



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 8 stycznia 2016 r.

Poz. 146

### UCHWAŁA NR XII/85/2015 RADY GMINY TOMASZÓW LUBELSKI

z dnia 20 listopada 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w obrębie miejscowości Rogózno gmina Tomaszów Lubelski.**

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 2013 r., poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 3, art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm), oraz Uchwały Nr XXVI/178/2009 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 19 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski. Rada Gminy Tomaszów Lubelski, uchwala co następuje:

#### **DZIAŁ I. USTALENIA FORMALNO - PRAWNE Rozdział 1. USTALENIA PODSTAWOWE**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski”, uchwalonego Uchwałą Nr XXII/109/2001 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 22.01.2001 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w obrębie miejscowości Rogózno gmina Tomaszów Lubelski.

2. Miejscowy plan obejmuje obszar, którego granice wskazuje rysunek planu miejscowego, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Rysunek planu w skali 1:1000 dla poszczególnych terenów, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały.
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

#### **Rozdział 2. ZAKRES USTALEŃ PLANU**

§ 2. 1. Zakres ustaleń planu obejmuje m.in.:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o innych sposobach zagospodarowania,
- 2) podstawowe elementy planu,

- 3) zasady kształtowania zabudowy,
- 4) obszar objęty zmianą planu miejscowego, o którym mowa w § 1 ust. 2, oznacza się graficznie na rysunku planu symbolem „**granica opracowania**”, zgodnie z rysunkiem planu na sekcji mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do uchwały,
- 5) rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stwierdzający zgodność ustaleń planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski”.

2. Zakres ustaleń planu nie obejmuje:

- 1) określenia granic i sposobów 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,
- 2) określenia obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji,
- 3) określenia terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
- 4) określenia terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- 5) określenia granicy pomników zabytki oraz stref ochronnych.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie (funkcja) terenu, zasady jego zagospodarowania oraz linie rozgraniczające;
- 2) linie rozgraniczające dróg publicznych;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów, w tym linie zabudowy;

2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz o różnych zasadach zagospodarowania, ściśle określone;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) granica opracowania;

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Tomaszów Lubelski, o ile w treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 uchwały, o ile w treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **studium** - należy przez to rozumieć zapisy „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski”;
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1 000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 5) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu podjęcia uchwały przepisy prawne (ustawy i rozporządzenia), regulujące zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, ale nie jest sprzeczne z funkcją obszaru;
- 8) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol (składający się z cyfr i liter) i przypisane do niego ustalenia;

- 9) **działce** - należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część przeznaczoną pod zagospodarowanie;
- 10) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską w obrębie poszczególnych terenów oraz zielenią oddzielającą (także optycznie) tereny i obiekty o różnych funkcjach;
- 11) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę wydzieloną liniami rozgraniczającymi zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych lub gminnych,
- 12) **drodze wewnętrznej** - rozumie się przez to drogi nie zaliczane do dróg publicznych,
- 13) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć działalność, nie należącą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, która nie powoduje obniżenia wartości oraz uciążliwości (nieunormowanych prawnie) dla bezpośredniego sąsiedztwa,
- 14) **zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć zabudowę, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 15) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały terenu opracowania na działki o różnym przeznaczeniu;
- 16) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć odsunięcie linii zabudowy od obrzeża jezdni - drogi istniejącej lub projektowanej, co najmniej na odległość określoną w uchwale – dotyczy budynków stałych; powyższe ustalenie nie dotyczy takich elementów i detali architektonicznych jak: balkon, wykusz, ganek, gzyms, okap dachu, rynna spustowa, podokienniki, itp., oraz z wyłączeniem budowli infrastruktury telekomunikacyjnej i innych oraz pozostałego uzbrojenia terenu;
- 17) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższego punktu pierwotnego poziomu terenu w obrysie rzutu budynku do najwyższego punktu kalenicy dachu lub zwieńczenie ściany attykowej /do gzymsu/, nie dotyczy infrastruktury technicznej,
- 18) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć nieutwardzoną i nie zabudowaną powierzchnię gruntową pokrytą roślinnością,
- 19) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym poszczególne połacie pochylone są (w stosunku do poziomu), pod kątem co najmniej 20°,
- 20) **geometria dachu** – należy przez to rozumieć zastosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych,
- 21) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć obiekty – budynki gospodarcze, garażowe itp. lub usługowe, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 22) **wskaźnik intensywności zabudowy terenu** - należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na terenie do powierzchni terenu (netto), na którym są usytuowane budynki,
- 23) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i dużych liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu,
- 24) **zaleca się...** - należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiążących, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

