

2741

UCHWAŁA NR X/66/2011

RADY GMINY TOMASZÓW LUBELSKI

z dnia 23 września 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej /jednorodzinnej, wielorodzinnej/ 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 2001 r., Nr 142, poz. 1591) 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. Nr 80, poz. 717 z 2003 r.), Uchwały Nr XXXV/248/2010 z dnia 21 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej /jednorodzinnej, wielorodzinnej/ z usługami nieuciążliwymi w obrębie miejscowości Rogóźno gmina Tomaszów Lubelski, Rada Gminy Tomaszów Lubelski, uchwała co następuje:

**DZIAŁ I
USTALENIA FORMALNO – PRAWNE**

**Rozdział 1
USTALENIA PODSTAWOWE**

§1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowane są zgodnie ze „Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski”, uchwalone Uchwałą Nr V/28/2011 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 18.03.2011 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej /jednorodzinnej, wielorodzinnej/ z usługami nieuciążliwymi w obrębie miejscowości Rogóźno gmina Tomaszów Lubelski

3. Planu obejmuje teren określony Uchwałą XXV/248/2010 z dnia 21 kwietnia 2010 r.

4. Plan stanowią:

1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały oraz załącznik:

a) rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący teren objęty opracowaniem – załącznik Nr 1;

2) ustalenia planu oraz załącznik Nr 1 stanowią integralną całość.

**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 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 Nr 1 do uchwały,

5) rysunek zmiany 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 2000 m²,

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 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) planem- 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 „Zmian 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 nieruchomości 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 zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (wojewódzkiej, powiatowej, gminnej) wydzieloną liniami rozgraniczającymi,

12) drodze wewnętrznej- należy przez to rozumieć wydzielone tereny, umożliwiające skomunikowanie terenów i działek z drogą publiczną, stanowiące własność lub współwłasność osób fizycznych lub prawnych, o ograniczonej dostępności - udostępnione dla ruchu pieszego i samochodowego na określonych warunkach;

13) usługi nieuciążliwe- rozumie się przez to usługi nie wywołujące zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, odorów; nie wymagających sporządzania prognozy o oddziaływaniu na środowisko przyrodnicze,

14) uciążliwości-należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, z wyłączeniem budowli infrastruktury telekomunikacyjnej i innych oraz pozostałego uzbrojenia terenu.

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, 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 zwieńczenia ściany attykowej - nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej oraz obiektów mieszczących urządzenia technologiczne;

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 co najmniej 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 zmiany 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 zmianie planu 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, wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

Tereny zainwestowania

MN/U- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z podstawowym przeznaczeniem pod kompleksową

zabudowę jednorodziną z dopuszczeniem działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem ludności wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych,

MW/U- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi,

U- zabudowa usługowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

Komunikacja drogowa – drogi publiczne:

KD – G (D)- drogi gminne

KDW- drogi wewnętrzne

Infrastruktura techniczna

W- sieć wodociągowa

K- sieć kanalizacyjna

E- elektroenergetyka

T –telekomunikacja

G- sieć gazowa

Rozdział 4 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§6. 1. Wprowadza się na obszarze wyznaczonego zbiornika obostrzeń w użytkowaniu terenu, a w szczególności wykluczenie inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć w zakresie znacząco oddziałujących na środowisko. Na obszarze miejscowości Rogóźno 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”.

§7. 1. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz teren usług dopuszcza się tylko przeznaczenie i zagospodarowanie powodujące poziomy hałasu niższe od dopuszczalnych w przepisach odrębnych dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodziną, zabudową wielorodziną oraz usługami;

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) usiała się dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżenie poziomu wód gruntowych;

3) ustala się rozwój systemu odprowadzającego wody opadowe w sposób zapewniający podczyszczenie wód opadowych z terenów komunikacji i nawierzchni utwardzonych;

4) zakazuje się bezpośredniego odprowadzania ścieków sanitarnych i zanieczyszczonych wód desz-

czowych do wód powierzchniowych i gruntu.

3. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

1) stosowanie nawierzchni o niskim współczynniku ścieralności - pylenia;

2) stosowanie trwałych elewacji nie podlegających wietrzeniu tynków;

3) dopuszczenie termo-modernizacji budynków w całym obszarze planu.

4) W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się wywóz odpadów poza obszar planu, w miejsce wskazane przez organy gminy.

4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej /jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej/ w strefie potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV tj. w pasach terenu o szerokości 15,0 m mierzonych od osi po 7,5 m zaś dla linii nn niskiego napięcia w pasa terenu o szerokości 10,0 m mierzonych od osi po 5,0 m zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

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. Plan nie obejmuje terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, tworzących system przyrodniczy gminy, zagrożonych powodzią.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 5 ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJÓW FUNKCJI

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

1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych.

1.MN/U - zabudowy jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych-projektowana /stanowiąca uzupełnienie - powiększenie istniejącej zabudowy znajdującej się poza granicami opracowania planu/

- ustala się:

■ przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

■ możliwość lokalizowania zabudowy gospodarczo - garażowej parterowej przewiduje się na granicach działek sąsiednich lub jako budynki wolnostojące;

■ dopuszcza się możliwość scalenia (łączenia) działek bez prawa wtórnego ich podziału;

- warunki realizacji:

- możliwość budowy funkcji garażowo - gospodarczej w formie samodzielnej bryły parterowej o wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do 7,0 m, z dachem stromym - dwu- lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, o architekturze dostosowanej do budynku podstawowego,
- kubatura budynków towarzyszących do 800 m³
- indywidualna, estetyczna forma architektoniczna,
- zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych materiałów drewno, kamień, materiały ceramiczne lub inne posiadające atest,

2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U - zabudowa jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych- projektowana

- ustala się:

- przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- przeznaczenie uzupełniające - usługi komercyjne nieuciążliwe - stanowiące do 40 % podstawowej funkcji terenu.
- przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa letniskowa, pensjonatowa lub nieuciążliwa działalność gospodarcza,
- możliwość realizacji maksymalnie dwóch odrębnych, trwałych obiektów kubaturowych na jednej działce,
- zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej, przynajmniej od strony drogi,
- do zabudowy przeznacza się do 40% działki, obowiązek zachowania co najmniej 40% pow. działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
- wskaźnik intensywności zabudowy 0,2 - 0,5,
- dopuszczalną zabudowę gospodarczo - garażową, bądź usługową parterową przewiduje się na granicach działek sąsiednich lub jako budynki wolnostojące:
- dla zabudowy usługowej, obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych, w ilości min. 1 miejsca parkingowego na każde 50 m² powierzchni usługowej,
- optymalna wielkość działki budowlanej min. 630 m² przy szerokości frontu działki min. 20,0 m,
- dopuszcza się możliwość scalenia (łączenia) działek bez prawa wtórnego ich podziału:

- warunki realizacji:

- budynek mieszkalny o wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do 10,0 m tj. do II kondygnacji, z możliwością podpiwniczenia, z dachem stromym - dwu- lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- kubatura budynków mieszkalnych do 2000 m³
- możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej bądź bliźniaczej.
- możliwość w prowadzenia funkcji użytkowej na poddaszu budynku.
- możliwość wprowadzenia funkcji użytkowej w

wydzielonej części budynku mieszkalnego,

- możliwość budowy funkcji garażowo - gospodarczej, usługowej w formie samodzielnej bryły parterowej o wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do 6.0 m. z dachem stromym - dwu- lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, o architekturze dostosowanej do budynku podstawowego,
- kubatura budynków towarzyszących do 800 m³
- indywidualna, estetyczna forma architektoniczna,
- zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych materiałów drewno, kamień, materiały ceramiczne lub inne posiadające atest

2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

5.MW/U — zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

- ustala się:

