



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 10 czerwca 2015 r.

Poz. 1896

UCHWAŁA NR VI/31/2015 RADY GMINY TOMASZÓW LUBELSKI

z dnia 26 marca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w obrębie miejscowości Rogóźno gmina Tomaszów Lubelski.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), Uchwały Nr XXVI/178/2009 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 19 czerwca 2009 r. 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. Zgodnie z Uchwałą Nr XXVI/178/2009 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 19 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami, „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski*”, uchwalone Uchwałą Nr XXII/109/2001 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 22.01.2001 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w obrębie miejscowości Rogóźno gmina Tomaszów Lubelski.

2. Miejscowy plan obejmuje obszar, którego granice wskazuje rysunek planu miejscowego, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. 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 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 zmianą planu miejscowego, 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 „*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 powyżej 400 m²,
- 4) określenia terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- 5) określenia granicy pomników ząglady 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 zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz o różnych zasadach zagospodarowania, ściśle określone;
- 2) maksymalne 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 zapisy „*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) **terenie** - 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 drogi nie zaliczane do dróg publicznych,
- 13) **usługi nieuciążliwe** - rozumie się przez to usługi nie oddziałujące zawsze lub potencjalnie znacząco na środowisko,
- 14) **zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć zabudowę, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 15) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały terenu opracowania na działki o różnym przeznaczeniu;
- 16) **maksymalnej 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 w obrysie rzutu budynku do najwyższego punktu kalenicy dachu lub zwieńczenie ściany attykowej /do gzymsu/, nie dotyczy infrastruktury technicznej,
- 18) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
- 19) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym poszczególne połacie pochylone są (w stosunku do poziomu), pod kątem co najmniej 20°,
- 20) **geometria dachu** – należy przez to rozumieć zastosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych,
- 21) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć obiekty – budynki gospodarcze, garażowe itp. lub usługowe, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 22) **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,
- 23) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i dużych liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu;
- 24) **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 iż zapisy planu są zgodne z ustaleniami, „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski*”.

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

1) Tereny zainwestowania:

- a) **MN/U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji uzupełniającej działalności gospodarczej i usług nieuciążliwych /usługi komercyjne/.
- b) **RM** - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową zagrodową z dopuszczeniem funkcji uzupełniającej działalności gospodarczej i usług nieuciążliwych /usługi komercyjne/.

2) Komunikacja drogowa - drogi publiczne i niepubliczne:

- a) **KDL** - droga gminna klasy technicznej L /lokalna/ - publiczna,
- b) **KDW** - drogi wewnętrzne – niepubliczna,

3) Infrastruktura techniczna w formie liniowej /zamieszczona na rysunku planu/: elektroenergetyka, gazownictwo, sieć wodociągowa.

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

3. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości ustala się możliwość podziałów istniejących działek w obszarach objętych zmianą planu na działki budowlane pod warunkiem zachowania zachowaniem przepisów odrębnych oraz następujących zasad:

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustalonej w ustaleniach szczegółowych,
- 2) minimalna szerokość frontu działki od strony dróg publicznych ustalona w ustaleniach szczegółowych,

4. Dopuszcza się zainwestowanie nowo wydzielanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych,
- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych.

5. Dopuszcza się poza określonymi zasadami i warunkami podziału nieruchomości na terenie obszarów objętych planem dokonywanie podziałów mających na celu:

- 1) lokalizację niezbędnych dla obsługi terenów urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych,

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, łącznie ze stacjami transformatorowymi,

7. Dopuszcza się realizację nośników reklamowych:

- 1) Wyłącznie w formie tablic reklamowych umieszczonych na ścianach budynków, z zastosowaniem kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki sztyldów winna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku, przekroju ulicy oraz musi pozostać w funkcjonalnym związku z użytkowaniem budynku.

2) Zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych.

8. Zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych.

9. W zakresie realizacji ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg publicznych, należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z którymi styka się gródzona nieruchomość.
- 2) Maksymalna wysokość ogrodzenia od strony dróg publicznych nie może przekraczać 160 cm mierząc od poziomu gruntu rodzimego.
- 3) Zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych /o powierzchni pełnej powyżej 80%/ , za wyjątkiem żywopłotu oraz z prefabrykatów betonowych za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych.

Rozdział 5. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA**

§ 7. 1. Teren opracowania planu znajduje się w obszarze Natura 2000 PLB060012 Roztocze. W obszarach specjalnej ochrony ptaków obowiązuje ochrona populacji dziko żyjących ptaków oraz zachowanie siedlisk w nie pogorszonym stanie; siedliska leśne i łąkowe będące miejscami bytowania lub żerowiska gatunków priorytetowych nie mogą być przeznaczone na cele budowlane. Działania inwestycyjne nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) Pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.
- 2) Wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000.
- 3) Pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

2. Wprowadza się na obszarze wyznaczanego 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. 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.)”. 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 wchodni wodonośnych utworów kredowych,

3. Obszar objęty Planem znajduje się w obrębie Jednolitej części Wód Podziemnych PLGW2300107 oraz w obrębie Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzeki Sołokiji od źródeł do granic RP PLRW2000726614591. Zagospodarowanie terenu objętego planem podporządkowuje się:

- 1) wymogom ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407, Niecka Lubelska (Chełm-Zamość).
- 2) wymogom ochrony, których celem jest utrzymanie dobrego stanu ekologicznego dla JCWPd Nr 109(stan ilościowy i chemiczny dobry, cele środowiskowe zagrożone ze względu na znaczący pobór wody z poziomu kredowego przez ujęcia aglomeracji lubelskiej).

- 3) wymogom ochrony, których celem jest osiągnięcie co najmniej dobrego stanu/ potencjału ekologicznego oraz dodatkowo utrzymanie co najmniej dobrego stanu chemicznego dla JCWP PLRW2000726614591(stan zły, cele środowiskowe zagrożone – wpływ działalności antropogenicznej).

§ 8. 1. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) na wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U i 4.MN/U oraz terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami 5.RM, 6.RM i 7.RM dopuszcza się tylko przeznaczenie i zagospodarowanie powodujące poziomy hałasu niższe od dopuszczalnych w przepisach odrębnych dla terenów o celach mieszkaniowo – usługowych,
- 2) zaleca się wzmocnienie obudowy biologicznej dróg, poprzez wprowadzenie żywopłotów z krzewów i drzew - zwłaszcza liściastych,

2. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) dopuszcza się przedsięwzięcia nie powodujące zanieczyszczenia wód podziemnych oraz nie wymagające urządzeń wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 2) ustala się dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżenie poziomu wód gruntowych t.j. przed projektowaniem obiektów należy opracować dokumentację geotechniczną lub geologiczno - inżynierską;
- 3) docelowo ścieki bytowe należy odprowadzać systemem sieci kanalizacyjnej do oczyszczalni ścieków;
- 4) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika okresowo opróżnianego zgodnie z systemem obowiązującym na terenie gminy;
- 5) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych (dróg, miejsc postojowych) po podczyszczeniu w separatorze ropopochodnych, należy docelowo odprowadzać do systemem sieci kanalizacyjnej do oczyszczalni ścieków, a do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie do bezodpływowego zbiornika okresowo opróżnianego zgodnie z systemem obowiązującym na terenie gminy;
- 6) wody opadowe z powierzchni dachów przewiduje się odprowadzać powierzchniowo na teren własnej nieruchomości lub wykorzystywać je m. In. do pielęgnacji zieleni, poprzez magazynowanie w zbiornikach zamkniętych podziemnych lub naziemnych, usytuowanych na działce inwestycji;
- 7) nakazuje się wyposażenie obszarów zwartej zabudowy w systemy wodno - kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni;
- 8) zakazuje się odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 9) nakaz składowania odpadów stałych wyłącznie na urządzonych terenach gromadzenia odpadów oraz stosowanie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych;
- 10) 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 t.j. przed projektowaniem obiektów należy opracować dokumentację geotechniczną lub geologiczno - inżynierską.

3. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) stosowanie nawierzchni o niskim współczynniku ścieralności - pylenia
- 2) dopuszczenie termo-modernizacji 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, zagrodowej/ w strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV tj. w pasach terenu o szerokości 12,0 m mierzonych od osi po 6,0 m zaś dla linii nn niskiego napięcia w pasa terenu o szerokości 5,0 m mierzonych od osi po 2,5 m ;

- 2) powyższy zakaz nie obowiązuje w przypadku skablowania linii średniego napięcia;
- 3) dopuszcza się odstępianie od ustaleń zawartych w pkt 1 niniejszego ust, 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 /zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków i zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła o małej uciążliwości/. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustaleniami Planu Gospodarki Odpadami.

Rozdział 6.

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY TERENÓW I OBIEKTÓW ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW NA ODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

§ 9. 1. Na obszarze zmiany planu nie przewiduje się zagrożenia powodziowego.

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

§ 10. 1. Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) Zabudowę należy zlokalizować, zaprojektować, zrealizować i użytkować zgodnie z przepisami budowlanymi.
- 2) Należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków.
- 3) Istniejąca i planowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.
- 4) Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe.

Rozdział 7.

ŚRODOWISKO KULTUROWE

§ 11. 1. Przypadkowe odkrycia zabytków i obiektów archeologicznych podczas realizacji wszelkich ziemnych robót inwestycyjnych na przedmiotowym terenie 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.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJÓW FUNKCJI

§ 12. 1. Ustalenia szczegółowe dotyczące funkcji terenów oznaczonych na rysunkach zmian planu symbolami liczbowymi i literowymi oraz liniami rozgraniczającymi.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi - **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U.**

3. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

4. Przeznaczenie uzupełniające - usługi komercyjne nieuciążliwe, działalność gospodarcza - stanowiące do 40 % powierzchni podstawowej funkcji obiektu mieszkalnego, zlokalizowane w budynkach mieszkalnych lub jako budynki towarzyszące.

5. Zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej, przynajmniej od strony drogi.

6. Do zabudowy przeznaczają się do 40% działki, obowiązek zachowania co najmniej 40% pow. działki jako powierzchni czynnej biologicznie.

7. Wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6.

8. Budynki należy lokalizować w formie samodzielnej bryły - wolnostojące lub bliźniacze.

9. Towarzyszącą zabudowę dopuszcza się lokalizować bezpośrednio przy granicach działek sąsiednich lub z zachowaniem przepisów szczególnych.

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

11. Dopuszcza się podział na działki budowlane o zalecanej powierzchni min. 600 m², dla nowoprojektowanych działek ustala się zalecaną minimalną szerokość:

- 1) 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
- 2) 14,0 m dla zabudowy bliźniaczej,

12. Warunki realizacji:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych do 12,0m lub do 9,0 m do gzymsu tj. do II kondygnacji z możliwością przeznaczenia ostatniej (drugiej) kondygnacji na poddasze użytkowe w tym mieszkalne,
- 2) wysokość pozostałych obiektów towarzyszących - do 6,0m lub 4,0m do gzymsu,
- 3) dachy budynków różnej geometrii o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°,
- 4) zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych materiałów: drewno, kamień, materiały ceramiczne lub inne posiadające atest.

13. Warunki adaptacji dla budynków istniejących:

- 1) Modernizację budynków, remonty, przebudowę i rozbudowę, ewentualnie lokalizację nowych obiektów uzupełniających zgodnych z funkcją terenu przy zachowaniu ustaleń planu.
- 2) Budynki w złym stanie technicznym bądź kolidujące w zamierzeniu inwestycyjnym przeznaczyć należy do rozbiórki,

14. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:

- 1) Ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym,
- 2) Do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu;

§ 13. 1. Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - 5.RM, 6.RM, 7.RM.

2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

3. Przeznaczenie uzupełniające - usługi komercyjne nieuciążliwe, działalność gospodarcza - stanowiące do 40 % powierzchni podstawowej funkcji obiektu mieszkalnego, zlokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych.

4. Zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej, przynajmniej od strony drogi.

5. Do zabudowy przeznacza się do 50% działki, obowiązek zachowania co najmniej 30% pow. działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo.

6. Wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6.

7. Budynki należy lokalizować w formie samodzielnej bryły wolnostojące, bliźniacze lub jako zespoły obiektów.

8. Towarzystwą zabudowę dopuszcza się lokalizować bezpośrednio przy granicach działek sąsiednich lub z zachowaniem przepisów szczególnych.

9. 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 50,0 m² powierzchni usług.

10. Warunki realizacji:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych do 12,0m lub do 9,0 m do gzymsu tj. do II kondygnacji z możliwością przeznaczenia ostatniej (drugiej) kondygnacji na poddasze użytkowe w tym mieszkalne,

- 2) wysokość pozostałych obiektów towarzyszących - do 6,0m lub 4,0m do gzymsu,
- 3) dachy budynków różnej geometrii o kątach nachylenia połaci dachowych do 45°,
- 4) zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych materiałów: drewno, kamień, materiały ceramiczne lub inne posiadające atest.

11. Warunki adaptacji dla budynków istniejących:

- 1) Modernizację budynków, remonty, przebudowę i rozbudowę, ewentualnie lokalizację nowych obiektów uzupełniających zgodnych z funkcją terenu przy zachowaniu ustaleń planu.
- 2) Budynki w złym stanie technicznym bądź kolidujące w zamierzeniu inwestycyjnym przeznaczyć należy do rozbiórki,

12. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:

- 1) Ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym,
- 2) Do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu.

DZIAŁ III.
INFRASTRUKTURA
Rozdział 1.
INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA

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

2. Ustala się docelowy przebieg dróg:

1) droga gminna klasy technicznej L:

a) **01KDL** kl. techn. L (lokalna) - szerokość pasa drogi w istniejących liniach rozgraniczających - 17,0 - 21,0 m i szerokości jezdni 5,5 - 6,0 m,

2) drogi wewnętrzne:

a) **02KDW** - szerokość pasa drogi w projektowanych liniach rozgraniczających -12,0 m i szerokości jezdni 6,0 m,

b) **03KDW** - szerokość pasa drogi w projektowanych liniach rozgraniczających -5,0 - 8,0 m i szerokości jezdni 3,5 - 5,0 m,

c) **04KDW** - szerokość pasa drogi w projektowanych liniach rozgraniczających - 8,0 m i szerokości jezdni 5,5 m,

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

1) Ustalenia parametrów odcinka drogi gminnej **01KDL** - kl. techn. L (lokalna), istniejąca:

a) szerokość pasa ruchu - 2,75 - 3,0 m,

b) szerokość jezdni - 5,5 - 6,0 m,

c) szerokość w liniach rozgraniczających -17,0 - 21,0 m,

d) chodniki jedno- lub obustronne,

e) ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni - 15,0 m,

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie dróg niepublicznych:

1) Ustalenia parametrów drogi wewnętrznej **02KDW** :

a) szerokość pasa ruchu - 3,0 m,

b) szerokość jezdni - 6,0 m,

c) szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m,

- d) chodniki jedno- lub obustronne,
 - e) ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni - 12,0 m,
- 2) Ustalenia parametrów drogi wewnętrznej **03KDW** :
- a) szerokość pasa ruchu - 1,75 - 2,75 m,
 - b) szerokość jezdni - 3,5 - 5,5 m,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - 5,0 - 8,0 m,
 - d) ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni - 6,0 - 10,0m /zgodnie z rysunkiem planu/,
- 3) Ustalenia parametrów drogi wewnętrznej **04KDW** :
- a) szerokość pasa ruchu - 2,75 m,
 - b) szerokość jezdni - 5,5 m,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m
 - d) chodniki jednostronne,
 - e) ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni - 6,0 - 8,0 m /zgodnie z rysunkiem planu/,

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, kanalizacji sanitarnej,
- 2) jako inwestycje celu publicznego realizowane przez zarządców sieci: elektroenergetycznych, gazowniczych, telekomunikacyjnych.

§ 17. Zaopatrzenie w wodę.

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego zasilanego z ujęcia wód podziemnych.
2. Przewiduje się rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej wg warunków i wytycznych uzyskanych od zarządcy sieci.
3. Adaptuje się istniejące sieci w powiązaniu z projektowanymi odcinkami sieci.
4. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się wykorzystanie istniejących lub projektowanych studni przydomowych do celów gospodarczych.

§ 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 zbiorników bezodpływowych lub realizację przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. Obowiązek podłączenia do kanalizacji sanitarnej po jej realizacji istniejących nieruchomości wg warunków zarządcy sieci.
4. Dla gospodarstw korzystających z przydomowych oczyszczalni ścieków nie narzuca się obowiązku podłączenia do kanalizacji zbiorczej.
5. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu.
6. W przypadku hodowli zwierząt w zabudowie zagrodowej szczególnie metodą bezściółkową obowiązek posiadania płyty obornikowej i zbiornika na gnojowice.

§ 19. Wody opadowe i roztopowe.

1. Pochodzące z dachów i terenów nieutwardzonych, przewiduje się odprowadzać powierzchniowo na teren własnej nieruchomości lub wykorzystywać je między innymi do pielęgnacji zieleni, mycia powierzchni utwardzonych i itp., poprzez magazynowanie w zbiornikach zamkniętych podziemnych lub nadziemnych, usytuowanych na działce.

2. Pozostałych podczyszczonych w separatorach ropopochodnych pochodzących z terenów utwardzonych dróg publicznych i wewnętrznych oraz miejsc postojowych, odprowadzać docelowo do zbiorczej kanalizacji deszczowej.

3. Do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się stosowania lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania wód opadowych, obejmujących studnie chłonne, drenáže rurowe i zbiorniki retencyjne, pod warunkiem wyposażenia ich w urządzenia podczyszczające zapewniające możliwość dostosowania jakości wód opadowych do norm określonych w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do gruntu.

§ 20. 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 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
- 2) dla linii napowietrznej nN 0,4 kV - pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),

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

3. W projektowanych pasach ulic przewiduje się miejsce pod sieci elektroenergetyczne SN i nn.

4. Rezerwuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem E pod stacje transformatorowe lub też dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN w miejscach nie wskazanych na rysunku planu oraz sieci zasilających - zależnie od powstałych potrzeb.

5. Możliwość uzyskiwania energii elektrycznej dla potrzeb własnych z innych dostępnych stosowanych źródeł: energia słońca.

§ 21. 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 regulacyjnych dróg i ulic oraz, w razie potrzeby, także w innych terenach.

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

§ 22. Zaopatrzenie w ciepło.

1. Zachowuje się i utrzymuje obecny system ogrzewania oparty o lokalne kotłownie ogrzewające pojedyncze obiekty lub ich zespoły, oraz indywidualne urządzenia grzewcze w budynkach.

2. W nowych kotłowniach należy stosować rozwiązania zapewniające niską emisję zanieczyszczeń, z zaleceniem wykorzystywania paliw niskoemisyjnych (gaz, olej opałowy, węgiel wysokokaloryczny itp.).

3. Możliwość korzystania dla potrzeb własnych z innych dostępnych stosowanych źródeł: energia wiatru, energia słońca czy energia geotermalna.

§ 23. Gospodarka odpadami stałymi.

1. Dopuszcza się dotychczasowe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i wywożeniu ich na wysypisko przez odpowiednie służby porządkowe.

2. W miarę możliwości należy wprowadzać zastosowanie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz wydzielenie odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych.

3. Należy dążyć do wyposażenia każdej posesji w urządzenia do zbierania i segregacji odpadów oraz powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów realizowaną przez wyspecjalizowane firmy. Takie zagospodarowanie odpadów byłoby zgodne ze sposobem wskazanym w Wojewódzkim Planie Gospodarki Odpadami.

§ 24. Telekomunikacja.

1. 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.

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 i 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.

5. Na terenie objętym opracowaniem zakłada się utrzymanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej /urządzeń i sieci/ oraz jej rozbudowę wraz z masztami i antenami dostępu.

6. Przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

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

- 1) **10 %** - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi ,
- 2) **10 %** dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.

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

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Adam Korzeń

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr VI/31/2015
Rady Gminy Tomaszów Lubelski
z dnia 26 marca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w obrębie miejscowości Rogózno
gmina Tomaszów Lubelski.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) z 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 VI/31/2015
Rady Gminy Tomaszów Lubelski
z dnia 26 marca 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski dla wybranych terenów w miejscowości Rogóźno 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 zmiany 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 wieloletnią prognozą finansową Gminy;
- 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 porozumie;
- 6) z innych źródeł.