### **Rozdział 3.** **USTALENIA OGÓLNE**

§ 5. 1. W planie uwzględnia się zasady iż zapisy planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski”.

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu wyznacza się tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

- 1) Tereny zainwestowania:

- a) **MN/U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji uzupełniającej działalności gospodarczej i usług nieuciążliwych /usługi komercyjne/.
  - b) **RM** - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową zagrodową z dopuszczeniem funkcji uzupełniającej działalności gospodarczej i usług nieuciążliwych /usługi komercyjne/.
- 2) Komunikacja drogowa - drogi niepubliczne:
- a) **KDW** - drogi wewnętrzne – niepubliczne
- 3) Infrastruktura techniczna w formie liniowej /zamieszczona na rysunku planu/: elektroenergetyka, gazownictwo, sieć wodociągowa.

#### **Rozdział 4. ZASADY REALIZACJI**

§ 6. 1. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości ustala się możliwość podziałów istniejących działek w obszarach objętych planem na działki budowlane pod warunkiem zachowania zachowaniem przepisów odrębnych oraz następujących zasad:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w ustaleniach szczegółowych,
- 2) minimalna szerokość frontu działki od strony dróg ustalona w ustaleniach szczegółowych,

2. Należy dążyć by granice nowo wydzielanych działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg.

3. Dopuszcza się poza określonymi zasadami i warunkami podziału nieruchomości na terenie obszaru objętego zmianą planu dokonywanie podziałów mających na celu:

- 1) lokalizację niezbędnych dla obsługi terenów urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych,

4. Zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów utrudniających ruch pieszych i pojazdów.

5. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

6. Dopuszcza się realizację nośników reklamowych:

- 1) Wyłącznie w formie tablic reklamowych umieszczonych na ścianach budynków, z zastosowaniem kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów winna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku, przekroju ulicy oraz musi pozostać w funkcjonalnym związku z użytkowaniem budynku.

- 2) Zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych.

7. Zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg.

8. W zakresie realizacji ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg, należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z którymi styka się grodzona nieruchomość.
- 2) Maksymalna wysokość ogrodzenia od strony dróg nie może przekraczać 160 cm mierząc od poziomu gruntu rodzimego.
- 3) Zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych /o powierzchni pełnej powyżej 80%/ , za wyjątkiem żywoplotu oraz z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych.

#### **Rozdział 5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA**

§ 7. 1. Do obszaru ochrony planistycznej zaliczono:

- 1) Obszar ochrony zbiornika śródlądowego – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 407 OWO – GZWP Niecka Lubelska (Lublin) znajdujący się w obrębie Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzeki Sołokiji od źródeł do granic RP PLRW2000726614591, oraz JCWPd Nr 109. Ochrona obszaru GZWP na

terenie opracowania, polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziaływujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i opady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych.

- 2) Obszar specjalnej ochrony ptaków ostoja ptasia NATURA 2000 – PLB060012 Roztocze. Inwestycje podejmowane na obszarze objętym zmianą planu nie mogą generować znaczących negatywnych oddziaływań na obszary Natura 2000 w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r., nr 92., poz. 880 z późn. zm.)

**§ 8. 1.** Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wykluczenie możliwości realizacji konkretnych przedsięwzięć z zakresu funkcji dopuszczalnej powinno następować na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 9. 1.** W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych: tereny oznaczone na rysunku planu symbolami - 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.RM, 6.RM i 7.RM należy traktować jak przeznaczony pod tereny o celach mieszkaniowo - usługowych.

2. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) Dopuszcza się przedsięwzięcia nie powodujące zanieczyszczenia wód podziemnych.
- 2) Usiła się dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżenie poziomu wód gruntowych t.j. przed projektowaniem obiektów należy opracować dokumentację geotechniczną lub geologiczno - inżynierską;
- 3) Docelowo ścieki bytowe należy odprowadzać systemem sieci kanalizacyjnej do oczyszczalni ścieków.
- 4) Do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika okresowo opróżnianego zgodnie z systemem obowiązującym na terenie gminy.
- 5) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni nieutwardzonych oraz powierzchni dachów dopuszcza się odprowadzać na tereny zielone w obrębie nieruchomości.
- 6) W przypadku jeżeli prognozowane poziomy zanieczyszczeń wód opadowych i roztopowych przekraczają wartości dopuszczalne /określone w przepisach odrębnych/, należy przewidzieć zastosowanie odpowiednich środków i urządzeń (separatorów) ich wstępnego oczyszczania/.
- 7) Zakazuje się odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu.
- 8) Wody opadowe z powierzchni dachów przewiduje się odprowadzać powierzchniowo na teren własnej nieruchomości lub wykorzystywać je m. in. do pielęgnacji zieleni, poprzez magazynowanie w zbiornikach zamkniętych podziemnych lub naziemnych, usytuowanych na działce inwestycji.
- 9) Gospodarka odpadami powinna być prowadzona zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- 10) Prace ziemne związane z budową obiektów oraz instalacji uzbrojenia podziemnego muszą być zaprojektowane i wykonane prawidłowo, zgodnie z PN oraz przepisami branżowymi, z dostosowaniem do udokumentowanych warunków gruntowych.

3. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) emisja zanieczyszczeń powietrza powodowana działalnością usługową, a także emisja powodowana ogrzewaniem obiektów nie może przekraczać standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych,
- 2) nakaz stosowania do ogrzewania pomieszczeń oraz do celów związanych z działalnością usługową, urządzeń niskoemisyjnych, o wysokiej sprawności energetycznej, spełniających standardy energoekologiczne potwierdzone odpowiednimi certyfikatami uprawnionych jednostek badawczych.

4. Ustala się pełne uzbrojenie terenu w sieci infrastruktury technicznej.

5. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej /jednorodzinnej, zagrodowej/ w strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV tj.

w pasach terenu o szerokości 12,0 m mierzonych od osi po 6,0 m zaś dla linii nn niskiego napięcia w pasa terenu o szerokości 5,0 m mierzonych od osi po 2,5 m ;

2) powyższy zakaz nie obowiązuje w przypadku skablowania linii średniego napięcia.

#### **Rozdział 6.**

### **USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY TERENÓW I OBIEKTÓW ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**

§ 10. 1. Na obszarze zmiany planu nie przewiduje się zagrożenia powodziowego.

2. Na obszarze zmian planu nie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych - w tym tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. 1. Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) Zabudowę należy zlokalizować, zaprojektować, zrealizować i użytkować zgodnie z przepisami budowlanymi.
- 2) Należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków.
- 3) Istniejąca i planowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.
- 4) Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe.

#### **Rozdział 7.**

### **ŚRODOWISKO KULTUROWE**

§ 12. 1. Przypadkowe odkrycia zabytków i obiektów archeologicznych podczas realizacji wszelkich ziemnych robót inwestycyjnych na przedmiotowym terenie wymagają wstrzymania tych prac, zabezpieczenia znalezisk i powiadomienia o odkryciu wojewódzkiego konserwatora zabytków. Kontynuacja robót jest możliwa pod nadzorem archeologicznym, po wcześniejszym wykonaniu archeologicznych badań ratowniczych, na które należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie.

#### **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 1.**

### **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJÓW FUNKCJI**

§ 13. 1. Ustalenia szczegółowe dotyczące funkcji terenów oznaczonych na rysunkach zmian planu symbolami liczbowymi i literowymi oraz liniami rozgraniczającymi.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi - **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U.**

3. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

4. Przeznaczenie uzupełniające - usługi komercyjne nieuciążliwe, działalność gospodarcza - stanowiące do 40 % powierzchni podstawowej funkcji obiektu mieszkalnego, zlokalizowane w budynkach mieszkalnych lub jako budynki towarzyszące.

5. Zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej, przynajmniej od strony drogi.

6. Do zabudowy przeznaczona się do 40% działki, obowiązek zachowania co najmniej 40% pow. działki jako powierzchni czynnej biologicznie.

7. Wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6.

8. Budynki należy lokalizować w formie samodzielnej bryły - wolnostojące lub bliźniacze.

9. Towarzystwającą zabudowę dopuszcza się lokalizować bezpośrednio przy granicach działek sąsiednich lub z zachowaniem przepisów odrębnych.

10. Zapewnienie minimum 1 miejsca postojowego na 1 budynek mieszkalny oraz po wprowadzeniu funkcji usługowej, obowiązek wykonania w obrębie działki nie-zbędnej ilości miejsc parkingowych, w ilości minimum 1 miejsca parkingowego na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni usług.

11. Dopuszcza się podział na działki budowlane o zalecanej powierzchni min. 600 m<sup>2</sup>, dla nowoprojektowanych działek ustala się zalecaną minimalną szerokość:

- 1) 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
- 2) 14,0 m dla zabudowy bliźniaczej,

12. Warunki realizacji:

- 1) wysokość całkowita budynków mieszkalnych z możliwością podpiwniczenia (od poziomu terenu mierzonego od najniższego punktu po obrysie rzutu budynku do najwyższej kalenicy dachu) do 12,0m lub do 9,0 m do gzymsu tj. do II kondygnacji z możliwością przeznaczenia ostatniej (drugiej) kondygnacji na poddasze użytkowe w tym mieszkalne,
- 2) dachy budynków mieszkalnych różnej geometrii o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°,
- 3) wysokość pozostałych obiektów (od poziomu terenu mierzonego od najniższego punktu po obrysie rzutu budynku do najwyższej kalenicy dachu) - do 6,0m lub 4,0m do gzymsu,
- 4) dachy budynków towarzyszących różnej geometrii o kątach nachylenia połaci dachowych do 35°,
- 5) w projektowanych budynkach dopuszcza się dachy płaskie lub o innych kształtach jeżeli nie narusza to walorów krajobrazowych otoczenia i nie wprowadza dysharmonii,
- 6) zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych dla obszarów wiejskich materiałów: drewno, kamień, materiały ceramiczne lub inne posiadające atest.

13. Warunki adaptacji dla budynków istniejących:

- 1) Modernizację budynków, remonty, przebudowę i rozbudowę, ewentualnie lokalizację nowych obiektów uzupełniających zgodnych z funkcją terenu przy zachowaniu ustaleń planu.
- 2) Budynki w złym stanie technicznym bądź kolidujące w zamierzeniu inwestycyjnym przeznaczyć należy do rozbiórki,

14. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0m, mierzoną od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej drogi gminnej – ul. Wyzwolenia /część terenu działki Nr 743/ - poza granicą opracowania planu.
  - b) droga wewnętrzna – **02KDW** – szerokość pasa drogi w projektowanych liniach rozgraniczających – 12,0m i szerokości jezdni 6,0m, chodnik jedno- lub obustronny, minimalna odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni - 12,0 m.
  - c) droga wewnętrzna - **03KDW** szerokość pasa drogi w projektowanych liniach rozgraniczających – 5,0 - 8,0 i szerokości jezdni 3,5 - 5,0m, chodnik jednostronny, się minimalna odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni 6,0 - 10,0m /zgodnie z rysunkiem planu/.
  - d) droga wewnętrzna – **04KDW** – szerokość pasa drogi w projektowanych liniach rozgraniczających – 8,0m i szerokości jezdni 5,5m, chodnik jednostronny, ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni - 8,0 - 10,0 m /zgodnie z rysunkiem planu/.
- 2) warunki parkingowe:
  - a) zapewnienie min.1 miejsca postojowego na 1 budynek mieszkalny oraz po wprowadzeniu funkcji usługowej, obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych, w ilości plus minimum 1 miejsce parkingowe.

**§ 14. 1. Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - 5.RM, 6.RM, 7.RM.**

2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

3. Przeznaczenie uzupełniające - usługi komercyjne nieuciążliwe, działalność gospodarcza - stanowiące do 40 % powierzchni podstawowej funkcji obiektu mieszkalnego, zlokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych.

4. Zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej, przynajmniej od strony drogi.

5. Do zabudowy przeznaczona się do 50% działki, obowiązek zachowania co najmniej 30% pow. działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,

6. Wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6.

7. Budynki należy lokalizować w formie samodzielnej bryły wolnostojące, bliźniacze lub jako zespoły obiektów.

8. Towarzystwającą zabudowę dopuszcza się lokalizować bezpośrednio przy granicach działek sąsiednich lub w odległości mniejszej niż 3,0m, lecz nie mniejszej niż 1,5m., z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg i ulic.

9. Zapewnienie min.1 miejsca postojowego na 1 budynek mieszkalny oraz po wprowadzeniu funkcji usługowej, obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych, w ilości min. 1 miejsca parkingowego na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni usług.

10. Warunki realizacji:

- 1) wysokość całkowita budynków mieszkalnych z możliwością podpiwniczenia (od poziomu terenu mierzonego od najniższego punktu po obrysie rzutu budynku do najwyższej kalenicy dachu) do 12,0m lub do 9,0 m do gzymsu tj. do II kondygnacji z możliwością przeznaczenia ostatniej (drugiej) kondygnacji na poddasze użytkowe w tym mieszkalne,
- 2) dachy budynków mieszkalnych różnej geometrii o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°,
- 3) wysokość pozostałych obiektów (od poziomu terenu mierzonego od najniższego punktu po obrysie rzutu budynku do najwyższej kalenicy dachu) - do 6,0m lub 4,0m do gzymsu,
- 4) dachy budynków towarzyszących różnej geometrii o kątach nachylenia połaci dachowych do 35°,
- 5) w projektowanych budynkach dopuszcza się dachy płaskie lub o innych kształtach jeżeli nie narusza to walorów krajobrazowych otoczenia i nie wprowadza dysharmonii,
- 6) zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych dla obszarów wiejskich materiałów: drewno, kamień, materiały ceramiczne lub inne posiadające atest.

11. Warunki adaptacji dla budynków istniejących:

- 1) Modernizację budynków, remonty, przebudowę i rozbudowę, ewentualnie lokalizację nowych obiektów uzupełniających zgodnych z funkcją terenu przy zachowaniu ustaleń planu.
- 2) Budynki w złym stanie technicznym bądź kolidujące w zamierzeniu inwestycyjnym przeznaczyć należy do rozbiórki,

12. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0m, mierzoną od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej drogi gminnej – ul. Wyzwolenia /część terenu działki Nr 743/.
- 2) warunki parkingowe:
  - a) zapewnienie min.1 miejsca postojowego na 1 budynek mieszkalny oraz po wprowadzeniu funkcji usługowej, obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych, w ilości plus minimum 1 miejsce parkingowe.

### **DZIAŁ III. INFRASTRUKTURA TECHNICZA**

#### **§ 15. Zaopatrzenie w wodę.**

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego zasilanego z ujęcia wód podziemnych.

2. Przewiduje się rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej wg warunków i wytycznych uzyskanych od zarządcy sieci.

3. Adaptuje się istniejące sieci w powiązaniu z projektowanymi odcinkami sieci.

4. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się wykorzystanie istniejących lub projektowanych studni przydomowych do celów gospodarczych.

#### **§ 16. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych.**

1. Ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej według warunków i wytycznych uzyskanych od zarządcy sieci.

2. Do czasu realizacji kanalizacji zbiorczej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych lub realizację przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Obowiązek podłączenia do kanalizacji sanitarnej po jej realizacji istniejących nieruchomości wg warunków zarządcy sieci.

4. Dla gospodarstw korzystających z przydomowych oczyszczalni ścieków nie narzuca się obowiązku podłączenia do kanalizacji zbiorczej.

5. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu.

6. W przypadku hodowli zwierząt w zabudowie zagrodowej szczególnie metodą bezściółkową.

#### **§ 17. Elektroenergetyka**

1. Lokalizacja obiektów w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w PN-E-05100-1 oraz PN - 76/E-05125 tj. przy zachowaniu odpowiednich odległości:

1) dla linii napowietrznej 15 kV - pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),

2) dla linii napowietrznej nN 0,4 kV - pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),

2. Odcinki istniejących linii elektroenergetycznych kolidujące z planowanym zagospodarowaniem mogą być przebudowane na warunkach określonych przez zarządcę sieci po uprzednim porozumieniu stron.

3. W projektowanych pasach ulic przewiduje się miejsce pod sieci elektroenergetyczne SN i nn.

4. Rezerwuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem E pod stacje transformatorowe lub też dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN w miejscach nie wskazanych na rysunku planu oraz sieci zasilających - zależnie od powstałych potrzeb.

5. Możliwość uzyskiwania energii elektrycznej dla potrzeb własnych z innych dostępnych stosowanych źródeł: energia słońca czy energia geotermalna.

#### **§ 18. Zaopatrzenie w gaz**

1. Zachowuje się istniejący w granicach obszaru gminy system zaopatrzenia w gaz przyjmując, że będzie on rozbudowywany celem umożliwienia dostarczenia gazu w żądanej ilości do wszystkich potencjalnych odbiorców.

2. Zapewnia się możliwość lokalizowania nowych rozdzielczych sieci gazowych w liniach regulacyjnych dróg i ulic oraz, w razie potrzeby, także w innych terenach.

3. Lokalizacja nowych gazociągów oraz lokalizacja budynków w ich sąsiedztwie powinna uwzględniać wymogi obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

#### **§ 19. Zaopatrzenie w ciepło**

1. Zachowuje się i utrzymuje obecny system ogrzewania oparty o lokalne kotłownie ogrzewające pojedyncze obiekty lub ich zespoły, oraz indywidualne urządzenia grzewcze w budynkach.

2. W nowych kotłowniach należy stosować rozwiązania zapewniające niską emisję zanieczyszczeń, z zaleceniem wykorzystywania paliw niskoemisyjnych (gaz, olej opałowy, węgiel wysokokaloryczny itp.),

3. Możliwość korzystania dla potrzeb własnych z innych dostępnych stosowanych źródeł: energia słońca.

## § 20. Gospodarka odpadami stałymi

1. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) obowiązek odbioru odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- 2) odpady komunalne z terenów objętych planem przejściowo winny być magazynowane w odpowiednich pojemnikach, ze wskazaniem na segregację "u źródła", na własnych działkach budowlanych, a następnie wywożone sposobem zorganizowanym na składowisko,
- 3) odpady z działalności usługowej, w zależności od rodzaju, winny być selektywnie gromadzone, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach w wyznaczonych miejscach i okresowo odbierane przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym wykorzystaniem.
- 4) sposób czasowego przechowywania odpadów winien zabezpieczyć grunt przed infiltracją do środowiska gruntowo-wodnego.
- 5) zakaz przetwarzania i magazynowania w celu przetwarzania odpadów,
- 6) zakaz składowania odpadów na terenach nie przeznaczonych do tego celu,
- 7) zakaz budowy składowisk odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych.

## § 21. Wody opadowe i roztopowe

1. Pochodzące z dachów i terenów nieutwardzonych, przewiduje się odprowadzać powierzchniowo na teren własnej nieruchomości lub wykorzystywać je między innymi do pielęgnacji zieleni, mycia powierzchni utwardzonych i itp., poprzez magazynowanie w zbiornikach zamkniętych podziemnych lub nadziemnych, usytuowanych na działce,

2. Pozostałych podczyszczonych w separatorach ropopochodnych pochodzących z terenów utwardzonych powierzchni, odprowadzać docelowo do zbiorczej kanalizacji deszczowej,

3. Do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się stosowania lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania wód opadowych, obejmujących studnie chłonne, drenaże rurowe i zbiorniki retencyjne, pod warunkiem wyposażenia ich w urządzenia podczyszczające zapewniające możliwość dostosowania jakości wód opadowych do norm określonych w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do gruntu.

## § 22. Telekomunikacja

1. Przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze teletechnicznej należy zachować co najmniej 0,7 m głębokości przykrycia liczonej od poziomu nawierzchni do górnej powierzchni istniejącej sieci teletechnicznej.

2. W przypadku wystąpienia kolizji istniejącej sieci telekomunikacyjnej z miejscowym planem zagospodarowania inwestor wystąpi do zarządcy sieci o określenie warunków technicznych przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń teletechnicznych.

3. Uwzględnić możliwość lokalizacji i budowy nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnej wraz z rezerwacją terenu pod powyższe media.

4. Możliwość lokalizacji sieci telekomunikacyjnej zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym budowa, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej.

5. Na terenie objętym opracowaniem zakłada się utrzymanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej /urządzeń i sieci/ oraz jej rozbudowę wraz z masztami i antenami dostępu.

6. Przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych.

## **DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE**

§ 23. 1. Ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, służącą naliczeniu opłaty jednorazowej na rzecz gminy w momencie sprzedaży tej nieruchomości:

- 1) 10 % - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi ,
- 2) 10 % dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 25.** Uchyła się Uchwałę Nr VI/31/2015 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 26 marca 2015 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w obrębie miejscowości Rogózno gmina Tomaszów Lubelski (Dz. U. Woj. Lubelskiego z dnia 10 czerwca 2015 r. poz. 1896).

**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Adam Korzeń**



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XII/85/2015  
Rady Gminy Tomaszów Lubelski  
z dnia 20 listopada 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w obrębie miejscowości Rogoźno gmina Tomaszów Lubelski.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm) z Rada Gminy Tomaszów Lubelski rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego.

W wyznaczony terminie składania uwag do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XII/85/2015  
Rady Gminy Tomaszów Lubelski  
z dnia 20 listopada 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w obrębie miejscowości Rogoźno gmina Tomaszów Lubelski, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015, poz. 199 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

**§1**

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy:
  - inwestycje docelowe, realizowane wzdłuż dróg publicznych, traktowane jako zadania wspólne, w tym: wybudowanie jezdni, chodników, wraz z uzbrojeniem technicznym, oświetleniem, zielenią przyuliczną i ewentualnymi zabezpieczeniami technicznymi, zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
  - inwestycje realizowane samodzielnie, zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza tymi liniami.

**§ 2**

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą realizowane przez Gminę Tomaszów Lubelski ze środków finansowych własnych, środków pomocowych Unii Europejskiej, środków właścicieli nieruchomości, środków Skarbu Państwa, pożyczek i kredytów, funduszy ochrony środowiska oraz ze środków finansowych wynikających z ustawy Prawo energetyczne.