje mieszkaniowe realizowane w lokalach wydzielonych w budynkach usługowych;

3) **przeznaczenie wykluczane:** teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren niesklasyfikowany – szpitale, domy opieki społecznej z całodobowym pobytem pacjentów.

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: 10,0 m,

c) pozostałych: 6,0 m;

7) maksymalna wysokość elewacji budynków:

a) usługowych: 9,0 m,

b) magazynowych: 8,0 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 o funkcji gospodarczej 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 zielen 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 dojść i dojazdów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 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 m²;
- 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: 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 wykluczane: teren usług handlu, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, teren niesklasyfikowany – szpitale.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 kącie nachylenia połaci 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 m²;
- 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: 30%.

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 zasady i 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, urządzania 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:** teren drogi lokalnej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze:
 - a) teren 1KDL – od 2,7 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 zasady i 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 symbolami 1KDD-3KDD, ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze:
 - a) 1KDD – od 3,0 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 zasady i 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 komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego symbolem 1KP, ustala się przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m;
- 2) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek; dopuszcza się lokalizację jezdni umożliwiającej dojazd do przyległych działek.

3. Szczegółowe zasady i 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, urządzania i użytkowania terenu:** zgodnie z ustaleniami §19.

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

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

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład 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 kącie nachylenia połaci 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 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 25,0 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%.

§ 32. 1. Dla terenów gruntów ornych oraz upraw, oznaczonych symbolami 1RNR i 2RNR, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** teren niesklasyfikowany – teren urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem obiektów służących gospodarowaniu wodą w rolnictwie, urządzeń melioracji wodnych i uzbrojenia terenu, z zachowaniem wymogów §17 pkt 1 lit. b tiret piąte;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

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:** 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.

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

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład 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. **Szczegółowe 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.

§ 34. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1ZP, ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej – park wiejski.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż:
 - a) obiekty architektury parkowej, w tym altany, place zabaw, urządzenia rekreacyjno-sportowe,
 - b) uzbrojenie terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) lokalizacja uzbrojenia terenu wyłącznie z zachowaniem wymogów §17 pkt 1 lit. b tiret piąte;

- 3) dopuszcza się lokalizację altan o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m i powierzchni zabudowy do 35,0 m²;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 75%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się, teren przeznaczony na cel rolniczy (park wiejski).

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: 1%.

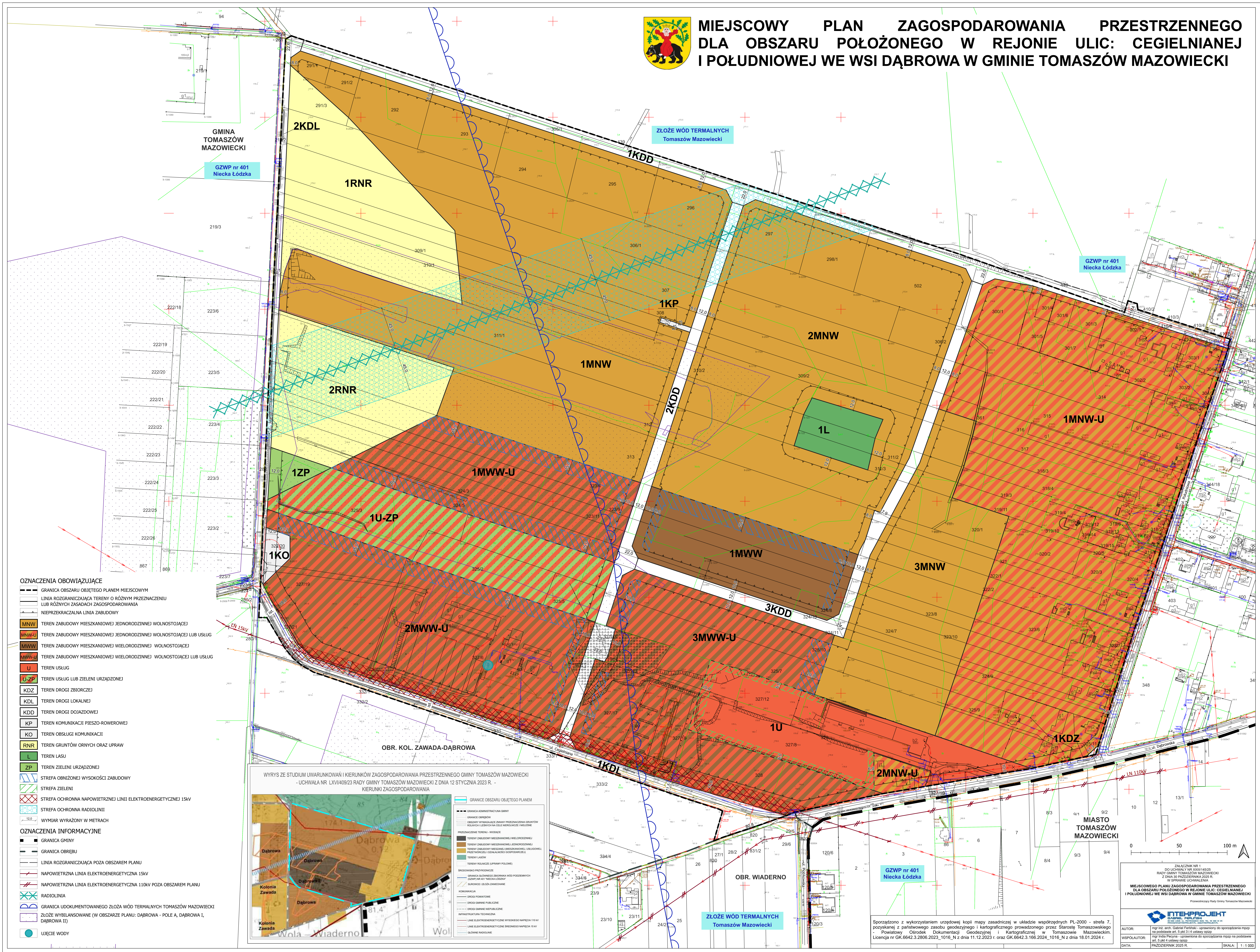
**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów Mazowiecki.

§ 36. 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 2
do uchwały nr XXIII/145/25
Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki
z dnia 30 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Cegielnianej i Południowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozstrzygnięcia uwagi przez Wójta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy Tomaszów Mazowiecki w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Uwagi złożone do projektu planu wyłożonego w dniach od 23 maja 2025 r. do 23 czerwca 2025 r. z terminem składania uwag w dniach od 23 maja 2025 r. do 7 lipca 2025 r.								
1.	11.06.2025 r.	Osoba fizyczna	Teren drogi dojazdowej 1KDD, dz. nr 305/1 i 410/6 oraz działka poza obszarem planu nr 440	–	nieuwzględniona	–	nieuwzględniona	Treść uwagi: Zastrzeżenia co do przewężenia drogi w ramach terenu 1KDD do 4,5 m. Uwaga, że droga nie powinna być zwężona, a poszerzona także od strony lasu, kosztem działki leśnej – dz. nr 440, w której to części obecnie nie ma drzew. Uwaga nieuwzględniona przez Wójta. Działka nr 440 położona jest poza obszarem planu, tak więc niemożliwe jest wprowadzenie ustaleń dla tej działki. *Wyłożony projekt planu uwzględniał potrzebę realizację szerszej drogi w ramach terenu 1KDD, tj. z szerokością 12,0 m, wprowadzając na dz. nr 440 jako oznaczenie informacyjne „linię rozgraniczającą poza obszarem planu”. Oznaczenie informacyjne, jako że dotyczy działki położonej poza obszarem, może wyłącznie sugerować docelowe rozwiązanie. Jednocześnie, w związku z tematami poruszonymi na dyskusji publicznej, oraz planowaną realizacją przedmiotowej drogi w ramach ZRID, częściowo m.in. kosztem działki leśnej nr 440, w sposób pozwalający

							uzyskać odpowiednią jej szerokość, zdecydowano o dodatkowym przewężeniu wschodniego fragmentu terenu 1KDD w obszarze planu.
							<u>Uwaga nieuwzględniona przez Radę Gminy w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta.</u>
2.	04.07. 2025 r	Sp. z o.o.	Teren usług 1U: dz. nr 327/8, 327/10, 327/12, 327/13 (poza terenem 1U)	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	–	nieuwzględniona
							<u>Treść uwagi:</u> w planie dla przedmiotowych działek wykluczono m.in. przeznaczenie: usług turystyki, usług zdrowia i usług edukacji. Zapis ten uniemożliwia budowę przychodni, placówek edukacyjnych czy też hoteli, co nie jest zgodne z definicją usług. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego zastosowanie symbolu „U” - teren usług dopuszcza na tym terenie wszystkie przeznaczenia z poziomów 2 i 3. Ustalenia projektu planu są wewnętrznie sprzeczne. Wymienione usługi odbiegają od nazw klas usług z poziomu 2 i 3 rozporządzenia dot. planów miejscowych. Wniosek o zmiany w par. 25 ust. 1: 1) do przeznaczenia uzupełniającego dodać: teren zabudowy przetwórczej i działalności gospodarczej oraz teren usług handlu hurtowego; 2) w punkcie przeznaczenie wykluczane wykreślić: usługi turystyczne, usługi zdrowia oraz usługi edukacyjne; 3) zwiększenie maksymalnej wysokości budynków magazynowych z 8,00 m na 10,00 m; 4) zwiększenie maksymalnej wysokości elewacji budynków magazynowych z 6,00 m na 8,00 m; <u>Uwaga częściowo uwzględniona i częściowo nieuwzględniona przez Wójta.</u> <u>Uwaga częściowo uwzględniona przez Wójta poprzez:</u> Ad. 1. Nie wymaga zmiany zapisów projektu planu. Możliwość realizacji zabudowy przetwórczej i działalności gospodarczej mieści się w ramach usług, zgodnie z zawartą w planie ich definicją. Ustalenia projektu planu pozwalają na realizację handlu hurtowego

							na terenie 1U. Ad. 2. Poszerzenie katalogu usług możliwych do realizacji o wnioskowane (z wyjątkiem szpitali i domów opieki z całodobowym pobytem pacjentów). Ad. 3 i 4: Zwiększenie wartości maksymalnych wysokości dla budynków magazynowych zgodnie z uwagą. <u>Uwaga częściowo nieuwzględniona przez Wójta poprzez:</u> Ad. 1. Nie wprowadza się wnioskowanych zmian w zakresie przeznaczenia terenu. Zabudowa przetwórcza i działalność gospodarcza wpisuje się w definicję usług zawartą w planie, tj. przez usługi należy 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”. W obszarze planu nie przewiduje się realizacji ww. działalności o charakterze przemysłowym jako funkcji kolizyjnej względem otoczenia przeznaczonego do rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Ponadto na terenie 1U, zgodnie z uwagą, poszerzono katalog możliwych do realizacji usług, w tym o usługi podlegające ochronie akustycznej. Dopuszczenie działalności o charakterze przemysłowym mogłoby rodzić konflikty przestrzenne w ramach terenu 1U. Ad. 2. Wykluczono przeznaczenie na szpitale i domy opieki z całodobowym pobytem pacjentów. Dopuszczenie ww. obiektów wiązałoby się z koniecznością zakwalifikowania terenu 1U do terenów o wysokiej ochronie akustycznej (terenów szpitali poza miastem lub terenów domów opieki społecznej). Zapewnienie tak wysokiego standardu akustycznego mogłoby stanowić istotne ograniczenie dla funkcjonowania lub rozwoju istniejącej działalności gospodarczej oraz ograniczać swobodę lokalizowania nowych usług.
--	--	--	--	--	--	--	--

								Ad. zarzuconej w uwadze „wewnętrznej sprzeczności ustaleń planu” Ustalenia planu są spójne wewnętrznie. W celu ustalenia przeznaczenia terenu w ramach usług stosuje się „klasę” określoną w poziomie pierwszym, drugim lub trzecim w tabeli w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2027 poz. 2404). Ustalenie „terenu usług” wg klasy poziomu 1-szego dopuszcza wszystkie przeznaczenia z poziomów 2 i 3 wskazanych w rozporządzeniu wyłącznie w przypadku niewprowadzenia wykluczeń. W przedmiotowym projekcie planu wprowadzono ustalenia przeznaczenia wykluczającego. Oznacza to, że usługi zaliczające się do przeznaczenia wykluczającego nie mogą być realizowane. Nazwy klas przeznaczenia terenu usług w ramach przeznaczenia wykluczającego (w projekcie wyłożonym jak i zmienionym w ramach złożonych uwag) odpowiadają nazwom klas stosowanym w ramach poziomu 1 (teren niesklasyfikowany) i poziomu 2 w ww. rozporządzeniu. <u>Uwaga nieuwzględniona przez Radę Gminy w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta.</u>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXIII/145/25
Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki
z dnia 30 października 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru położonego w rejonie ulic: Cegielnianej i Południowej we wsi Dąbrowa w gminie
Tomaszów Mazowiecki, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań
własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Cegielnianej i Południowej we wsi Dąbrowa w gminie Tomaszów Mazowiecki, oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu komunikacji

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą tereny dróg publicznych: teren drogi zbiorczej (KDZ), tereny dróg lokalnych (KDL) i tereny dróg dojazdowych (KDD) oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP). Komunikacji służyć będzie także teren obsługi komunikacji (KO).

Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu komunikacji, które będą obciążać budżet gminy Tomaszów Mazowiecki, obejmować będzie wykup gruntów pod projektowane, nowe drogi publiczne 1KDD, 2KDD i 3KDD, wymagającą dostosowania do odpowiednich parametrów istniejącą drogę w ramach terenu 1KDL oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej 1KP. Ww. tereny wymagać będą również urządzenia nawierzchni jezdni i chodników. Urządzenia wymagać będzie także, należący już do Gminy, teren obsługi komunikacji 1KO.

§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej – rozbudowę sieci wodociągowej;
- 2) kanalizacji sanitarnej – rozwój sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) kanalizacji deszczowej – rozwój sieci kanalizacji deszczowej.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

§ 4. Finansowanie inwestycji

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) z środków zewnętrznych:
 - a) współfinansowanie w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych;
 - b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Gminy Tomaszów Mazowiecki, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju gminy.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym gminy, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje oraz zmieniającego się zapotrzebowania w obszarze planu.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/145/25

Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki

z dnia 30 października 2025 r.

Zalacznik4.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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę