



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 16 czerwca 2023 r.

Poz. 4031

UCHWAŁA NR L/444/2023 RADY GMINY TOMASZÓW LUBELSKI

z dnia 26 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych w obrębie Łaszczówka – Kolonia Gmina Tomaszów Lubelski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 t.j.) oraz uchwały Nr XV/140/2020 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 21 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych w obrębie Łaszczówka – Kolonia Gmina Tomaszów Lubelski, Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, iż projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych w obrębie Łaszczówka – Kolonia Gmina Tomaszów Lubelski” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski”, przyjętego uchwałą Nr XXII/109/2001 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 22 stycznia 2001 r., z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych w obrębie Łaszczówka – Kolonia Gmina Tomaszów Lubelski, w granicach wskazanych na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Treść uchwały zawarta jest w rozdziałach:

Rozdział 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu.

Rozdział 2: Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Rozdział 5: Zasady kształtowania krajobrazu.

Rozdział 6: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 7: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Rozdział 8: Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

Rozdział 9: Granice i sposoby 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 10: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Rozdział 11: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 12: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 13: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 14: Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego. Rozdział 15: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 16: Przepisy końcowe.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 3. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- 1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały.

2. Granica obszaru objętego planem określona jest na rysunku planu.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem 4,1800 ha.

§ 4. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 – stanowiący rysunek planu;
- 2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie 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;
- 4) Załącznik Nr 4 – dokument zawierający zbiór danych przestrzennych w formacie pliku GML.

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KD – tereny dróg publicznych dojazdowych, w kategorii gminnych;
- 3) KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) symbole literowe oraz numery terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) obszar występowania zbiornika GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm - Zamość);
- 6) obszar występowania Natury 2000 PLB 060012 „Roztocze”;
- 7) wymiarowanie elementów rysunku planu.

3. Dla terenów, o którym mowa w §5 ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe w ramach którego określa się przeznaczenie dopuszczalne.

§ 6. 1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Tomaszów Lubelski w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych w obrębie Łaszczówka - Kolonia Gmina Tomaszów Lubelski;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 5) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literową część symbolu terenu;
- 6) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu złożone z literowego symbolu oraz numeru wyróżniającego dany teren;
- 7) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (z wyłączeniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), normy branżowe, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i zajmuje więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają i zajmują mniej niż 45% z ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej, nie wliczając powierzchni pod drogami wewnętrznymi;
- 11) linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy m.in.: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, które mogą wykraczać poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy remontów, przebudów oraz ewentualnych odtworzeń zabudowy;
- 12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 13) usługach – należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych i publicznych, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, pod warunkiem konieczności zachowania standardów jakości środowiska;
- 14) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, m.in. w zakresie: handlu, gastronomii, turystyki i rekreacji, finansów i ubezpieczeń, obsługi komunikacji, usług bytowych, projektowania i wykonawstwa oraz inne usługi o zbliżonym charakterze, w obiektach wolnostojących lub w wydzielonych lokalach użytkowych, z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 15) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 17) uciążliwości – należy przez to rozumieć ponadnormatywne zjawiska fizyczne i chemiczne, rozumiane jako: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;
- 18) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 19) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych.

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. 1. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **MN**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub w wolnostojącym budynku usługowym oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na terenie wymienionym w ust. 1, ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie budynków mieszkalnych w formie wolnostojących lub bliźniaczych,
 - b) dopuszczenie realizacji i utrzymania budynków garażowych (gospodarczych, gospodarczo-garażowych), budowli takich m.in. jak altany ogrodowe i wiaty, urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu jako lokalnych systemów uzbrojenia, oczek wodnych, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów dróg publicznych określanej dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **KD**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi gminne w klasie technicznej D;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na terenie wymienionym w ust. 2, ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, przystanków autobusowych, miejsc do parkowania, urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłączy do budynków i zieleni urządzonej.

3. Ustala się przeznaczenie terenu drogi wewnętrznej określanej dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **KDW**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach wymienionych w ust. 3, ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie drogi wewnętrznej,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłączy do budynków i zieleni urządzonej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

- 1) wprowadzenie w granicach planu zakazu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy;
- 2) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszej zmianie planu;
- 3) dążenie w zagospodarowaniu terenów do zachowania występujących na obszarze planu zieleni, krzewów i drzew, a także ochronę drzewostanu trwale wpisanego w otoczenie realizowanej nowej zabudowy i zagospodarowanie terenu; zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne;

- 4) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem i nie powodujących dysharmonii z cechami estetycznymi istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu;
- 5) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) lokalizację budynków z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunkach planu;
- 7) adaptację istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszczenie uzupełnienia zainwestowania terenu, a także rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
- 8) dopuszczenie rozbiórki obiektów budowlanych w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
- 9) rozbudowę, przebudowę, adaptację budynków istniejących, o którym mowa w pkt 7), a które muszą odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych określonych w Rozdziale 8 w §13 względem danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 10);
- 10) zastosowanie w istniejących budynkach, w których parametry przekraczają ustalone zmianą planu wskaźniki i parametry dla budynków nowoprojektowanych, możliwości dopuszczenia w przypadku robót budowlanych zachowania tych wskaźników;
- 11) dopuszczenie dla zrealizowanych budynków i obiektów ich późniejszej adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu, na warunkach określonych w niniejszej uchwale;
- 12) zastosowanie w budynkach mieszkalnych i pomocniczych (takich jak np. gospodarcze, garażowe) spójnych wykończeń;
- 13) sytuowanie, za wyjątkiem garaży, które mogą być wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub usługowego, pozostałych budynków i obiektów. na zapleczu działki, za budynkami mieszkalnymi;
- 14) ustalenie wymagań geometrii dachów zawartych w Rozdziale 8 §13, a niedotyczących połąci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 15) dopuszczenie w obrębie działki budowlanej lokalizacji oczek wodnych o powierzchni do 4% powierzchni działki;
- 16) lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od dróg nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;
- 17) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
- 18) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki;
- 19) adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
- 20) dopuszczenie w granicach planu przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi, a także wyznaczenie i urządzenie dojazdów i dojazdów do działek.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za

- wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- b) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały,
 - c) ustala się dla terenów MN dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe,
 - d) tereny nie wymienione w lit. c) nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych norm hałasu,
 - e) obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenów w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - e) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w niniejszej uchwale,
 - f) przed odprowadzeniem wód opadowych z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika) należy stosować odpowiednie środki i urządzenia (separatory) wstępnego oczyszczania, umożliwiające ich podczyszczenie w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,
 - g) nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik w rozumieniu przepisów odrębnych, eliminujących zagrożenia dla środowiska,
 - h) zakaz zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza kierunku odpływu wód, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 2) w zakresie ochrony przyrody: obszar objęty niniejszym planem znajduje się częściowo w granicach obszaru Natury 2000 PLB 060012 „Roztocze”, w związku z czym obowiązują dla zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego tę formę ochrony przyrody;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu:
- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm- Zamość), dla którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) w obrębie Jednolitych Części Wód Podziemnych Nr 121 - PLGW200121 i w obrębie Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWPd): PLRW2000726614591 – Sołokija od źródeł do granic RP , dla których ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obowiązku utrzymania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcia dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. 1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

- 1) uwzględnienie w ramach terenu określonych zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zawartych w §13, które pozwolą na harmonijne wkomponowanie nowych elementów przestrzennych w zastany krajobraz, nie wywierając negatywnego wpływu na jego walory;
- 2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu terenu.

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

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny krajobrazów kulturowych wymagających ochrony przed przekształceniem, tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej ani tereny objęte ochroną archeologiczną, w związku z czym nie wprowadza się ustaleń.

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsca jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu wójta gminy lub właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) podstawowe elementy przestrzeni publicznej stanowią drogi publiczne i ścieżki rowerowe;
- 2) obowiązuje zagospodarowanie terenów i kształtowanie nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni;
- 4) części naziemne urządzeń infrastruktury technicznej należy realizować jako elementy wkomponowane harmonijnie w zagospodarowanie przestrzeni publicznej.

Rozdział 8.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN**:

- 1) realizację nowych obiektów, a następnie ich utrzymanie z uciążliwością w granicach władania terenem przez dysponenta;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
- 3) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m,
 - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych do 7,0 m z zastrzeżeniem, iż parametr ten nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
- 4) geometria dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, strome o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
- 5) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 3;
- 6) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §18 niniejszej uchwały;
- 7) linię zabudowy nieprzekraczalną dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1MN – odpowiednio po 6,0 m od pasów drogowych dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym;

- b) 2MN i 3MN – odpowiednio po 6,0 m od pasa drogowego drogi gminnej oraz po 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 8) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
- a) granicach obszaru Natury 2000 PLB 060012 „Roztocze”,
 - b) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
- 9) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
- a) 1MN – z drogi gminnej oznaczonej symbolem 2KD-D oraz z drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-D znajdującej się poza granicami opracowania planu, z uwzględnieniem wskazanej na rysunku planu drogi oznaczonej symbolem 1KD-D, stanowiącej poszerzenie jej pasa drogowego, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 2MN i 3MN z drogi gminnej oznaczonej symbolem 2KD-D oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW, zgodnie z załącznikiem graficznym.
2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg publicznych dojazdowych w kategorii gminnych oznaczonych symbolami **1KD-D i 2KD-D**:
- 1) szerokości pasów drogowych dróg oznaczonych symbolami:
- a) 1KD-D - 2,0 m przeznaczona na poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej znajdującej się poza granicami opracowania planu zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 2KD-D zmienna od 12,0 m do 12,5 m oraz ścieżka w obrębie skrzyżowania zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) zasady budowy sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego z przeznaczenia dopuszczalnego w pasie drogowym drogi publicznej dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
- a) granicach obszaru Natury 2000 PLB 060012 „Roztocze”,
 - b) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych.
3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KDW**:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m oraz ścieżka w obrębie włączenia do drogi publicznej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi urządzeń infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) dopuszczenie utwardzania nawierzchni drogi wewnętrznej;
- 4) dostępność nieograniczona;
- 5) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
- a) granicach obszaru Natury 2000 PLB 060012 „Roztocze”,
 - b) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych.

Rozdział 9.

Granice i sposoby 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 14. 1. W granicach obszaru objętego planem, nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów i ze względu na brak takich uwarunkowań nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania.

2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów :

- 1) Natura 2000 PLB 060012 „Roztocze”, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm - Zamość), dla którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych i niniejszej uchwały.

Rozdział 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. Plan nie określa granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem następujących zasad i warunków:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie mniejsza niż 650 m² przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18,0 m;
- 2) kąt nachylenia granic działek do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 60°;
- 3) warunki, o których mowa w pkt 1) i 2) nie dotyczą terenów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 11.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- 1) przy zagospodarowaniu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 2) przy realizacji inwestycji uwzględnić sieci infrastruktury technicznej wraz z zachowaniem bezpiecznych odstępów, określonych w przepisach odrębnych, w tym:
 - a) dla linii kablowych SN należy zachować pas technologiczny o szerokości 2,0 m (po 1,0 m na każdą stronę od osi linii),
 - b) zachować strefy kontrolowane dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić bezpieczeństwu ludzi, trwałości linii elektroenergetycznych i gazociągów lub mogących uniemożliwić ich konserwację w czasie eksploatacji;
- 4) w pasach technologicznych z infrastrukturą techniczną i strefach kontrolowanych sieci gazowych:
 - a) nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów,
 - b) obowiązuje zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej w celu dokonywania prac eksploatacyjnych;

- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem poprzez istniejący układ drogowy obejmujący jako powiązanie z układem zewnętrznym:

- 1) istniejącą drogę publiczną - drogę gminną numer 1275161L obejmującą tereny o symbolach 1KD-D i 2KD-D;
- 2) drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW.

2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych planem poprzez:

- 1) możliwość dostosowania terenów dróg publicznych do prowadzenia komunikacji zbiorowej;
- 2) możliwość rozbudowy układu komunikacyjnego w granicach planu o dojścia i dojazdy, ciągi piesze i drogi wewnętrzne pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 3) realizację wewnętrznego układu komunikacyjnego, w tym dróg wewnętrznych przy zachowaniu parametrów spełniających wymagania dojazdów do działek budowlanych oraz parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie zachowania, remontów, modernizacji i przebudowy istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych.

3. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych realizowanych w granicach działki budowlanej w formie wydzielonego na działce miejsca do parkowania, co najmniej 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej związanej z funkcją usługową; dodatkowo ustala się minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej związanej z wydzieloną funkcją usługową w budynku mieszkalnym.

4. W obszarze objętym planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja tras rowerowych, w oparciu o istniejący i planowany system dróg.

§ 18. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę poprzez:
 - a) sieć wodociągową, w tym również do celów przeciwpożarowych, przebiegającej na obszarze objętym planem oraz poza jego granicami,
 - b) obowiązek wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
 - c) zapewnienie możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;
- 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków w sposób niepowodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych,
 - b) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów sieci kanalizacji sanitarnej i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;;
 - c) obowiązek wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzanie ścieków zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania;
- 3) odprowadzenia wód opadowych:
 - a) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych,

- b) z terenów dróg do rowów przydrożnych,
 - c) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w małych zbiornikach –stawach, realizowanych na terenie działek budowlanych;
- 4) zaopatrzenia w elektroenergetykę poprzez:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych odcinków i rozbudowę istniejących odcinków sieci niskiego i średniego napięcia oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych SN/nN a także dopuszcza się możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejszą uchwałą,
 - c) dopuszczenie przebudowy linii elektroenergetycznych oraz zmiany ich przebiegu,
 - d) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych - paneli fotowoltaicznych,
 - e) dopuszczenie stosowania paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy do 100kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarki odpadami poprzez:
- a) spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych oraz w obowiązującym gminnym programie gospodarki odpadami,
 - b) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów, w tym niebezpiecznych,
 - c) obowiązek zapewnienia prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na terenie własnej działki lub w miejscach wyznaczonych przez organy gminy, do czasu ich wywozu;
- 6) telekomunikacji poprzez dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) energetyki ciepłej poprzez:
- a) bazowanie na indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła,
 - b) docelowe stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - c) remonty systemów ogrzewania oraz termomodernizację budynków (istniejących);
- 8) energetyki gazowej:
- a) realizację sieci gazowej wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń, a następnie poprzez jej rozbudowę w oparciu o systemy istniejące,
 - b) dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.
2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
3. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunku planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

Rozdział 13.**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 19. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 14.**Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego**

§ 20. W granicach planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

Rozdział 15.**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 21. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem MN;
- 2) 1% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 16.**Przepisy końcowe**

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

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

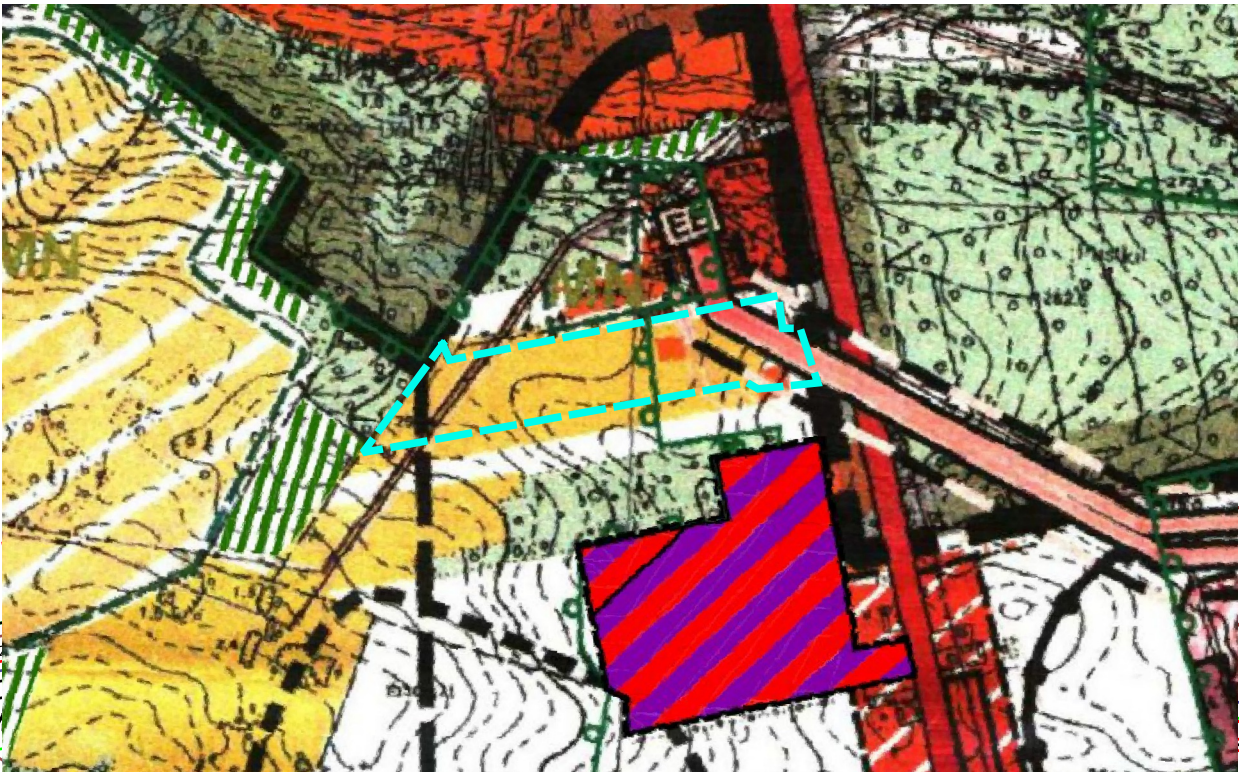
Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Babiarez

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr L/444/2023
Rady Gminy Tomaszów Lubelski
z dnia 26 maja 2023 roku

obręb: Łaszcówka-Kolonia

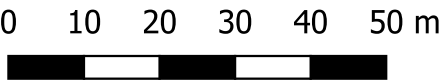
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY TOMASZÓW LUBELSKI
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ
NR XXII/109/2001 RADY GMINY TOMASZÓW LUBELSKI
Z DNIA 22 STYCZNIA 2001 R., Z PÓŹNIEJSZYMI
ZMIANAMI
SKALA 1:10000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
NIEUCIAŹLIWYCH W OBRĘBIE ŁASZCZÓWKA-KOLONIA
GMINA TOMASZÓW LUBELSKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH W OBRĘBIE ŁASZCZÓWKA-KOLONIA GMINA TOMASZÓW LUBELSKI

Skala 1:1000
1cm - 10 m

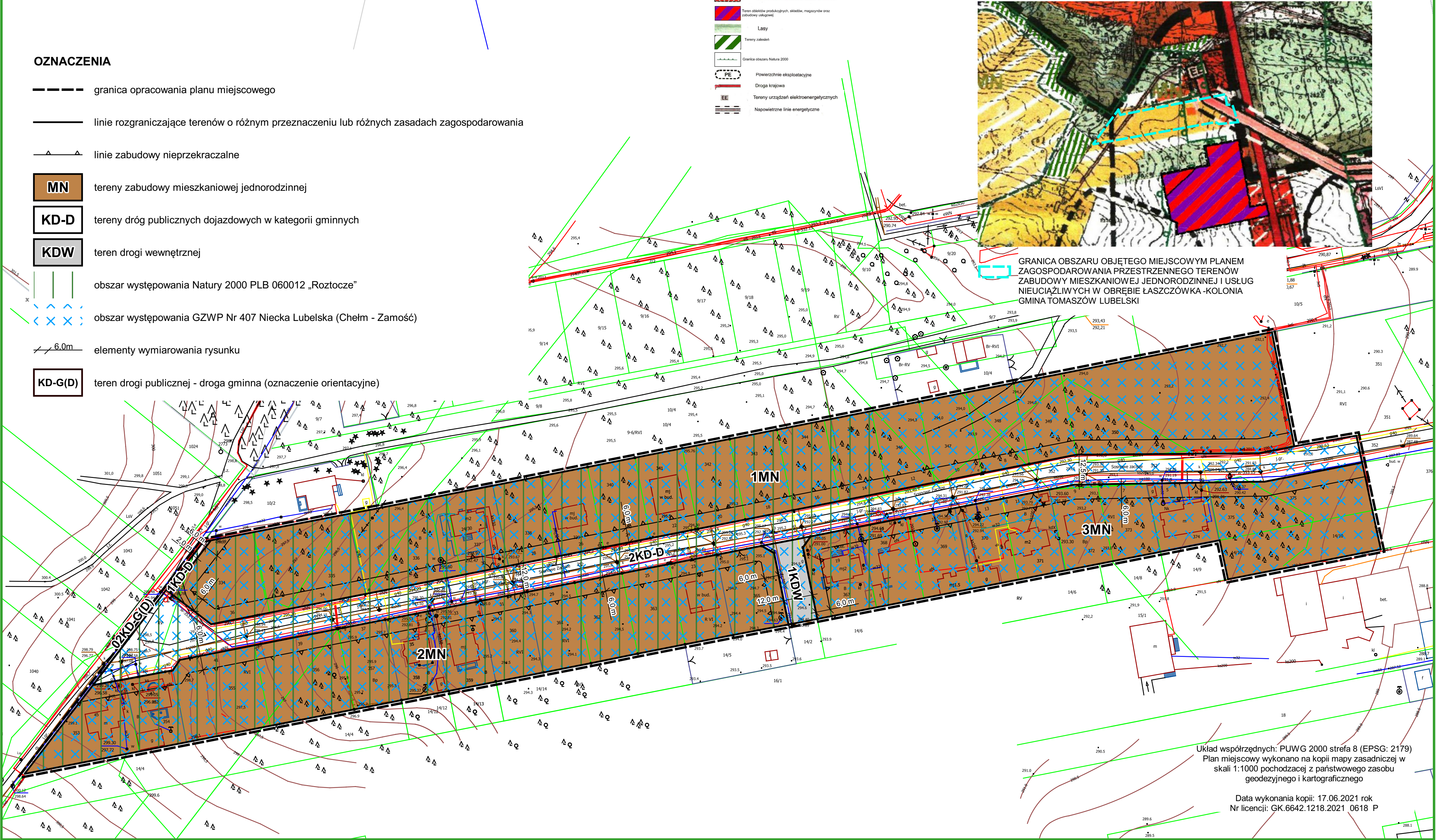


OZNACZENIA

- granica opracowania planu miejscowego
- linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linie zabudowy nieprzekraczalne
- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KD-D** tereny dróg publicznych dojazdowych w kategorii gminnych
- KDW** teren drogi wewnętrznej
- obszar występowania Natury 2000 PLB 060012 „Roztocze”
- obszar występowania GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm - Zamość)
- 6.0m elementy wymiarowania rysunku
- KD-G(D)** teren drogi publicznej - droga gminna (oznaczenie orientacyjne)

OZNACZENIA WYSTĘPUJĄCE NA WYRYSIE:

- Granica miasta
- Granice wydzielonych podobszarów w obszarach A, B, C
- Granice sanitarnej strefy ochronnej wokół obiektu uciążliwego
- MN** Tereny zabudowy mieszkalnictwa rodzinnego
- MN** Rezerwy terenów pod budownictwo jednorodzinne
- Rezerwy terenów pod usługi handlowe
- Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej
- Lasy
- Tereny zalesień
- Granica obszaru Natura 2000
- Powierzchnie eksploatacyjne
- Droga krajowa
- Tereny urządzeń elektroenergetycznych
- Napowietrzne linie energetyczne



Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG: 2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w
skali 1:1000 pochodzącej z państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego

Data wykonania kopii: 17.06.2021 rok
Nr licencji: GK.6642.1218.2021 0618 P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/444/2023

Rady Gminy Tomaszów Lubelski

z dnia 26 maja 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY TOMASZÓW LUBELSKI

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych w obrębie Łaszczówka - Kolonia Gmina Tomaszów Lubelski

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 t.j.) Rada Gminy Tomaszów Lubelski stwierdza, że w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. w dniach od 26 stycznia 2023 roku do 23 lutego 2023 roku oraz w okresie 14 dni po wyłożeniu, przewidzianym na składanie uwag tj. do dnia 9 marca 2023 roku, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych w obrębie Łaszczówka - Kolonia Gmina Tomaszów Lubelski, nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/444/2023

Rady Gminy Tomaszów Lubelski

z dnia 26 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozstrzygnięcia 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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych w obrębie Łaszczówka - Kolonia Gmina Tomaszów Lubelski nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/444/2023

Rady Gminy Tomaszów Lubelski

z dnia 26 maja 2023 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę