



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 28 stycznia 2015 r.

Poz. 390

### UCHWAŁA NR III/13/2014 RADY MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI

z dnia 19 grudnia 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie ulic: Króla Zygmunta, Hetmana Żółkiewskiego i Stefana Żeromskiego w Tomaszowie Lubelskim.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r., poz. 594, z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXXIII/358/2013 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie ulic: Króla Zygmunta, Hetmana Żółkiewskiego i Stefana Żeromskiego w Tomaszowie Lubelskim.

#### **Rozdział 1. Ustalenia podstawowe**

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie ulic: Króla Zygmunta, Hetmana Żółkiewskiego i Stefana Żeromskiego w Tomaszowie Lubelskim, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Nr XV/157/2007 z dnia 21 grudnia 2007 roku.

§ 2. 1. Plan, o którym mowa w pkt. 1 obejmuje:

- 1) Ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały,
- 2) Rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) Rozstrzygnięcia Rady Miasta Tomaszów Lubelski o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 4) Rozstrzygnięcia Rady Miasta Tomaszów Lubelski o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Treść uchwały oraz załączniki stanowią integralną całość.

§ 3. 1. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski”, uchwalony uchwałą Nr XXXIX/429/2010 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 26 marca 2010 roku oraz uchwałą Nr XLII/465/2010 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 11 czerwca 2010 roku;

2. Przedmiotem sporządzenia zmiany planu jest określenie:

- 1) Przeznaczenia terenów,
- 2) Linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 3) Zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 6) Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) Zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 8) Granic i zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 9) Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 10) Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 11) Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 12) Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 13) Stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 4.** Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1. Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Tomaszów Lubelski.
2. Planie – należy przez to rozumieć tekst zmiany planu stanowiący treść uchwały, wraz z rysunkiem zmiany planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Studium – należy przez to rozumieć Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski.
4. Terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony zmianą planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym, na którym obowiązują te same ustalenia.
5. Liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu, wyznaczające granice o różnym przeznaczeniu terenów.
6. Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który został ustalony w zmianie planu jako dominujący w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
7. Przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu i nie powoduje z nim kolizji.
8. Nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć granicę sytuowania nowych i rozbudowywanych budynków, określoną na rysunku zmiany planu, poza którą budynki nie mogą być lokalizowane.
9. Zabudowie wielorodzinnej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne w których wydzielono więcej niż dwa lokale mieszkaniowe.
10. Usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice działki do której prowadzący działalność ma tytuł prawny.
11. Powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie.
12. Wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej terenu do powierzchni działki wyrażony w%.
13. Wskaźniku powierzchni zabudowanej terenu – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej terenu do powierzchni działki wyrażony w%.

14. Wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni ogólnej rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów.

15. Wysokości zabudowy należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu urządzonego terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy dachu.

16. Pojęcia nie wyjaśnione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z Polskimi Normami i przepisami odrębnymi obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2. Przepisy ogólne**

### **§ 5. Ustalenia ogólne dotyczące obszaru objętego zmianą planu.**

1. Celem zmiany planu jest wprowadzenie zmian do obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obejmujących dopuszczenie funkcji usługowych na ww. terenach.

2. Przedmiotem zmiany planu są warunki i zasady zagospodarowania obszaru objętego zmianą.

3. Ustalenia zmiany planu zawarte w tekście zmiany planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń zawartych w części graficznej.

4. Ustalenia zawarte w tekście oraz w części graficznej zmiany planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

5. Ustalenia zmiany planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

6. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów:

**MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

**U** – tereny usług.

### **§ 6. Przeznaczenie terenów:**

1. Wyznacza się tereny **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług.

### **§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1. Budynki, ich forma architektoniczna i gabaryty, wraz z innymi elementami zagospodarowania terenu muszą harmonizować z otoczeniem.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy według ustaleń szczegółowych dla terenów o różnych funkcjach, określonych liniami rozgraniczającymi.

3. Nakazuje się otaczanie zielenią obiektów dysharmonijnych.

### **§ 8. Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. W celu zachowania wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych nakazuje się na terenie objętym zmianą planu przestrzeganie zasad ochrony środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Obszary chronione prawnie.

1) W pobliżu terenów objętych zmianą planu znajdują się obszary Natura 2000: PLB060012 – Roztocze i PLB 060021 – Dolina Sołokiji. Przedsięwzięcia realizowane w ramach ustalonej funkcji nie mogą generować znaczących negatywnych oddziaływań na w/w obszary Natura 2000 oraz przedmiot ochrony zgodnie z Załącznikiem I Dyrektywy Rady 79/409/EW,

2) Tereny objęte zmianą planu znajdują się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 - Niecka Lubelska /Chełm-Zamość/ jednolita część Wód podziemnych PLGW2300109 oraz Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzeki Sołokiji od źródeł do granic RP PRLW2000726614591. Na terenie zmiany planu nie powinny być lokalizowane i podejmowane działania negatywnie oddziałujące na ilość i jakość wód powierzchniowych rzeki Sołokiji oraz wód podziemnych.

3. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary bezodpływowe oraz obszary osuwiskowe.

4. Na terenie objętym zmianą planu zakazuje się:

- 1) Odprowadzania zanieczyszczonych ścieków oraz zanieczyszczonych wód z terenów utwardzonych do wód powierzchniowych, podziemnych oraz do gruntów,
- 2) Emisji do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń gazowych, pyłowych oraz hałasu powyżej dopuszczalnych norm,
  - a. zaleca się stosowanie paliw niskoemisyjnych (gaz, energia elektryczna, oleje grzewcze itp.),
  - b. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowe zlicza się do chronionych przed hałasem wg. przepisów odrębnych. Zakazuje się emisji hałasu powyżej dopuszczalnych norm jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c. w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury określone w wymaganiach przepisów odrębnych.
- 3) Realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć realizowanych na podstawie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

**§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Na obszarze objętym zmianą nie występują obiekty i obszary chronione wpisane do rejestru zabytków oraz znajdujące się w ewidencji zabytków.

2. W czasie prowadzenia robót budowlanych, osoba kierująca nimi jest obowiązana w razie znalezienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, powiadomić władze konserwatorskie oraz wstrzymać prace do wydania odpowiednich zarządzeń.

**§ 10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Na terenie objętym zmianą planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

**§ 11. Zasady kształtowania zabudowy zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w ich użytkowaniu i zakazy zabudowy wg. ustaleń szczegółowych.**

**§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu.**

1. Zakazuje się podziału na odrębne działki budowlane.

**§ 13. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg warunków szczegółowych.**

**§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

1. Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 15. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 MW/U**.

2. Przeznaczenie terenu:

- podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - dopuszczalne – usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice działki do której prowadzący działalność ma tytuł prawny.
3. Utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy i przebudowy.
  4. Dopuszcza się adaptację istniejących lokali mieszkalnych na lokale usługowe.
  5. Dopuszcza się łączenie lokali mieszkalnych w ramach lokalu usługowego.
  6. Lokalizacja funkcji usługowej wyłącznie na parterach budynków.

7. Dopuszcza się na terenach przeznaczonych pod zabudowę lokalizację obiektów małej architektury.

8. Nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od krawędzi jezdni drogi powiatowej ul. Króla Zygmunta – 12,0 m,
- od krawędzi jezdni drogi miejskiej ul. Lecha Kaczyńskiego – 12,0 m.

9. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki.

10. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki.

11. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2.

12. Dla zabudowy ustala się:

- 1) Maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia w poddaszu użytkowym,
- 2) Maksymalna wysokość budynku 12,0 m,
- 3) Kąt pochylenia połaci dachowych 30° - 45°.

13. Należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości zaspokajającej potrzeby użytkowników zgodnie z § 16 ust.10.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia szczegółowe w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 16.** Ustala się następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- 2) Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i modernizacji sieci na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

2. W zakresie kanalizacji:

- 1) Odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i modernizacji sieci na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

3. Wody opadowe:

- 1) Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i modernizacji sieci na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

4. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 2) Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i modernizacji sieci na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

5. W zakresie gazownictwa:

- 1) Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej.
- 2) Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i modernizacji istniejącej sieci na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

6. W zakresie telekomunikacji:

- 1) Zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z istniejącej sieci w tym telefonii komórkowej,
- 2) Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i modernizacji istniejącej sieci na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

- 3) Przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze teletechnicznej, należy zachować co najmniej 0,7 m głębokości przykrycia liczonej od poziomu nawierzchni do górnej powierzchni istniejącej sieci teletechnicznej,
- 4) W przypadku wystąpienia kolizji istniejącej sieci telekomunikacyjnej z miejscowym celem publicznym Inwestor powinien wystąpić do zarządcy sieci o określenie warunków technicznych przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń teletechnicznych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł własnych,
- 2) Jako nośnik energii ustala się paliwa niskoemisyjne.

8. W zakresie usuwania odpadów

- 1) Usuwanie odpadów bytowych do kontenerów i wywóz na odpowiednie składowisko odpadów zgodnie z planem gospodarki odpadami Województwa Lubelskiego.

9. W zakresie dostępności komunikacyjnej:

- 1) Dostępność komunikacyjna z drogi miejskiej ul. Lecha Kaczyńskiego,

10. Wyznacza się następujące wielkości miejsc postojowych:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej – minimum 1 miejsce na jedno mieszkanie,
- dla terenów usługowych – 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni.

#### **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 18. Na obszarze objętym zmianą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Lubelskiego zatwierdzonego uchwałą nr XV/157/2007 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 21 grudnia z dnia 2007 roku.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i obowiązuje po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

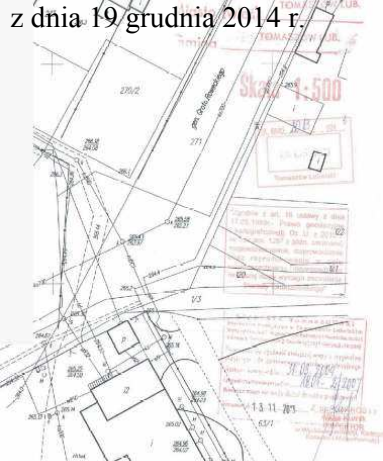
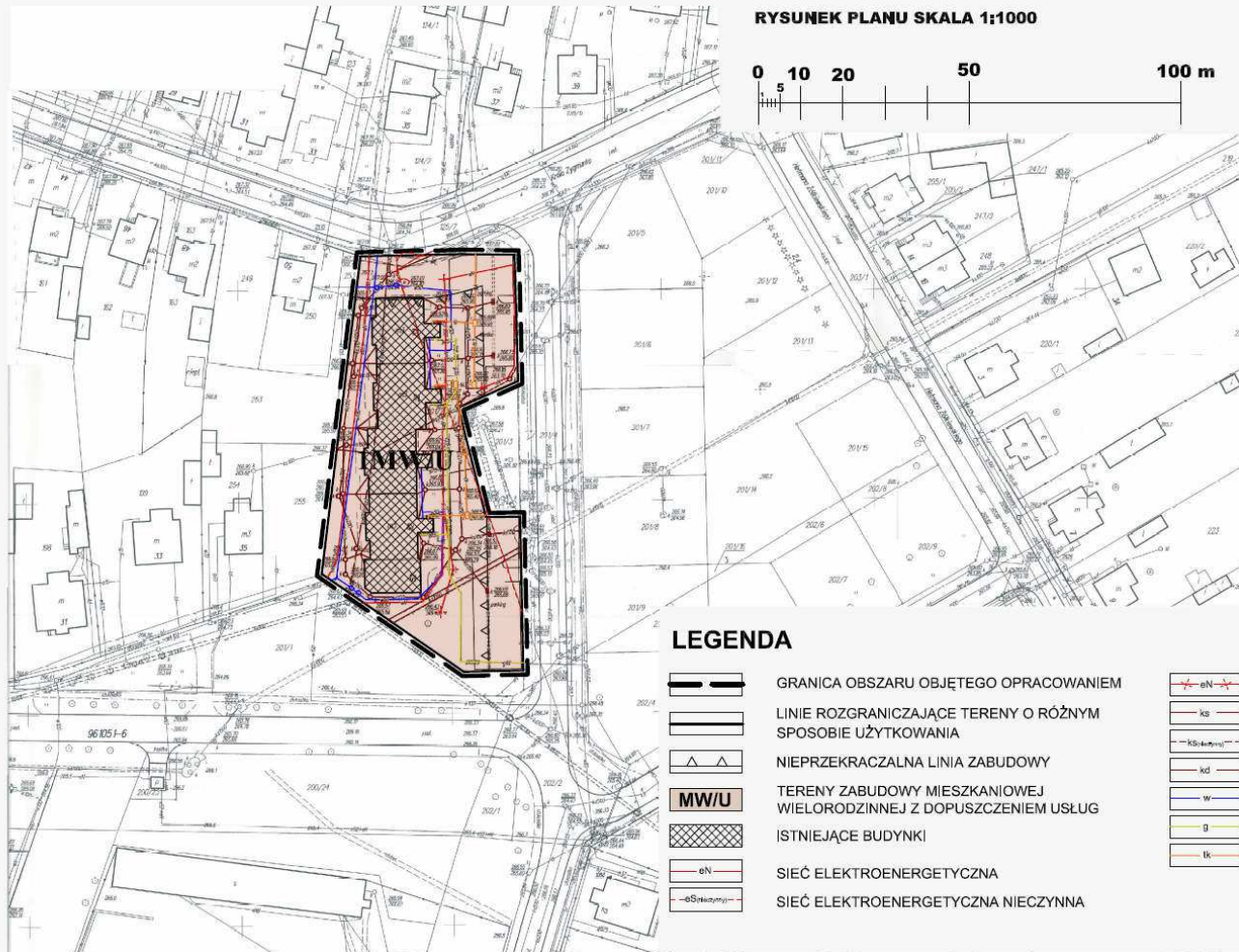
Przewodniczący Rady Miasta

**Mirosław Fus**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr III/13/2014  
Rady Miasta Tomaszów Lubelski  
z dnia 19 grudnia 2014 r.

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

W OBRĘBIE ULIC: KRÓLA ZYGMUNTA, HETMANA ŻÓŁKIEWSKIEGO I STEFANA ŻEROMSKIEGO



**STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA TOMASZOWA LUBELSKIEGO  
(FRAGMENT)**



Autor: mgr Inż. arch. Czesław Kostyklewicz  
Członek Okręgowej Izby Urbanistów nr 341

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/13/2014  
Rady Miasta Tomaszów Lubelski  
z dnia 19 grudnia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie ulic: Króla Zygmunta, Hetmana Żółkiewskiego i Stefana Żeromskiego w Tomaszowie Lubelskim**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie ulic: Króla Zygmunta, Hetmana Żółkiewskiego i Stefana Żeromskiego w Tomaszowie Lubelskim wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 13.10.2014r. do 03.11.2014r.

Dnia 31.10.2014r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W wyznaczonym terminie składania uwag – do 18.11.2014r. nie wpłynęła żadna uwaga.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr III/13/2014  
Rady Miasta Tomaszów Lubelski  
z dnia 19 grudnia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tomaszów Lubelski dotyczące sposobu realizacji zapisanych w zmianie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie ulic: Króla Zygmunta, Hetmana Żółkiewskiego i Stefana Żeromskiego w Tomaszowie Lubelskim inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

Jako podstawę prawną przyjęto:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z p. z.)
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594.)
- ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity: Dz.U. 2014 poz. 1115)
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst: Dz.U. 2014 poz. 518)
- ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. 2013 poz. 885).

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie ulic: Króla Zygmunta, Hetmana Żółkiewskiego i Stefana Żeromskiego w Tomaszowie Lubelskim, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie obowiązujących w zakresie budżetu gminy ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie ulic: Króla Zygmunta, Hetmana Żółkiewskiego i Stefana Żeromskiego w Tomaszowie Lubelskim, należące do zadań własnych gminy.

W celu umożliwienia realizacji inwestycji na terenie objętym ustaleniami niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – nie będzie konieczna budowa infrastruktury, która wymagać będzie nakładów finansowych.