DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 4 lipca 2025 r.

Poz. 3320

Podpisany przez:
Cezary Widomski; LUW
Data: 04.07.2025 12:41:49

UCHWAŁA NR XVI/154/2025
RADY GMINY TOMASZÓW LUBELSKI

z dnia 5 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część miejscowości Majdan Górny i Łaszczówka - etap I

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 2024 r. poz. 1465, ze zm.), 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 2024 r. poz. 1130, ze zm.) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz uchwały Nr LXI/532/2024 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 26 kwietnia 2024 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 III/12/2024 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 24 maja 2024 r., Rada Gminy Tomaszów Lubelski uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski dla obszaru obejmującego część miejscowości **Majdan Górny i Łaszczówka,** zwany dalej „planem”.

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

§ 1. Plan stanowią:

1) Tekst planu – stanowiący treść niniejszej uchwały;

2) Rysunek planu − stanowiący załącznik Nr 1 oraz integralną część uchwały, obejmujący obszar o łącznej powierzchni 48,2 ha, wykonany na mapie pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tomaszowie Lubelskim w skali 1:2000, określający:

a) granice obszaru objętego planem;

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

c) przeznaczenie terenów, określone symbolami cyfrowo-literowymi;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy;

e) zwymiarowane odległości;

f) obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody;

g) strefy ochrony sanitarnej cmentarza;

h) stanowiska archeologiczne;

i) oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu;

3) Załącznik Nr 2 − 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;

4) Załącznik Nr 3 − 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 usług;

3) **KDL** – tereny dróg lokalnych;

4) **KDD** − tereny dróg dojazdowych;

5) **KR** − tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

6) **RNR** − tereny gruntów ornych oraz upraw;

7) **L** − tereny lasów;

8) **WS** − tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

9) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;

10) **CC** – tereny cmentarza czynnego.

§ 3. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami 1KDL-4KDL i 1KDD-9KDD.

§ 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. 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.

§ 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.6642.1278.2024_0618_P z dnia 10 czerwca 2024 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) **nieprzekraczalnej 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;

9) **usługach** − należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, 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.

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 nieprzekraczalnymi 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 „Dolina Sołokiji” PLB060021, wskazany na rysunku planu, utworzony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. (Dz.U. z 2011 r., nr 25, poz. 133), 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 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 RW2000062671414591 Sołokija do granicy państwa wraz z Dopływami I i II spod Żurawiec do granicy państwa – 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 2023 r., poz. 300) w zakresie wskaźników biologicznych i fizyko-chemicznych wód.

5. Dla terenów 1MN-15MN wskazuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

6. 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. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony archeologiczno-konserwatorskiej są stanowiska archeologiczne nr AZP 94-90_51 oraz nr AZP 94-90_52, zaewidencjonowane w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Tomaszów Lubelski, wskazane na rysunku planu, objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.); realizacja robót ziemnych oraz wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą roboty ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu w obrębie stanowisk archeologicznych wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych − w przypadku ujawnienia przedmiotów posiadających cechy zabytków archeologicznych, jak m.in. fragmenty naczyń glinianych, metalowych narzędzi i elementów uzbrojenia, ozdób z bursztynu, szkła i metali szlachetnych, obiektów ziemnych, grobów oraz konstrukcji murowanych i drewnianych, znalezisk monetarnych, materiałów kostnych, ozdób pradziejowych, narzędzi krzemiennych i kamiennych, obowiązuje postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami ww. ustawy.

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-4KDL oraz 1KDD-9KDD, ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych: − w zagospodarowaniu terenów uwzględnić elementy podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni; − 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 2024 r., poz. 1145 ze zm.), 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 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej − 800 m².

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 terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

1. W granicach stref ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują następujące ustalenia:

1) w strefie od 0 do 50 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;

2) w strefie od 0 do 150 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, zakazuje się lokalizowania studni dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych;

3) w strefie od 0 m do 150 m lokalizacja budynków korzystających z wody wymaga podłączenia do sieci wodociągowej.

2. 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: − istniejące drogi powiatowe nr 3542L i 3543L; − istniejące drogi gminne nr 111785L, 111760L, 127522L, 127523L; − istniejące i projektowane tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oraz drogi dojazdowe, dla których przebieg oraz parametry techniczne wraz z klasą dróg publicznych zostały określone w ustaleniach szczegółowych.

2. W obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń i obiektów technicznych i budowlanych dróg, związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz ograniczeniem negatywnego oddziaływania dróg; dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z obsługą i utrzymaniem dróg, 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 istniejących dróg publicznych powinna się odbywać za pośrednictwem istniejących i projektowanych dróg dojazdowych oraz istniejących zjazdów; lokalizacja nowych zjazdów jest możliwa z zachowaniem wymogów bezpieczeństwa ruchu i warunków określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych.

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 stanowisk wynosi 6-15, oraz dwa miejsca w przypadku, kiedy liczba stanowisk wynosi 16-40.

5. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w granicach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

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) Z gminnej sieci wodociągowej bądź, do czasu realizacji sieci, z indywidulanych ujęć wód podziemnych dla zabudowy położonej poza zasięgiem sieci wodociągów wiejskich, z wyłączeniem lokalizacji w obrębie terenów stref ochrony sanitarnej cmentarza, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;

2) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się, w sposób niekolidujący 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 hydrogeologiczne i 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 2024 r., poz. 399 ze zm.);

2) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się, w sposób niekolidujący 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, z zastrzeżeniem pkt 1, zakaz odprowadzania ścieków do gruntu;

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

3. **Odprowadzanie 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. **Urządzenia melioracji:**

1) W granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont urządzeń melioracji wodnych, z uwzględnieniem warunków przepisów odrębnych;

2) Zakazuje się zasypywania rowów melioracyjnych oraz podejmowania działań utrudniających przepływ wód;

3) Zakazuje się niszczenia i uszkadzania urządzeń melioracji wodnych oraz wykonywania robót i innych czynności mogących negatywnie oddziaływać na pracę i funkcjonowanie urządzeń, w tym powodujących ich osiadanie;

4) Należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów urządzeń melioracji wodnych.

5. **Gospodarka odpadami:**

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

6. **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.

7. **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.

8. **Zaopatrzenie w gaz:**

1) Z sieci gazowej bądź ze zbiorników stałych gazu płynnego, uwzględniając warunki przepisów odrębnych;

2) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i modernizację sieci i urządzeń systemu infrastruktury gazowej w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, uwzględniając warunki przepisów odrębnych;

3) Należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci, obiektów i urządzeń systemu gazowniczego.

9. **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 niekolidujący 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 terenów

§ 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,** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające pod usługi, wbudowane w bryły budynków mieszkalnych bądź w formie parterowych budynków wolnostojących.

3. W granicach terenów wyklucza się lokalizację usług: handlu hurtowego, wielkopowierzchniowego, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

4. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

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, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzona;

4) dojścia, dojazdy oraz miejsca postojowe.

5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy − 35%;

2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) maksymalny − 0,5;

b) minimalny 0,01;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy − 0,6;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%;

5) 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;

6) geometria dachów:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – dwuspadowe, czterospadowe 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 o nachyleniu połaci do 12º;

7) 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;

8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej usług w formie naziemnych miejsc parkingowych lub obiektu;

9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

6. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, znajdujących się w sąsiedztwie, wskazanych na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w § 18.

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

§ 21. 1. Wyznacza się **tereny usług,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U,** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi.

2. W granicach terenów wyklucza się lokalizację usług gastronomii oraz kultu religijnego.

3. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, z wyłączeniem obiektów produkcji, przetwarzania i przechowywania żywności;

2) infrastruktura techniczna oraz garaże i budynki gospodarcze;

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

4) dojścia, dojazdy oraz parkingi.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%;

2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) maksymalny − 0,6;

b) minimalny 0,01;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy − 0,7;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%;

5) wysokość zabudowy – do 10,0 m;

6) geometria dachów – dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°-45º;

7) 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;

8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – min. 1 miejsce na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług w formie naziemnych miejsc parkingowych lub obiektu;

9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej, znajdujących się w sąsiedztwie, wskazanych na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w § 18.

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

§ 22. 1. Wyznacza się **tereny dróg lokalnych,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL,** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi lokalne klasy L (lokalna).

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

– dla drogi 1KDL − od 14,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

– dla drogi 2KDL − 15,0 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;

– dla drogi 3KDL − 7,0 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;

– dla drogi 4KDL − 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD,** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi dojazdowe klasy D (dojazdowa).

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

– dla drogi 1KDD – 8,0 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;

– dla dróg 2KDD-9KDD – 10,0 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych

§ 24. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR,** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne.

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

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

– dla drogi 2KR – 6,0 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;

– dla drogi 3KR – 8,0 m, z poszerzeniami i przewężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny gruntów ornych oraz upraw,** oznaczone na rysunku planu symbolem **1RNR,** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne, sadownicze oraz hodowlane.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) drogi dojazdowe do pól.

3. Na terenach obowiązuje, z zastrzeżeniem ust. 2, zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

4. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących dróg znajdujących się w sąsiedztwie, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w § 18.

5. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS,** z podstawowym przeznaczeniem pod wody powierzchniowe śródlądowe.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

1) budowle i urządzenia hydrotechniczne, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenów;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg znajdujących się w sąsiedztwie, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w § 18.

4. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 27. 1. Wyznacza się **tereny lasów,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1L, 2L,** 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 2024 r., poz. 530 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.

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

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy.

3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 29. 1. Wyznacza się **tereny cmentarza czynnego,** oznaczone na rysunku planu symbolem **1CC,** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację cmentarza czynnego.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenu;

2) kolumbaria i kaplice cmentarne;

3) infrastruktura techniczna oraz obiekty małej architektury wraz z zielenią urządzoną;

4) ciągi piesze, dojazdy i parkingi.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 5%;

2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,1;

b) minimalny 0,001;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20%;

4) maksymalna wysokość zabudowy – do 10,0 m;

5) geometria dachów dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12º, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 45º;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – w dostosowaniu do potrzeb projektowanego przeznaczenia terenu, lecz nie mniej niż 10 miejsc w formie naziemnych miejsc parkingowych; dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych z terenów znajdujących się w sąsiedztwie.

4. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg publicznych, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, wskazanych na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w § 18.

5. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej 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-15MN** − 30 %;

2) dla terenów usług, oznaczonych symbolami **1U, 2U** − 30 %;

3) 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

Grzegorz Gozdek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI MAJDAN GÓRNY I ŁASZCZÓWKA - ETAP I

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Tomaszów Lubelski
nr ...XVI/154/2025..... z dnia ....05.VI.2025.... r.
Rysunek planu

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 5 — ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI (M)
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- STREFA OCHRONY SANITARNJ CMENTARZA (50 M)
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA (150 M)
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U — TEREN USŁUG
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RNR — TEREN GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW
- WS — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- L — TEREN LASU
- ZN — TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- CC — TEREN CMENTARZA CZYNNEGO

USTALENIA INFORMACYJNE

- PROPONOWANE PODZIAŁY GEODEZYJNE

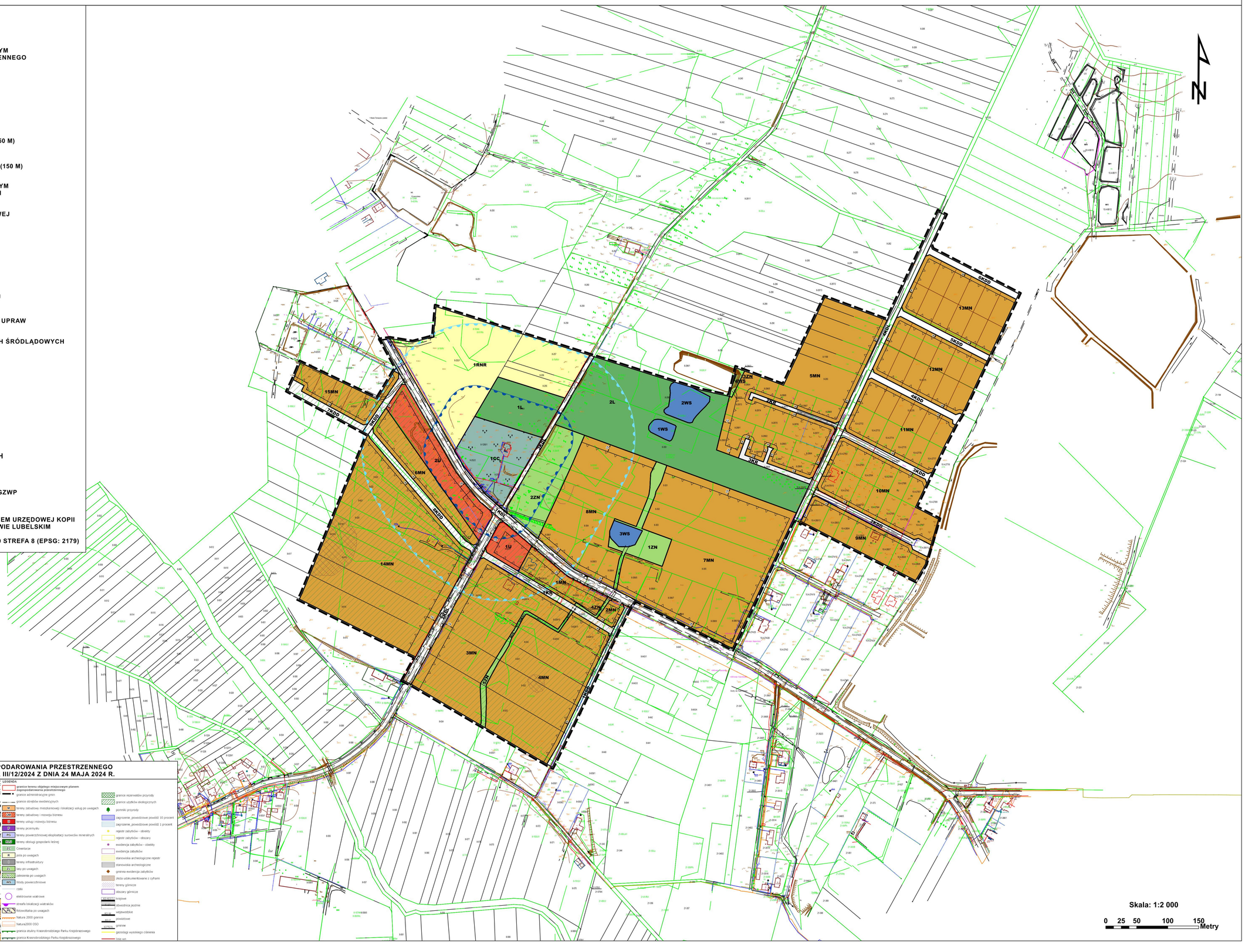
USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- OBSZAR OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 DOLINA SOŁOKIJI PLB 060021

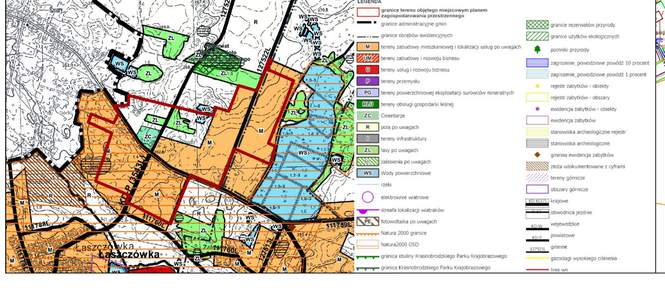
OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GZWP NR 407 NIECKA LUBELSKA

RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ OPRACOWANY Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWEJ KOPII MAPY ZASADNICZEJ, POZYSKANEJ Z PODGIK W TOMASZOWIE LUBELSKIM

SPORZĄDZONO W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH PUWG 2000 STREFA 8 (EPSG: 2179)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TOMASZÓW LUBELSKI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR III/12/2024 Z DNIA 24 MAJA 2024 R.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/154/2025

Rady Gminy Tomaszów Lubelski

z dnia 5 czerwca 2025 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 w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, 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 3 do uchwały Nr XVI/154/2025

Rady Gminy Tomaszów Lubelski

z dnia 5 czerwca 2025 r.

Zalacznik3.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