



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 26 maja 2014 r.

Poz. 2023

UCHWAŁA NR XXXIII/270/2014 RADY GMINY TOMASZÓW LUBELSKI

z dnia 31 marca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych w obrębie miejscowości Majdan Górny gmina Tomaszów Lubelski, obejmujący tereny działek o Nr : 274/1, 274/2, 274/3, 274/4, 274/5 i 274/6.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 594, z późn. zm) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 3, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 późn. zm.), Uchwały Nr V/30/2011 z dnia 18 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski. Rada Gminy Tomaszów Lubelski, uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

USTALENIA FORMALNO – PRAWNE

Rozdział 1.

USTALENIA PODSTAWOWE

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany jest zgodnie ze „*Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski*”, uchwaloną Uchwałą XXXV/242/2010 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 21 kwietnia 2010 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych w obrębie miejscowości Majdan Górny.

3. Plan obejmuje teren określony Uchwałą Nr V/30/2011 z dnia 18 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych, w obrębie miejscowości Majdan Górny gmina Tomaszów Lubelski, obejmujący tereny działek o Nr : 274/1, 274/2, 274/3, 274/4, 274/5 i 274/6.

4. Przedmiotem planu jest określenie sposobów zagospodarowania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych.

5. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Rysunek planu w skali 1:1000 dla poszczególnych terenów, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski stanowiący załącznik nr 2 do uchwały.

- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 2. **ZAKRES USTALEŃ PLANU**

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

- 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o innych sposobach zagospodarowania.
- 2) Podstawowe elementy planu.
- 3) Zasady kształtowania zabudowy.
- 4) Obszar objęty planem miejscowym, o którym mowa w § 1 ust. 2, oznacza się graficznie na rysunku planu symbolem „granica opracowania”, zgodnie z rysunkiem planu na sekcji mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do uchwały.
- 5) Rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stwierdzający zgodność ustaleń planu ze „*Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski*”.

2. Zakres ustaleń planu nie obejmuje:

- 1) Określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 2) Określenia obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.
- 3) Określenia terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 400m².
- 4) Określenia terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.
- 5) Określenia granicy pomników zagłady oraz stref ochronnych.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) Przeznaczenie (funkcja) terenu, zasady jego zagospodarowania oraz linie rozgraniczające.
- 2) Linie rozgraniczające dróg publicznych.
- 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów, w tym linie zabudowy.

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

- 1) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz o różnych zasadach zagospodarowania, ściśle określone.
- 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
- 3) Granica opracowania.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Tomaszów Lubelski, o ile w treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 uchwały, o ile w treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **studium** – należy przez to rozumieć zgodność z ustaleniami „*Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski*”,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1 000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 5) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu podjęcia uchwały przepisy prawne (ustawy i rozporządzenia), regulujące zasady działań inwestycyjnych na danym terenie,

- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, ale nie jest sprzeczne z funkcją obszaru,
- 8) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol (składający się z cyfr i liter) i przypisane do niego ustalenia,
- 9) **działce** – należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część przeznaczoną pod zagospodarowanie;
- 10) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską w obrębie poszczególnych terenów oraz zieleń oddzielającą (także optycznie) tereny i obiekty o różnych funkcjach,
- 11) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę wydzieloną liniami rozgraniczającymi zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych lub gminnych,
- 12) **drodze wewnętrznej** – rozumie się przez to drogę niezaliczoną do żadnej kategorii dróg publicznych,
- 13) **usługi nieuciążliwe** – rozumie się przez to usługi nie wywołujące zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, odorów (nie wymagających sporządzania opracowań wynikających z obowiązujących przepisów z zakresu oddziaływania projektowanych inwestycji na środowisko przyrodnicze),
- 14) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć domy jednorodzinne wolnostojące oraz zespoły domów: bliźniaczych, szeregowych lub atrialnych,
- 15) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały terenu opracowania na działki o różnym przeznaczeniu,
- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć odsunięcie linii zabudowy od obrzeża jezdni - drogi istniejącej lub projektowanej, co najmniej na odległość określoną w uchwale – dotyczy budynków stałych; powyższe ustalenie nie dotyczy takich elementów i detali architektonicznych jak: balkon, wykusz, ganek, gzyms, okap dachu, rynna spustowa, podokienniki, itp., oraz z wyłączeniem budowli infrastruktury telekomunikacyjnej i innych oraz pozostałego uzbrojenia terenu,;
- 17) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższego punktu pierwotnego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu lub zwieńczenie ściany attykowej, nie dotyczy infrastruktury technicznej,
- 18) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć nieutwardzoną i nie zabudowaną powierzchnię gruntową pokrytą roślinnością,
- 19) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym poszczególne połacie pochylone są (w stosunku do poziomu), pod kątem powyżej 20°,
- 20) **wskaźnik intensywności zabudowy terenu** - należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na terenie do powierzchni terenu (netto), na którym są usytuowane budynki,
- 21) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i dużych liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- 22) **zaleca się...** - należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiążących, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp.

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

Rozdział 3.

USTALENIA OGÓLNE

§ 5. 1. W planie uwzględnia się zasady zgodności planu z ustaleniami, „*Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski*”.

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

1) Tereny zainwestowania:

a) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z podstawowym przeznaczeniem pod kompleksową zabudowę jednorodziną z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych.

2) Komunikacja drogowa – drogi publiczne i niepubliczne:

a) **KDZ** – droga powiatowa Nr 3542 L klasy technicznej Z /zbiorcza/.

b) **KDD** – droga gminna klasy technicznej D /dojazdowa/.

c) **KDW** – droga wewnętrzna.

Rozdział 4.

ZASADY REALIZACJI

§ 6. 1. Realizacja ustaleń niniejszej uchwały winna odbywać się zgodnie z aktualnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi i przepisami związanymi z procesami inwestycyjnymi przy pełnej ochronie środowiska naturalnego i kulturowego.

2. Realizacja planu winna respektować prawo własności oraz prawo władania terenem, w stosunku do którego plan wprowadza zmiany użytkowania.

3. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenu wyznaczonego planem pod określony rodzaj użytkowania.

4. Ewentualna przebudowa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy.

5. Scalania i podziały nieruchomości należy przeprowadzić w wypadku pojawienia się takich potrzeb i w dostosowanym do nich obszarze i zakresie, z zachowaniem wymaganych norm i przepisów.

6. Konieczności zmiany ustaleń niniejszej uchwały nie powodują:

1) Lokalne zmiany przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowa lokalnych systemów uzbrojenia terenów – sieci wodociągowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi.

2) Wyznaczanie i urządzanie dróg wewnętrznych i dojazdowych do terenów przeznaczonych do zainwestowania.

Rozdział 5.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 7. 1. Na obszarze opracowania planu ochrony wymagają wody podziemne w obrębie strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 na zasadach określonych w „Dokumentacji określającej warunki hydrogeologicznej dla ustanowienia stref ochronnych GZWP Nr 407 (Chełm - Zamość)”, w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych (kod:PLGW2300107) oraz w obszarze Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzeki Sołokiji od źródeł do granic RP (kod: PLRW2000 726614591). Wprowadza się na obszarze wyznaczonego zbiornika obostrzeń w użytkowaniu terenu, a w szczególności wykluczenie inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowli infrastruktury telekomunikacyjnej i innych oraz pozostałego uzbrojenia terenu. Proponowany system ochrony wód podziemnych wprowadza następujące zasady:

1) Zakaz:

a) lokalizacji inwestycji uciążliwych dla środowiska ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy,

- b) lokalizowania składowisk odpadów i wylewisk, a także stacji dystrybucji paliw nie zabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża substancji szkodliwych,

2) Nakaz:

- a) eliminacji ognisk zanieczyszczeń,
- b) uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, w pierwszej kolejności na obszarze wychodni wodonośnych utworów kredowych.

§ 8. 1. Do obszarów ochrony planistycznej zaliczono:

- 1) „Zielony pierścień” wyznaczony w celu poprawy warunków życia w mieście Tomaszów Lubelski; za elementy konstytuujące uznaje się: doliny rzeczne, większe kompleksy leśne i rolnicze tereny otwarte z zachowanym harmonijnym krajobrazem.

2. „Zielonemu pierścieniowi” poza stabilizacyjnym wpływem na środowiskowe warunki życia w mieście, przypisuje się:

- 1) Funkcję ochrony struktury przestrzennej przed semiurbanizacją i chaotyczną urbanizacją.
- 2) Funkcję buforową, osłabiającą presję miasta na tereny wiejskie.
- 3) Funkcję wypoczynku codziennego i świątecznego dla mieszkańców miasta.

3. W obrębie pierścienia wskazuje się do ochrony indywidualnej (ustawa o ochronie przyrody) cenne pod względem przyrodniczo – krajobrazowym elementy oraz ochrony planistycznej.

4. W obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) Ochrona i szczególnie oszczędne wykorzystanie przestrzeni nieurbanizowanej, w tym krajobrazów naturalnych.
- 2) Stopniowym przejściu w intensywności zagospodarowania pomiędzy zabudową a terenami pełniącymi funkcje przyrodnicze.
- 3) Zminimalizowaniu prawdopodobieństwa wystąpienia sąsiedztwa kolizyjnych funkcji terenu.
- 4) Harmonizowaniu układów osadniczych i infrastruktury technicznej z siecią ekologiczną.

5. Na terenie objętym planem należy wykluczyć:

- 1) Lokalizację wszelkich inwestycji mogących naruszyć równowagę ekologiczną, a w szczególności przemysłu, magazynów, składow i baz oraz arterii komunikacyjnych i linii wysokiego napięcia, z wyjątkiem niezbędnych przejść przez system po jak najkrótszej trasie.
- 2) Składowania odpadów komunalnych.
- 3) Lokalizację obiektów budowlanych zmniejszających lub zasadniczo zmieniających naturalny krajobraz przyrodniczy lub tradycyjny krajobraz kulturowy.

6. W obszarze objętym opracowaniem planu obowiązuje zakaz:

- 1) Zabudowy wszelką zabudową w odległości minimum 4,0m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych.

§ 9. 1. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, dopuszcza się tylko przeznaczenie i zagospodarowanie powodujące poziomy hałasu nie przekraczające dopuszczalnych w przepisach odrębnych dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodziną.
- 2) Zaleca się wzmocnienie obudowy biologicznej dróg, poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej (w formie ekranów) wysokiej i niskiej wielosezonowej.

2. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) Dopuszcza się przedsięwzięcia nie powodujące zanieczyszczenia wód podziemnych.
- 2) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych (dróg, miejsc postojowych) oraz powierzchni dachów dopuszcza się odprowadzać na tereny zielone w obrębie nieruchomości.

- 3) W przypadku jeżeli prognozowane poziomy zanieczyszczeń wód opadowych i roztopowych przekraczają wartości dopuszczalne /określone w przepisach szczególnych/, należy przewidzieć zastosowanie odpowiednich środków i urządzeń (separatorów) ich wstępnego oczyszczania/.
- 4) Nakazuje się wyposażenie obszarów zwartej zabudowy w systemy wodno – kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni.
- 5) Zakazuje się odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu.
- 6) Gospodarka odpadami powinna być prowadzona zgodnie z ustaleniami Krajowego Planu Gospodarki Odpadami.
- 7) Prace ziemne związane z budową obiektów oraz instalacji uzbrojenia podziemnego muszą być zaprojektowane i wykonane prawidłowo, zgodnie z PN oraz przepisami branżowymi, z dostosowaniem do udokumentowanych warunków gruntowych.

3. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) Stosowanie nawierzchni o niskim współczynniku ścieralności - pylenia.
- 2) Dopuszczenie termomodernizacji budynków w całym obszarze planu.
- 3) Stężenie substancji zanieczyszczających emitowanych przez ruch drogowy nie powinny przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych.
- 4) W przypadku przekroczenia norm zanieczyszczeń należy stosować pasy zieleni izolacyjnej.

4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV tj. w pasach terenu o szerokości 12,0m mierzonych od osi po 6,0m; od napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV tj. w pasach terenu o szerokości 5,0m mierzonych od osi po 2,5m.
- 2) Powyższy zakaz nie obowiązuje w przypadku skablowania linii średniego i niskiego napięcia.
- 3) Dopuszcza się odstępianie od ustaleń zawartych w pkt 1 niniejszego ustępu na terenach, gdzie zostaną wykonane pomiary pola elektromagnetycznego wykazujące, że strefa, w której przekroczone są dopuszczalne wielkości pola elektromagnetycznego, ma mniejszy zasięg.

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

Rozdział 6.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ

§ 10. 1. Na obszarze planu nie występują tereny zagrożone powodzią.

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

Rozdział 7.

ŚRODOWISKO KULTUROWE

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

2. Obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych oraz nowoodkrytych zabytków i obiektów archeologicznych.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJÓW FUNKCJI

§ 12.1. Ustalenia szczegółowe dotyczące funkcji terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami liczbowymi i literowymi oraz liniami rozgraniczającymi.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych - **1.MN** – załącznik graficzny Nr 1.

3. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

4. Przeznaczenie uzupełniające - usługi komercyjne nieuciążliwe - stanowiące do 40% podstawowej funkcji terenu.

5. Przeznaczenie dopuszczalne - nieuciążliwa działalność gospodarcza.

6. Możliwość realizacji maksymalnie trzech odrębnych, trwałych obiektów kubaturowych na jednej działce.

7. Zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej /izolacyjnej/ wysokiej i niskiej wielosezonowej.

8. Do zabudowy przeznaczają się do 30% powierzchni działki, obowiązek zachowania co najmniej 50% pow. działki jako powierzchni przyrodniczo czynnej.

9. Wskaźnik intensywności zabudowy:

1) Dla zabudowy wolnostojącej - 0,2 - 0,6.

2) Dla zabudowy bliźniaczej – 0,1 – 0,6.

10. Budynki należy lokalizować w formie samodzielnej bryły /wolnostojące lub jako zespoły obiektów/.

11. Towarzystwając zabudowę gospodarczo - garażową lub usługową dopuszcza się lokalizować bezpośrednio przy granicach działek sąsiednich lub przy granicy z działką sąsiednią w odległości mniejszej niż 3,0m, lecz nie mniejszej niż 1,5m.

12. Zapewnienie min.1 miejsca postojowego na 1 budynek mieszkalny oraz po wprowadzeniu funkcji usługowej, obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych, w ilości min. 1 miejsca parkingowego na każde 50,0m² powierzchni usług.

13. Dopuszcza się podział na działki budowlane o zalecanej powierzchni min. 1000m² – dla zabudowy wolnostojącej, min. 800m² – dla zabudowy bliźniaczej, dla nowoprojektowanych działek ustala się zalecaną minimalną szerokość:

1) 20,0m dla zabudowy wolnostojącej,

2) 14,0m dla zabudowy bliźniaczej.

14. Warunki realizacji dla budynków nowoprojektowanych:

1) wysokość całkowita budynków mieszkalnych z możliwością podpiwniczenia (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do 12,0m tj. do II kondygnacji z możliwością przeznaczenia ostatniej (drugiej) kondygnacji na poddasze użytkowe,

2) dachy budynków mieszkalnych strome dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°,

3) kubatura budynku mieszkalnego do 2000m³,

4) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, możliwość wprowadzenia funkcji użytkowej na poddaszach budynków, możliwość wprowadzenia funkcji usługowej w wydzielonych częściach budynków mieszkalnych,

5) wysokość pozostałych obiektów towarzyszących tj. gospodarczych, garażowych i usługowych (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) - do 6,0m,

6) dachy budynków towarzyszących jedno lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°,

- 7) dopuszcza się dachy płaskie lub o innych kształtach, jeżeli nie narusza to walorów krajobrazowych otoczenia i nie wprowadza dysharmonii,
 - 8) kubatura budynku towarzyszącego do 1000m³,
 - 9) zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych dla obszarów wiejskich materiałów drewno, kamień, materiały ceramiczne lub inne posiadające atest.
15. Zakaz lokalizacji zabudowy przy rowach melioracyjnych w odległości mniejszej niż 4,0m od górnej krawędzi skarpy brzegowej tych rowów.

DZIAŁ III.
INFRASTRUKTURA
Rozdział 1.
INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA

§ 13. 1. Zgodnie z potrzebami nowej zabudowy, wprowadza się nową siatkę dróg oraz rezerwuje pasy dróg zgodnie z zamierzeniami zarządców dróg, jak również dla osiągnięcia odpowiedniej klasy technicznej:

2. Ustala się docelowy przebieg dróg:

1) Drogi publiczne

- a) droga powiatowa Nr 3542L klasy technicznej Z - **01KDZ** kl. techn. Z (zbiorcza) – szerokość pasa drogi w istniejących liniach rozgraniczających – 14,0m – 15,0 m i szerokości jezdni 5,0m,
- b) droga gminna klasy technicznej D - **02KDD** kl. techn. D (dojazdowa) – szerokość pasa drogi w projektowanych liniach rozgraniczających – 12,0m i szerokości jezdni 6,0m,

2) Droga wewnętrzna:

- a) **03KDW** – szerokość pasa drogi w projektowanych liniach rozgraniczających – 12,0m – 18,0m i szerokości jezdni 5,0m.

§ 14. 1. Ustalenia szczegółowe w zakresie dróg publicznych:

1) Ustalenia parametrów odcinka **drogi powiatowej Nr 3542L 01KDZ** kl. techn. Z (zbiorcza), istniejąca:

- a) szerokość pasa ruchu - 2,5m,
- b) szerokość jezdni - 5,0m,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających - 14,0m - 15,0m,
- d) chodniki jedno- lub obustronne z wjazdami bramowymi,
- e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,0m, mierzoną od zewnętrznej krawędzi jezdni.

2) Ustalenia parametrów odcinka **drogi gminnej 02KDD** kl. techn. D (dojazdowa), istniejąca /projektowana/:

- a) szerokość pasa ruchu - 3,0m,
- b) szerokość jezdni - 6,0m,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających -12,0m,
- d) chodniki jedno- lub obustronne z wjazdami bramowymi,
- e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0m, mierzoną od zewnętrznej krawędzi jezdni.

§ 15. 1. Ustalenia szczegółowe w zakresie drogi wewnętrznej:

1) Ustalenia parametrów odcinka drogi wewnętrznej **03KDW** :

- a) szerokość pasa ruchu – 2,5m,
- b) szerokość jezdni – 5,0m z placem manewrowym,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0m – 18,0m,

- d) chodniki jedno- lub obustronne z wjazdami bramowymi,
- e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12,0m, mierzoną od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Rozdział 2.

INFRASTRUKTURA TECHNICZA

§ 16. 1. Ustala się sukcesywną modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej położonych w obrębie terenów opisanych w niniejszej uchwale:

- 1) jako inwestycje celu publicznego, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy: dla sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej,
- 2) jako inwestycje celu publicznego realizowane przez zarządców sieci: elektroenergetycznych, gazowniczych, telekomunikacyjnych.

§ 17. Zaopatrzenie w wodę.

- 1. Ustala się docelowo zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej.
- 2. Do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych /indywidualnych/ ujęć wody /studni głębinowych/.
- 3. Obowiązek podłączenia do zbiorczej sieci wodociągowej po jej realizacji istniejących /projektowanych/ obiektów wg warunków zarządcy sieci.

§ 18. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych.

- 1. Ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej według warunków i wytycznych uzyskanych od zarządcy sieci.
- 2. Do czasu realizacji kanalizacji zbiorczej dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki sanitarne.
- 3. Obowiązek podłączenia do kanalizacji sanitarnej po jej realizacji istniejących /projektowanych/ obiektów wg warunków zarządcy sieci.
- 4. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu.

§ 19. Elektroenergetyka

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

- 1) dla linii napowietrznej 15 kV - pas 12,0m (po 6,0m od osi linii),
- 2) dla linii napowietrznej 0,4 kV - pas 6,0m (po 3,0m od osi linii),
- 3) dla linii kablowych 15 kV, 0,4 kV - pas 1,0m (po 0,5m od osi linii).

2. Strefa wolna od zalesień i sadzenia drzew wysokich:

- 1) dla linii 15 kV - pas 13,0m (po 6,5m od osi linii),
- 2) dla linii 0,4 kV - pas 3,0m (po 1,5m od osi linii).

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

4. W projektowanych pasach dróg przewiduje się miejsca pod sieci elektroenergetyczne SN i nn.

5. Rezerwuje się teren pod lokalizację stacji transformatorowej SN/nN w miejscu wskazanym na rysunku planu.

§ 20. Zaopatrzenie w gaz

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

2. Zapewnia się możliwość lokalizowania nowych rozdzielczych sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg, a w razie potrzeby, także na terenach działek budowlanych.

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

§ 21. Zaopatrzenie w ciepło

1. Przewiduje się system ogrzewania oparty o indywidualne kotłownie /urządzenia grzewcze/ ogrzewające pojedyncze obiekty.

2. W kotłowniach preferuje się stosowanie rozwiązań zapewniających niską emisję zanieczyszczeń.

§ 22. Gospodarka odpadami stałymi

1. Dopuszcza się dotychczasowe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów na terenie nieruchomości w przystosowanych do tego pojemnikach (workach foliowych, kontenerach) z wywozem na komunalne wysypisko śmieci zgodnie z ustaleniami Krajowego Planu Gospodarki Odpadami.

§ 23. Telekomunikacja

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

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

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

4. Możliwość lokalizacji sieci telekomunikacyjnej, zarówno w tradycyjnych, jak i nowych technologiach, w tym budowa, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

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

- 1) **30 %** - dla terenów przeznaczonych pod indywidualną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych ,

§ 25. 1. Nie nastąpiło rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z powodu braku ich wniesienia.

§ 26. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 27. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie minimum 14 dni od publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy

Ryszard Wawrzusiszyn

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXIII/270/2014
Rady Gminy Tomaszów Lubelski
z dnia 31 marca 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością
wprowadzenia usług nieuciążliwych w obrębie miejscowości Majdan Górny gmina Tomaszów Lubelski**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z 2012 r. poz. 647, z późn zm. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Tomaszów Lubelski rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego.
W wyznaczony terminie składania uwag do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXIII/270/2014
Rady Gminy Tomaszów Lubelski
z dnia 31 marca 2014

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych w obrębie miejscowości Majdan Górny gmina Tomaszów Lubelski inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

§ 1

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy,
2. Wykaz zadań własnych, które wynikają z ustaleń planu miejscowego obejmuje:
 - 1) wykup nieruchomości pod realizację dróg gminnych;
 - 2) budowę w/w dróg wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej umieszczanymi w jej pasie drogowym.

§ 2

Zadania inwestycyjne wynikające z ustaleń planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy należy realizować:

- 1) w oparciu o obowiązujące przepisy ogólne i branżowe regulujące procesy inwestycyjne;
- 2) w zakresie przygotowania, finansowania i realizacji;
- 3) zgodnie z wieloletnim planem finansowym Gminy Tomaszów Lubelski;
- 4) prognozowanymi terminami czynności przygotowania i realizacji inwestycji infrastrukturalnych wymienionych w § 1.

§ 3

Finansowanie zadań inwestycyjnych wynikających z planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy należy realizować zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które mogą pochodzić z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałami budżetowymi;
- 2) z kredytów i pożyczek;
- 3) z obligacji komunalnych;
- 4) ze strukturalnych funduszy pomocowych: wojewódzkich, krajowych i unijnych;
- 5) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 6) z innych źródeł.