- przeznaczenie podstawowe - zabudów a mieszkaniowa wielorodzinna.
- przeznaczenie uzupełniające — usługi komercyjne nieuciążliwe — stanowiące do 40% podstawowej funkcji terenu.
- do zabudowy przeznacza się do 70% działki, obowiązek zachowania co najmniej 15% pow. działki jako powierzchni biologicznie czynnej.
- wskaźnik intensywności zabudowy 1,1 — 3,5.
- obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych tj. w ilości min. 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
- wymagana jest szczególna dbałość o formę architektoniczną obiektów /kolorystyka obiektów, detale architektoniczne, itp./ oraz estetykę zagospodarowania otoczenia /wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej wielosezonowej, miejsc wypoczynku, placów gier i zabaw w ilości 1 plac zabaw dla dzieci i 1 dla młodzieży powyżej 2500 m² powierzchni całkowitej mieszkań, ścieżek spacerowych itp.
- stworzyć w miarę możliwości warunki uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych,
- warunki realizacji:
- wysokość całkowita zabudowy (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do V kondygnacji tj. do 18.0 m z możliwością przeznaczenia ostatniej (piątej) kondygnacji na poddasze użytkowe:
- możliwość zastosowania dachów stromych wicłospadowych o kątach nachylenia połaci dachowych do — 45°,
- kubatura budynków mieszkalnych od 4000 do 20000 m³
- możliwość lokalizowania obiektów towarzyszących, w tym na granicach działek, do wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do 1 kondygnacji tj. do 8,0 m.
- kubatura budynków towarzyszących do 2000 m³
- indywidualna, estetyczna forma architektoniczna.

- zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych materiałów drewno, kamień, materiały ceramiczne lub inne posiadające atest.

2. Teren zabudowy usługowej;

6. U - teren usług.

— ustala się:

- przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa.

- przeznaczenie uzupełniające - usługi komercyjne lub publiczne nieuciążliwe, o ile nie naruszy to podstawowej funkcji obiektu i terenu.

- zachowanie stanu istniejącego, zmiana sposobu użytkowania całości lub części istniejących pomieszczeń budynku z możliwością ich remontu, modernizacji, nadbudowy oraz rozbudowy,

- do zabudowy przeznacza się do 60% działki, obowiązek zachowania co najmniej 25% pow. działki jako powierzchni biologicznie czynnej,

- wskaźnik intensywności zabudowy 0.1 – 0.6,

- stworzyć w miarę możliwości warunki uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych,

- wymagana jest szczególna dbałość o formę architektoniczną obiektu /m.in. detali architektonicznych, kolorystyki, itp./ oraz estetykę zagospodarowania otoczenia,

- obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych tj. min. 4 miejsc parkingowych na 25 zatrudnionych

— warunki realizacji dla budynków istniejących:

- wysokość całkowita zabudowy (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do II kondygnacji tj. do 10,0 m z możliwością przeznaczenia ostatniej (drugiej) kondygnacji na poddasze użytkowe;

- możliwość zastosowania dachów stromych wielospadowych o kątach nachylenia połaci dachowych do — 45°,

- kubatura budynku do 5000 m³

- indywidualna, estetyczna forma architektoniczna.

- zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych materiałów drewno, kamień, materiały ceramiczne lub inne posiadające atest.

— warunki realizacji:

- możliwość lokalizowania obiektów towarzyszących, w tym na granicach działek, do wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do I kondygnacji tj. do 8.0 m.

- kubatura budynków towarzyszących do 2000 m³,

- indywidualna, estetyczna forma architektoniczna.

- zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych materiałów drewno, kamień, materiały ceramiczne lub inne posiadające atest,

7. U - teren usług.

— ustala się:

- przeznaczenie podstawowe — zabudowa usługowa,

- przeznaczenie uzupełniające — usługi komercyj-

ne lub publiczne nieuciążliwe, o ile nie naruszy to podstawowej funkcji obiektu i terenu,

- do zabudowy przeznacza się do 70% działki, obowiązek zachowania co najmniej 15% pow. działki jako powierzchni biologicznie czynnej,

- wskaźnik intensywności zabudowy 0.4— 1,3,

- stworzyć w miarę możliwości warunki uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych,

- możliwość realizacji maksymalnie pięciu odrębnych, trwałych obiektów kubaturowych na jednej działce

- wymagana jest szczególna dbałość o formę architektoniczną obiektu /m.in. detali architektonicznych, kolorystyki, itp./ oraz estetykę zagospodarowania otoczenia,

- obowiązek wykonania w obrębie działki niezbędnej ilości miejsc parkingowych tj. min. 4 miejsc parkingowych na 25 zatrudnionych + miejsca parkingowe dla samochodów dostawczych i innych pojazdów klientów,

- organizacja dróg wewnętrznych, placów manewrowych i innych form komunikacji wewnętrznej,

— warunki realizacji:

- budynek usługowy o wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do 10,0 m t.j. do II kondygnacji, z możliwością podpiwniczenia, z dachem stromym — dwu— lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 10 000 m³

- możliwość lokalizacji budynków w zabudowie wolnostojącej bądź jako zespół obiektów,

- możliwość wprowadzenia funkcji użytkowej w wydzielonej części budynku mieszkalnego,

- możliwość wprowadzenia funkcji użytkowej na poddaszu budynku.

- możliwość budowy funkcji garażowo - gospodarczej w formie samodzielnej bryły parterowej o wysokości całkowitej (od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu) do 8,0 m, z dachem stromym - dwu- lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, o architekturze dostosowanej do budynku podstawowego,

- kubatura budynków towarzyszących do 3000 m³,

- indywidualna, estetyczna forma architektoniczna.

- zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych materiałów: drewno, kamień, materiały ceramiczne lub inne posiadające atest,

DZIAŁ III INFRASTRUKTURA

Rozdział 6 INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA

§10. 1. Układ dróg i ulic w granicach opracowania planu:

Ustalenia ogólne:

Zgodnie z potrzebami nowej zabudowy, wprowa-

dza się nową siatkę dróg oraz rezerwuje pasy dróg zgodnie z zamierzeniami zarządców drogi, jak również dla osiągnięcia odpowiedniej klasy technicznej:

Ustala się docelowy przebieg

1. drogi publiczne

a) gminna:

- 01 KD - G (D) kl. techn. D (dojazdowa) - szerokość pasa drogi w istniejących liniach rozgraniczających - 10,0 m i szerokości jezdni - 6,0 m,

2. drogi niepubliczne

- 02KDW - szerokość pasa drogi w istniejących liniach rozgraniczających -12,0 m i szerokości jezdni - 6,0 m,

- 03KDW - szerokość pasa drogi w istniejących liniach rozgraniczających -12,0 m i szerokości jezdni - 6.0 m,

- 04KDW - szerokość pasa drogi w istniejących liniach rozgraniczających -12,0 m i szerokości jezdni - 6,0 m,

- 05KDW - szerokość pasa drogi w istniejących liniach rozgraniczających -12,0 m i szerokości jezdni 6,0 m,

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie dróg publicznych:

2.1. Odcinek drogi gminnej

• droga gminna 01 KD - G (D) - kl. techn. D (dojazdowa),

1. ustalenia parametrów kl. drogi D

a) szerokość pasa ruchu - 3.0 m,

b) szerokość jezdni - 6,0 m,

c) szerokość w liniach rozgraniczających -10,0 m,

d) chodniki obustronne

2. ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni - 8,0 m,

3. Ustalenia szczegółowe w zakresie dróg niepublicznych:

3.1. Odcinek drogi wewnętrznej

• droga wewnętrzna 02 KDW

1. ustalenia parametrów

a) szerokość pasa ruchu - 3,0 m,

b) szerokość jezdni - 6,0 m.

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

2. ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni - 10,0 m,

3.2 .Odcinek drogi wewnętrznej

• droga wewnętrzna 03KDW

1. ustalenia parametrów

a) szerokość pasa ruchu - 3,0 m,

b) szerokość jezdni - 6,0 m,

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

2. ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni - 10,0 m,

3.3 .Odcinek drugi wewnętrznej

• droga wewnętrzna 04 KDW,

1. ustalenia parametrów

a) szerokość pasa ruchu - 3,0 m,

b) szerokość jezdni - 6,0 m,

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

2. ustala się minimalną odległość linii zabudowy, mierzoną od krawędzi jezdni - 10,0 m,

3.4. Odcinek drogi wewnętrznej:

• droga gminna 05 KDW

1. ustalenia parametrów

a) szerokość pasa ruchu - 3,0 m,

b) szerokość jezdni - 6,0 m.

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

Rozdział 7

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§11. Zaopatrzenie w wodę

1. Dla terenów objętych zmianami obszaru planu ustala się zaopatrzenia w wodę z głównych magistrali wodociągowych.

2. Ustala się adaptacje, i zachowanie istniejących magistrali wodociągowych,

3. Dopuszcza się zmiany przebiegu tras przewodów rozdzielczych o mniejszych średnicach w przypadku kolizji z planowaną zabudową,

4. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę,

5. Dopuszcza się wykonywanie ujęć podziemnych;

§12. Gospodarka ściekowa

1. Dla całego obszaru objętego zmianami planu ustala się odprowadzanie ścieków poprzez rozbudowę istniejącej sieci WOD – KAN dla terenów zabudowy MN/U, MW/U, U oraz włączenia lokalnych sieci do kolektorów głównych kanalizacji rozdzielczej, i odprowadzenie do oczyszczalni ścieków,

2. Ustala się pełną obsługę w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i wód deszczowych,

3. Dla dróg oraz obiektów usługowych z utwardzonymi placami postojowymi lub manewrowymi, ustala się obowiązek lokalnych układów odprowadzenia ścieków deszczowych (zakończonych separatorami zanieczyszczeń) przed odprowadzeniem wód powierzchniowych do gruntu, lub kanalizacji deszczowej.

4. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych wprost do gruntu lub do wód powierzchniowych, dla usług jw. w pkt 3,

5. W okresie przejściowym do czasu powstania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych; wyjątek od w/w zasady stanowią: tereny usług i zabudowy wielorodzinnej;

§13. Elektroenergetyka

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

Strefa wolna od zabudowy wynosi odpowiedni:

- a. dla linii napowietrznej SN15 kV – pas 15,0 m (po 7,5 m od osi linii),
- b. dla linii napowietrznej nNO,4kV – pas 10,0 m (po 5,0 m od osi linii),

2. Wszystkie istniejące urządzenia i sieci energetyczne przeznaczone są do zachowania i dalszej eksploatacji z możliwością ich remontu i rozbudowy.

3. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych Sn/nN nie wskazanych na rysunku planu zał. od potrzeb.

§14. 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. Należy dążyć do sukcesywnej przebudowy istniejących kotłowni opalanych paliwami stałymi na opalane paliwami o niskiej emisji zanieczyszczeń.

§15. Gospodarka odpadami stałymi

1. Docelowo gospodarka odpadami powinna być zorganizowana zgodnie z ustaleniami zawartymi w „Planie Gospodarki Odpadami dla Województwa Lubelskiego” opracowanym na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego i zatwierdzonym w czerwcu 2003 r.

2. Dopuszcza się dotychczasowe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, polegające na indywidualnym, czasowym gromadzeniu odpadów w odpowiednich pojemnikach i kontenerach i wywożeniu ich na gminne wysypisko położone poza obszarem opracowania oraz wtórnego wykorzystania.

3. W miarę możliwości należy wprowadzać stosowanie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz wydzielenie odpadów uzyskanych z procesu technologicznego zakładu ze strumienia odpadów komunalnych.

4. W przypadku powstawania odpadów uzyskanych z procesy technologicznego zakładu postępowanie z nimi winno odpowiadać szczegółowym zasadom usuwania, wykorzystywania i ewentualnego unieszkodliwiania.

§16. 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 Pionu Sieci Obszar Eksploatacji w Lublinie o określenie warunków technicznych przebudowy lub zabezpieczenia kolidujących urządzeń teletechnicznych,

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

4. 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.

§17. 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.

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

DZIAŁ VI USTALENIA KOŃCOWE

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

- 0 %– dla terenów usług,
- 0 %– dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- 0 %– dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami

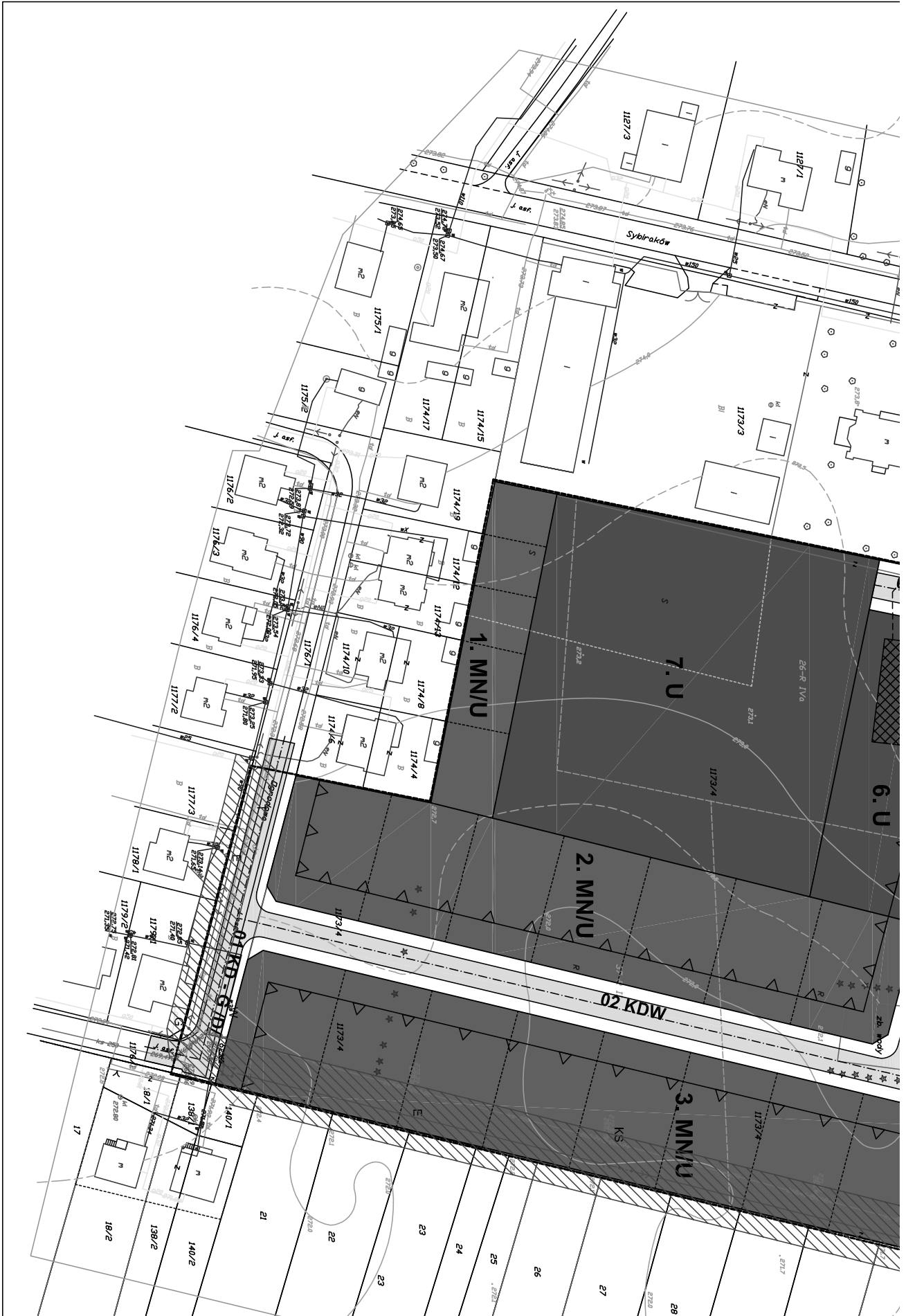
§19. Nie nastąpiło rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z powodu braku ich wniesienia.

§20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§21. 1. Miejscowy plan zagospodarowania, objęty niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

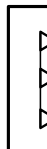
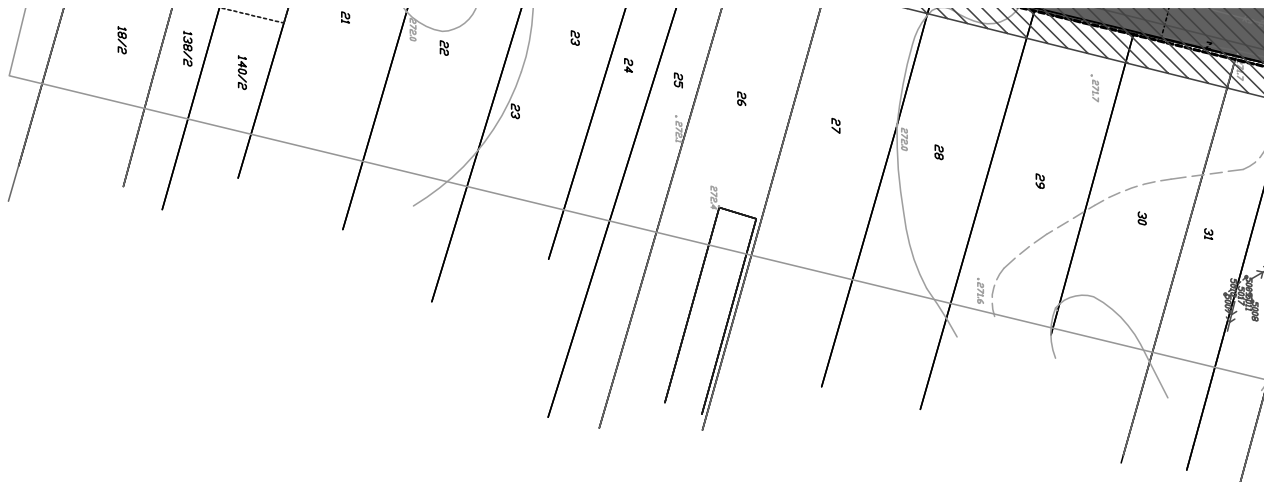
2. Uchwała podlega publikacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Ryszard Wawrzusiszyn



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZEI /JEDNORODZINNEJ, WIELORODZINNEJ/ Z USŁUGAMI NI W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI ROGÓŻNO GMINA TOMAŚ





Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy

PROJEKTOWANE FUNKCJE TERENU



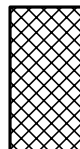
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi



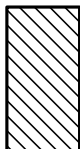
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi



Teren zabudowy usługowej



Istniejąca zabudowa przeznaczona do zachowania z możliwością zmiany sposobu użytkowania, remontu, rozbudowy, modernizacji i nadbudowy



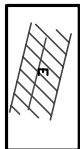
Istniejąca zabudowa przeznaczona do zachowania z możliwością zmiany sposobu użytkowania, remontu, rozbudowy, modernizacji lub rozbioru

