DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 19 maja 2023 r.

Poz. 3570

Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Chruściel; LUW w Lublinie
Data: 19.05.2023 15:05:24

UCHWAŁA NR XLIX/432/2023
RADY GMINY TOMASZÓW LUBELSKI

z dnia 28 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część miejscowości Rabinówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 40), art. 14 ust. 8 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz uchwały Nr XXVII/235/2021 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 30 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Lubelski", uchwalonego uchwałą Nr XXII/109/2001 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 22 stycznia 2001 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Tomaszów Lubelski uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski dla obszaru obejmującego część nieruchomości znajdujących się w granicach obrębu **Rabinówka,** zwany dalej „planem".

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

§ 1. Plan stanowią:

1) Tekst planu – stanowiący treść niniejszej uchwały;

2) Rysunek planu − stanowiący załącznik Nr 1, obejmujący obszar o łącznej powierzchni 34,0 ha, wykonany na mapie pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tomaszowie Lubelskim w skali 1:1000, określający:

a) granice terenu objętego planem;

b) granice administracyjne gminy;

c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

d) przeznaczenie terenów, określone symbolami cyfrowo-literowymi;

e) linie zabudowy;

f) zwymiarowane odległości;

g) obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody;

h) oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu;

3) Załącznik Nr 2 − rozstrzygnięcie Rady Gminy Tomaszów Lubelski o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

4) Załącznik Nr 3 − rozstrzygnięcie Rady Gminy Tomaszów Lubelski o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

5) Załącznik Nr 4 − dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **MN** − tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **U** – tereny zabudowy usługowej;

3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;

4) **ZN** − tereny zieleni naturalnej;

5) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

6) **ZL** – tereny lasu;

7) **KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;

8) **KDW** − tereny dróg wewnętrznych;

9) **KDL** − tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

10) **KDD** − tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

§ 3. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami 1KDL i 1KDD−17KDD.

§ 4. W granicach planu nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa − ze względu na brak tego rodzaju terenów i obiektów;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej − ze względu na brak tego rodzaju uwarunkowań.

§ 5. Realizacja inwestycji objętych planem, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów, nie mogą naruszać:

1) przepisów odrębnych;

2) wymagań określonych w Rozdziałach 2 i 3.

§ 6. 1. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się:

1) rozbudowę, przebudowę i nadbudowę, zachowując warunki określone ustaleniami szczegółowymi, przy czym dla obiektów o gabarytach przekraczających ustalone wskaźniki i parametry zabudowy dopuszcza się realizację ww. działań w zakresie nie powiększającym istniejących przekroczeń;

2) prowadzenie prac remontowych związanych z dostosowaniem istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, oraz związanych z wprowadzeniem urządzeń technicznych i infrastrukturalnych polepszających warunki użytkowania budynków;

3) zmianę sposobu użytkowania zachowując warunki określone ustaleniami szczegółowymi;

4) zmianę konstrukcji i poszycia dachów zachowując warunki określone ustaleniami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się adaptację budynków położonych pomiędzy liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi dróg z możliwością ich remontów i przebudowy, a także rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszenia odległości budynku od krawędzi jezdni dróg.

§ 7. Zakazy i ograniczenia wynikające z ustalonych w niniejszej uchwale zasad zagospodarowania terenu nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Istniejący w dniu wejścia w życie uchwały sposób zagospodarowania terenów oraz użytkowania obiektów budowlanych lub ich części, powstałych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, uznaje się za zgodny z planem.

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

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Tomaszów Lubelski, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, opracowany na mapie zasadniczej dla której wydano licencję nr GK.6642.745.2022_0618_P z dnia 16 maja 2022 r;

3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części naziemnej i podziemnej) do linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia poza wyznaczoną linię, z zachowaniem przepisów odrębnych: − okapów, daszków, schodów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, balkonów, wykuszy, ryzalitów oraz innych detali architektonicznych, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linię więcej niż 2,0 m; − infrastruktury technicznej, w tym elementów komunikacji i uzbrojenia terenu, oraz małej architektury;

7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które je uzupełnia, nie powoduje z nim kolizji oraz stanowi nie więcej niż 30% dopuszczonej na działce powierzchni zabudowy, możliwe do realizacji niezależnie bądź łącznie z pozostałymi dopuszczonymi na terenie przeznaczeniami;

9) **usługach** − należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności oraz popytu na różnego rodzaju towary i usługi, niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi oraz niepowodujące przekroczeń obowiązujących standardów ochrony środowiska w zakresie m.in.: emisji pyłów i gazów, odorów, hałasu, drgań, promieniowania, emisji substancji zapachowych, wytwarzania nadmiernej ilości odpadów oraz innych określonych obowiązującymi przepisami odrębnymi, z ograniczeniem uciążliwości do terenu działki inwestycyjnej;

10) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;

11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość procentową dotyczącą powierzchni terenu zajętego przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku lub innego obiektu budowlanego, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się elementów budynku lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, nieobudowanych elementów budynku (okapy, gzymsy, balkony, schody i inne detale architektoniczne), obiektów pomocniczych (altany, szklarnie) oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennegoW celu ochrony i właściwego kształtowania ładu przestrzennego terenów objętych planem, ustala się następujące zasady:

1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;

2) na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji kolorystyki obiektów budowlanych w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych itp.;

3) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 11. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Wyodrębnia się teren tworzący system przyrodniczy gminy − Obszar Specjalnej Ochrony ptaków „Roztocze" PLB060012, utworzony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. (Dz.U. z 2007 r., nr 179, poz. 1275), wchodzący w skład obszarów Natura 2000, w granicach którego zabrania się podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, naruszających integralność obszarów oraz wpływających negatywnie na gatunki będące przedmiotem ochrony, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody.

2. Obszary objęte planem znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (zbiornik Chełm-Zamość) − w granicach obszaru ustala się ochronę ilościową i jakościową zasobów wodnych, polegającą na zakazie wprowadzania nieoczyszczonych substancji do wód powierzchniowych i ziemi oraz ograniczeniu wszelkiej działalności inwestycyjnej mogącej negatywnie wpłynąć na stan warstwy wodonośnej.

3. Obszary objęte planem znajdują się w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych JCWPd PLGW2000121 oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych JCWP RW2000726614591 zlewni rzeki Sołokiji od źródeł do granic RP – dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nieprzekraczający wartości granicznych ustalonych dla dobrego stanu wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły" (Dz. U. z 2016 r., poz. 1911) w zakresie wskaźników biologicznych i fizyko-chemicznych wód.

4. Dla terenów 1MN-20MN oraz 1RM, 2RM wskazuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zaś dla terenu 1U jak pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

5. Obowiązują zasady kształtowania krajobrazu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 12. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach terenów objętych planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 840).

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych odkryć archeologicznych − w przypadku ujawnienia przedmiotów posiadających cechy zabytków archeologicznych, jak m.in. fragmenty naczyń glinianych oraz szklanych, narzędzi, kafli, obiektów ziemnych, grobów oraz konstrukcji murowanych i drewnianych, wyrobów metalowych, znalezisk monetarnych, materiałów kostnych, ozdób pradziejowych, obowiązuje postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami ww. ustawy. W przypadku ujawnienia odkryć ww. zabytków, należy zabezpieczyć znalezisko i miejsce jego odkrycia, wstrzymać roboty prowadzone w miejscu odkrycia oraz bezzwłocznie powiadomić właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3. W granicach terenów objętych planem nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony konserwatorskiej; dla krajobrazów kulturowych, stanowiących antropogenicznie ukształtowaną przestrzeń, obowiązują odpowiednie ustalenia szczegółowe planu.

§ 13. Ustalenia w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Dla terenów przestrzeni publicznych, obejmujących istniejące i projektowane drogi publiczne, oznaczone symbolami 1KDL oraz 1KDD−17KDD, ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych: − w zagospodarowaniu terenów uwzględnić elementy podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni; − obowiązuje zagospodarowanie terenów oraz kształtowanie nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym; − obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania terenów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych planu oraz odpowiednich ustaleniach ogólnych.

§ 14. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. W granicach obszaru objętego planem nie znajdują się tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

§ 15. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. W przypadku wszczęcia procedury w sprawie scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w Dziale III Rozdział 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.z 2023 r. poz. 344), ustala się dla terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działek – 800 m^2;

2) minimalną szerokość frontów działek 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi równolegle bądź prostopadle do drogi z tolerancją do 35.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

3. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 4, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych − 800 m^2.

4. Zasady podziału nieruchomości, o których mowa w ust. 3, nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej oraz podziałów z przeznaczeniem na powiększenie nieruchomości sąsiednich, niezbędnych dla poprawy warunków ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając wymagania przepisów odrębnych.

§ 17. Ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania

i użytkowania terenów Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego faktycznego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 18. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Układ, obsługę oraz powiązania komunikacyjne terenów objętych planem stanowi istniejąca droga powiatowa nr 3545L oraz projektowane drogi dojazdowe, dla których przebieg oraz parametry techniczne wraz z klasą dróg publicznych zostały określone w ustaleniach szczegółowych.

2. W obrębie linii rozgraniczających drogi publicznej zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń i obiektów technicznych i budowlanych dróg, związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz ograniczeniem negatywnego oddziaływania drogi; dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z obsługą i utrzymaniem drogi, oraz zieleni urządzonej i obiektów małej architektury, z uwzględnieniem warunków technicznych zarządcy drogi, z zachowaniem wymogów bezpieczeństwa ruchu i warunków określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych.

3. Obsługa komunikacyjna obszarów przylegających do drogi powiatowej powinna się odbywać za pośrednictwem istniejących i projektowanych dróg dojazdowych oraz istniejących zjazdów; lokalizacja nowych zjazdów możliwa jest za zgodą i na warunkach technicznych określonych przez zarządcę drogi.

4. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym należy uwzględnić co najmniej jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku, kiedy liczba miejsc postojowych wynosi 6-15 stanowisk.

5. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w granicach dróg wewnętrznych.

6. Wymagane drogi pożarowe dla obiektów budowlanych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę

1) Dla nowoprojektowanych budynków z gminnej sieci wodociągowej bądź z indywidulanych ujęć wód podziemnych dla zabudowy położonej poza zasięgiem sieci, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;

2) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemów wodociągowych o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych oraz uwzględnieniu stref ochronnych sieci, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, w granicach nie mniejszych niż 1,0 m od osi sieci w obu jej kierunkach dla sieci o średnicy dn 200 mm i mniejszych, oraz 1,5 m dla sieci o średnicy dn 201 – 400 mm;

3) W granicach terenu objętego planem należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych

1) Obowiązuje odprowadzanie ścieków systemem sieci kanalizacyjnej sanitarnej bądź w przypadku braku sieci do przydomowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania hydrogeologicznei higieniczno-sanitarne, lub, do czasu realizacji sieci, do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

z uwzględnieniem wymogów przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości

i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1297);

2) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemu kanalizacji sanitarnej o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych oraz uwzględnieniu stref ochronnych sieci, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, w granicach nie mniejszych niż 1,0 m od osi sieci w obu jej kierunkach dla sieci o średnicy dn 200 mm i mniejszych, oraz 1,5 m dla sieci o średnicy dn 201 − 400 mm;

3) Obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do gruntu;

4) Należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.

3. Odprowadzenie wód opadowych

1) Wody opadowe w granicach opracowania należy odprowadzać powierzchniowo po terenie;

2) Docelowo wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z terenów dróg publicznych, należy oczyścić przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1311);

3) Obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi bądź mineralnymi do sieci kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do ziemi, bez uprzedniego podczyszczenia.

4. Gospodarka odpadami

1) Gospodarka odpadami, w tym odbiór i unieszkodliwianie odpadów technologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz lokalnymi.

5. Telekomunikacja

1) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych uwzględniając warunki przepisów odrębnych.

6. Zaopatrzenie w energię cieplną

1) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować w oparciu o zbiorcze lub indywidualne źródła dystrybucji ciepła z wykorzystaniem paliw niskoemisyjnych lub nieemisyjnych oraz odnawialnych źródeł energii.

7. Zaopatrzenie w gaz przewodowy

1) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i modernizację sieci i urządzeń systemu infrastruktury gazowej w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, uwzględniając warunki przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną

1) Zaopatrzenie w energię elektryczną dla obiektów tego wymagających z istniejących oraz nowoprojektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

2) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i modernizację sieci i urządzeń systemu infrastruktury elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia w zakresie niezbędnym dla występujących potrzeb oraz niezawodnej pracy systemu elektroenergetycznego, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, uwzględniając warunki przepisów odrębnych;

3) W przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, sieci te należy przebudować lub przystosować do nowych warunków pracy na podstawie warunków określonych przez dysponenta sieci.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, określające m.in. przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 20. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN,** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające pod lokalizację usług nieuciążliwych, wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych bądź w formie parterowych budynków wolnostojących.

3. Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) obiekty budowlane związane z podstawowym i uzupełniającym przeznaczeniem terenu;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz garaże i budynki gospodarcze;

3) obiekty małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzona;

4) dojścia, dojazdy oraz miejsca postojowe.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy − 30%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny − 0,5;

b) minimalny 0,01;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%;

4) wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych; całkowita wysokość:

a) budynków mieszkalnych − do 10,0 m;

b) usługowych i gospodarczych – do 6,0 m;

c) pozostałych obiektów budowlanych – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m;

5) geometria dachów:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25−45º z możliwością zastosowania lukarn, naczółków i okapów;

b) dla budynków gospodarczych i garaży – dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowym w przedziale do 35º bądź dachy płaskie;

6) kolorystyka obiektów budowlanych elewacje budynków i budowli w jednorodnej gamie kolorystycznej opartej na barwach pastelowych, odcieniach brązów, bieli, szarości; dla pokryć dachowych obowiązuje jednolita kolorystyka oparta na szarościach, kolorach ceglastych, czerwieni, brązach; obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów;

7) elewacja obiektów budowlanych – tynki gładkie, fakturowe, materiały naturalne (drewno, cegła, kamień, szkło itp.); obowiązuje zakaz stosowania okładzin typu siding oraz blach trapezowych;

8) obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej usług w formie urządzenia lub obiektu;

9) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Obsługa komunikacyjna terenów z drogi powiatowej oraz z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w § 18 oraz ustaleń szczegółowych.

6. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 21. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM,** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy zagrodowej.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające pod lokalizację usług nieuciążliwych, wbudowanych w bryły budynków bądź w formie parterowych budynków wolnostojących.

3. Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenu;

2) budynki gospodarcze i inwentarskie oraz garaże;

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

4) obiekty małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzona;

5) dojścia, dojazdy oraz miejsca postojowe.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,5;

b) minimalny 0,01;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych – do 10,0 m;

b) budynków usługowych i gospodarczych – do 8,0 m;

c) pozostałych obiektów budowlanych – do 8,0 m;

5) geometria dachów:

a) dla budynków mieszkalnych – dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25º-45º, z możliwością zastosowania lukarn o jednolitej formie;

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – płaskie bądź dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowym w przedziale do 35º, z możliwością zastosowania dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale do 15º;

6) obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej usług w formie urządzenia lub obiektu;

7) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Obsługa komunikacyjna terenów z drogi powiatowej oraz z projektowanych dróg publicznych, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w § 18 oraz ustaleń szczegółowych.

6. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 22. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej,** oznaczone na rysunku planu symbolem **1U,**

z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy usługowej.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obiekty budowlane związane z podstawowym i uzupełniającym przeznaczeniem terenu;

2) infrastruktura techniczna oraz garaże i budynki gospodarcze;

3) obiekty małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzona;

4) dojścia, dojazdy oraz utwardzone parkingi.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny − 0,5;

b) minimalny 0,1;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%;

4) wysokość zabudowy – do 10,0 m;

5) geometria dachów – dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°-45º;

6) kolorystyka obiektów budowlanych elewacje budynków i budowli w jednorodnej gamie kolorystycznej opartej na barwach pastelowych, odcieniach brązów, bieli, szarości; dla pokryć dachowych obowiązuje jednolita kolorystyka oparta na szarościach, kolorach ceglastych, czerwieni, brązach; obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów;

7) elewacja obiektów budowlanych – tynki gładkie, fakturowe, materiały naturalne (drewno, cegła, kamień, szkło itp.); obowiązuje zakaz stosowania okładzin typu siding;

8) obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych – min. 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług w formie urządzenia lub obiektu;

9) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej oraz z istniejących dróg publicznych, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w § 18 oraz ustaleń szczegółowych.

6. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej,** oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP,**

z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń urządzoną.

2. Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) obiekty małej architektury (altany, ławki, wiaty, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzona.

3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 24. 1. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN,** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń naturalną.

2. Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dojścia i dojazdy;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny lasu,** oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZL,** z podstawowym przeznaczeniem pod lasy.

2. Dla terenów ustala się przeznaczenie podstawowe – prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej, zachowującej dotychczasowe funkcje lasów: gospodarczą, ochronną, klimatotwórczą, turystyczno-rekreacyjną.

3. W granicach lasów obowiązują zasady gospodarowania, określone w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 672 ze zm.) oraz w planach urządzenia lasów dla lasów stanowiących własność Skarbu Państwa i uproszczonych planach urządzenia lasów w przypadku lasów prywatnych.

4. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji pieszo-rowerowej,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1KP, 2KP,** z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi pieszo-rowerowe.

2. Szerokość ciągów w liniach rozgraniczających:

– dla terenu 1KP – 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

– dla terenu 2KP – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 27. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW,** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne.

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

– dla drogi 1KDW – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

– dla dróg 2KDW, 3KDW – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 28. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy lokalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL,** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy L (lokalna).

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – szerokość zmienna, od 15,0 m do 34,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 29. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD,** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy D (dojazdowa).

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 12,0 m z poszerzeniami i nawrotkami, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

Rozdział 4.
Przepisy szczególne

§ 30. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych niniejszym planem ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w następujących wysokościach:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN-20MN**− 30 %;

2) dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami **1RM, 2RM** − 30 %;

3) dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **1U** − 30 %;

4) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów Lubelski.

§ 32. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Tomaszów Lubelski.

§ 33. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Babiarz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI RABINÓWKA

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Tomaszów Lubelski
nr XLIX/432/2023 z dnia 28 kwietnia 2023 r.
Rysunek planu

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI [m]
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RM – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ZN – TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- ZP – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZL – TERENY LASU
- KP – TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- KDW – TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDL – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

USTALENIA INFORMACYJNE

- PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

TEREN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZNAJDUJE SIĘ W OBRĘBIE OBSZARU OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 ROZTOCZE PLB 060012 ORAZ W GRANICACH GZWP NR 407 NIECKA LUBELSKA.

RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ OPRACOWANY Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWEJ KOPII MAPY ZASADNICZEJ, POZYSKANEJ Z PODKIG W TOMASZOWIE LUBELSKIM W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH PUWG 2000 STREFA 8 (EPSG: 2179)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TOMASZÓW LUBELSKI UCHWALONEGO PRZEZ RADĘ GMINY TOMASZÓW LUBELSKI UCHWAŁĄ NR XXII/109/2001 Z DNIA 22 STYCZNIA 2001 R.

ZAŁĄCZNIK NR 1

do uchwały Rady Gminy Tomaszów Lubelski
nr XLIX/432/2023 z dnia 28 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI RABINÓWKA

1:1 000

25 12,5 0 25 50 75 100 125 Metry

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/432/2023
Rady Gminy Tomaszów Lubelski
z dnia 28 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tomaszów Lubelski o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), Rada Gminy Tomaszów Lubelski zarządza, co następuje:

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, tj. w dniach od 9 marca 2023 r. do 30 marca 2023 r., oraz w ustawowym terminie przewidzianym na składanie uwag, do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX/432/2023

Rady Gminy Tomaszów Lubelski

z dnia 28 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tomaszów Lubelski o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), Rada Gminy Tomaszów Lubelski zarządza, co następuje:

1. Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, zakłada się ze środków pochodzących z:

- budżetu gminy,
- Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
- Unii Europejskiej,
- Partnerstwa Prywatno – Publicznego,
- Skarbu Państwa.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszego planu. Zadania te prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których znajduje się rozwój i utrzymanie infrastruktury technicznej, objętej ustaleniami planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Zadania z zakresu gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu

oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie gminy, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i lokalnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX/432/2023

Rady Gminy Tomaszów Lubelski

z dnia 28 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

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