KOMUNIKACJA

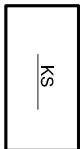


Drogi publiczne: KD - G / D / - gminne klasy technicznej D /dojazdowa/ oraz drogi wewnętrzne

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA



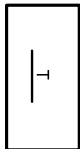
Istniejące linie elektroenergetyczne wraz ze strefami ochronnymi



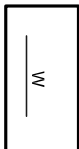
Sieć kanalizacyjna



Sieć gazowa



Sieć telekomunikacyjna



Sieć wodociągowa

USŁUGI PROJEKTOWE
UL. SIOHARSKIEGO 4, LUBELSKI
20-071
TEL./FAX (084) 66 98 425
EMAIL: ANEBER@INTERIA.PL

TEMAT
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ/JEDNORODZINNEJ, WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI NIEUCIĄŻLIWYMI I USŁUGI INNYCH W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI ROGÓZNO GMINA TOMASZÓW LUBELSKI

ZESPÓŁ
mgr inż. Andrzej Rakuszyński - autor projektu
mgr inż. Andrzej Rakuszyński - 145
mgr inż. Andrzej Rakuszyński - 145

mgr inż. arch. Agnieszka Kubińska - urbanistyka - program
mgr inż. arch. Agnieszka Kubińska - urbanistyka - program

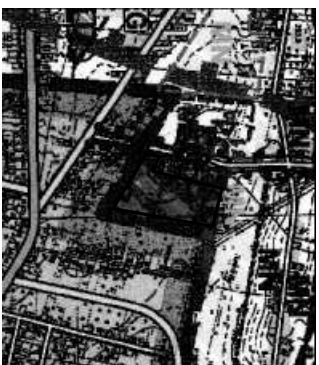
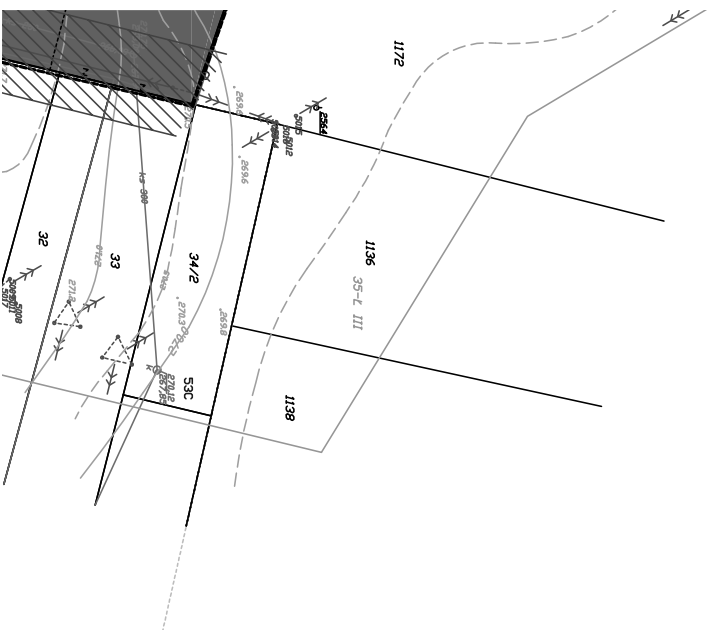
mgr inż. Piotr Rabiniec - odprawa środowiskowa, komunikacja
ROK 2010/2011

SKALA 1:1000

TRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MI NIEUCIAŻLIWYMI I USŁUG INNYCH, OMASZÓW LUBELSKI

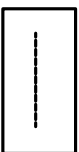
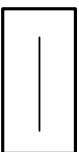
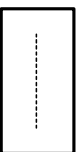
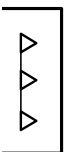
Uchwała Nr X/66/2011 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 23 września 2011 r.
Załącznik Nr 1

SKALA 1:1000



TEREN OBJĘTY PLANEM

LEGENDA

	Granice obszaru objętego planem
	Granice terenów o różnych sposobach zagospodarowania
	Proponowane podziały działek
	Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy