

UCHWAŁA NR IV/31/2024
RADY MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI

z dnia 25 lipca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Obrońców Westerplatte w Tomaszowie Lubelskim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LVII/604/2023 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 24 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Obrońców Westerplatte w Tomaszowie Lubelskim zmienioną uchwałą nr LXIV/678/2023 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 29 września 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Obrońców Westerplatte w Tomaszowie Lubelskim oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski przyjętej uchwałą Rady Miasta Tomaszów Lubelski nr XXXIX/429/2010 z dnia 26 marca 2010, zmienionej uchwałą nr XLII/465/2010 z dnia 11 czerwca 2010 r., zmienionej uchwałą nr VI/67/2019 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 8 marca 2019 r., uchwałą nr XXXIV/345/2021 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 10 września 2021 r. oraz uchwałą nr LXIII/665/2023 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 31 sierpnia 2023 r. - Rada Miasta uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Obrońców Westerplatte w Tomaszowie Lubelskim, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie 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 uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.

Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3.

1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, zewnętrznego ocieplenia budynku, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.

2. Pojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub zgodnie z ich powszechnie przyjętym znaczeniem.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone za pomocą symboli literowych **UB-UA** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub usług biurowych i administracji;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2. **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 6.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w przypadku odkrycia stanowiska archeologicznego w trakcie prac ziemnych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, do 15,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§ 10.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²;
- 3) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 5) przepisy pkt. 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się lokalizowanie budynków w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza o szerokości wynoszącej 150 m, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi zlokalizowane poza obszarem objętym planem – ul. Stefana Żeromskiego oraz ul. Obrońców Westerplatte, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów.

§ 13.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez wodociągi o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 80 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej,
 - b) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych należy zapewnić dostęp do hydrantów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. \varnothing 160 mm,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. \varnothing 90 mm;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakaz w pierwszej kolejności odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na własnej działce, poprzez zagospodarowanie wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do ziemi, a w przypadku niekorzystnych warunków gruntowowodnych retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub do powierzchniowych otwartych rowów odwadniających i zbiorników wodnych – retencyjnych lokalnego układu hydrograficznego,
 - c) budowę sieci kanalizacji deszczowej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów min. \varnothing 200 mm,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. \varnothing 90 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne,

- b) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
 - b) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub energią elektryczną,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 14.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UB-UA.

§ 15.

Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jako tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1UB-UA.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UB-UA** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub usług biurowych i administracji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,0,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwu lub wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 30° do 45° lub płaskie;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu z dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym planem – ul. Stefana Żeromskiego oraz ul. Obrońców Westerplatte.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 17.

W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie ulic: Stefana Żeromskiego, Obrońców Westerplatte, Janusza Petera i Klasztornej w Tomaszowie Lubelskim przyjętego uchwałą nr XXVI/261/2009 Rady Miasta w Tomaszowie Lubelskim z dnia 27 lutego 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 59, poz. 1471 z dnia 14.05.2009 r.) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie ulic: Króla Zygmunta, Hetmana Żółkiewskiego i Stefana Żeromskiego w Tomaszowie Lubelskim przyjętego uchwałą nr XV/157/2007 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 21 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 36 poz. 1173).

§ 18.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i publikacji na stronie internetowej miasta Tomaszów Lubelski.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tomaszów Lubelski.

§ 20.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Grzegorz Zieliński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/31/2024
Rady Miasta Tomaszów Lubelski
z dnia 25 lipca 2024 r.

1.	2.
3.	4.

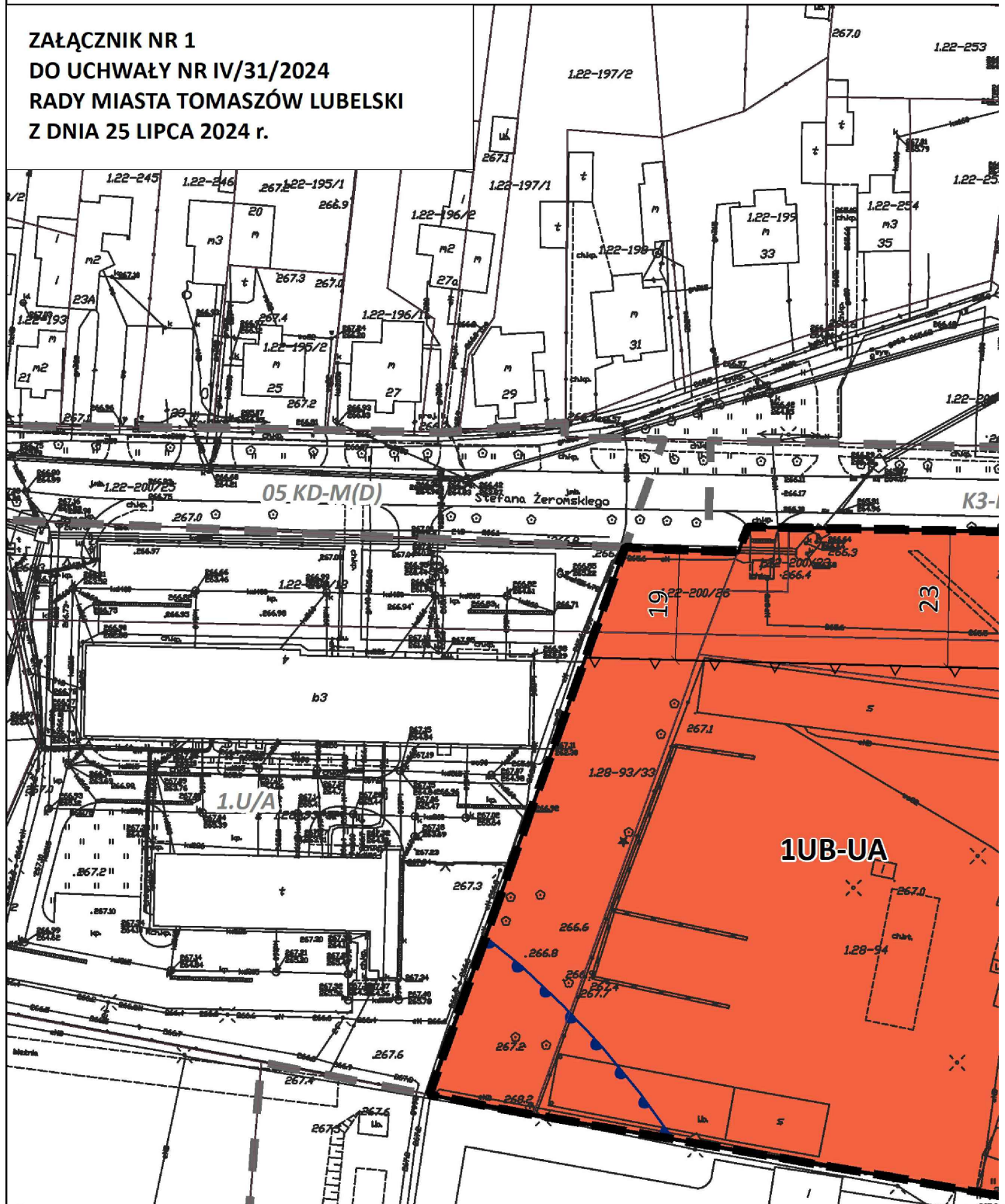


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I OBROŃCÓW WESTERPLATTE W TOMASZOWIE LUBELSKIM

RYSUNEK PLANU

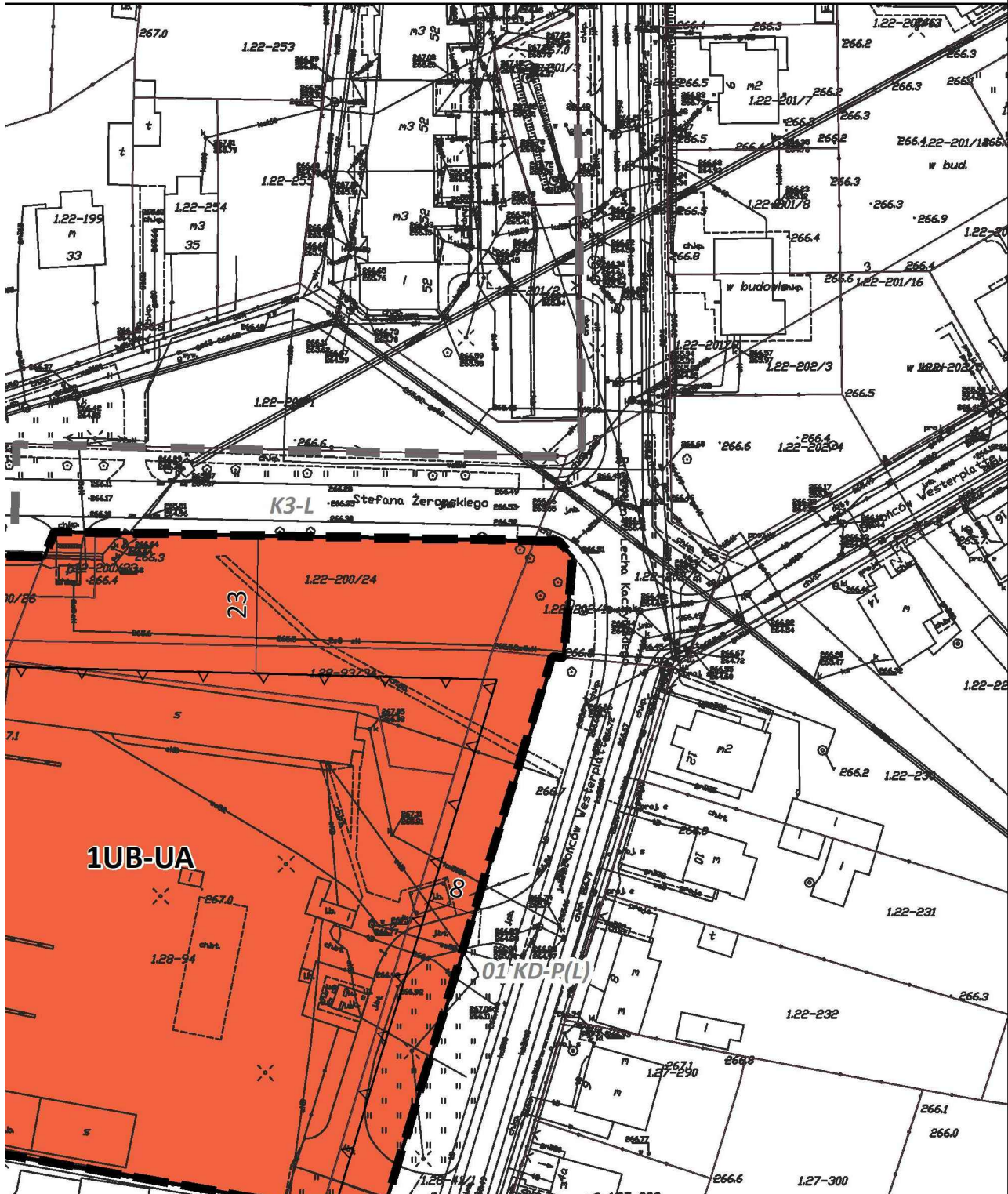
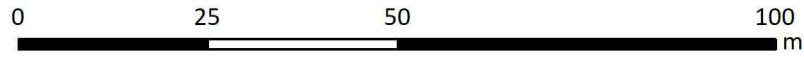
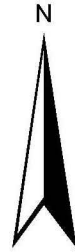
0

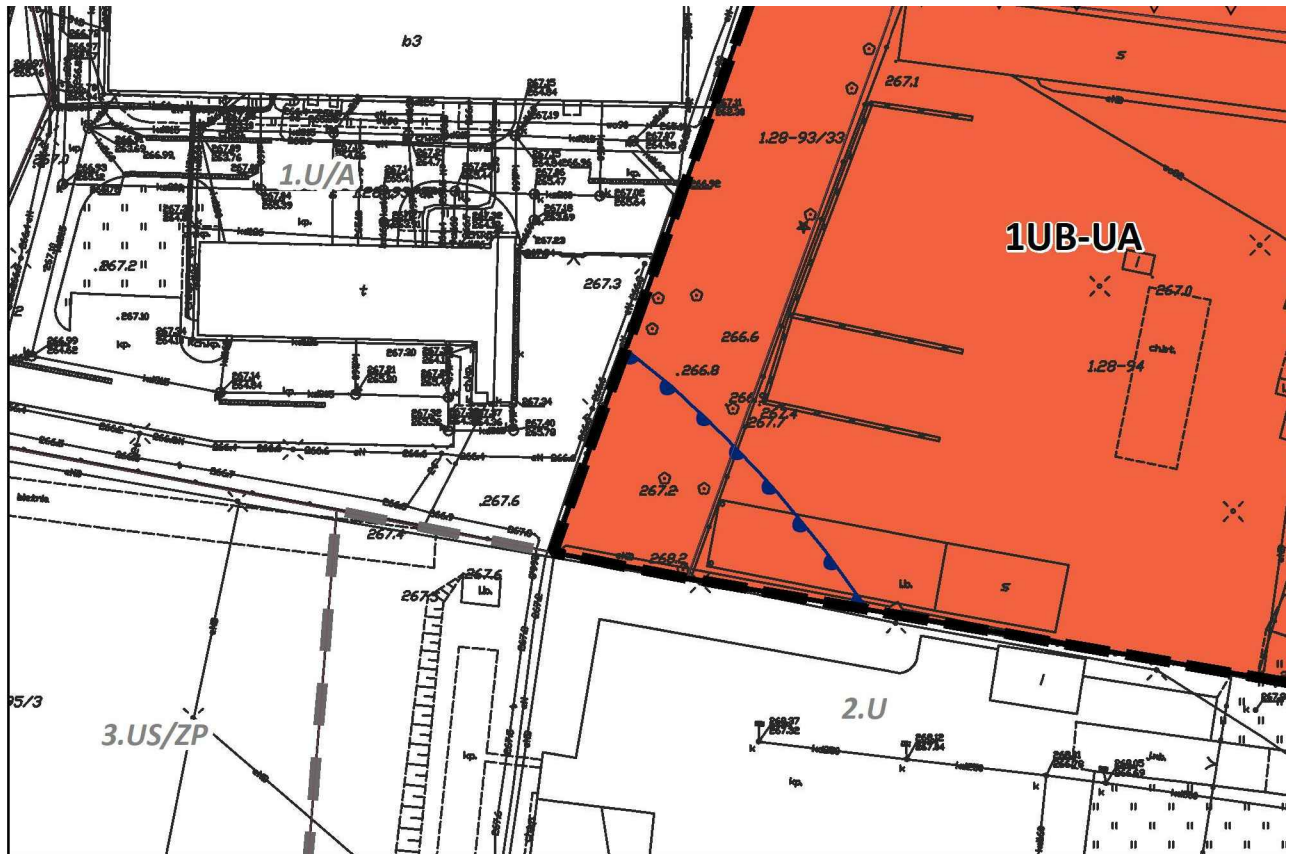
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR IV/31/2024
RADY MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI
Z DNIA 25 LIPCA 2024 r.



WYKRES PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC STEFANA ŻEROMSKIEGO W MIASTOWIE LUBELSKIM

PL-2000 PAS 8
SKALA 1:1000










LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU




OZNACZENIA LINIOWE

-  granica obszaru objętego planem miejscowym
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  zwymiarowane odległości mierzone w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  UB-UA - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub usług biurowych i administracji

ELEMENTY INFORMACYJNE

-  odległość 150 m od cmentarza
-  granice działek ewidencyjnych
-  linie rozgraniczające poza obszarem objętym planem

cały obszar objęty planem znajduje się w granicach GZWP nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość)

Miejscowa
na podk.
Powiat Tc

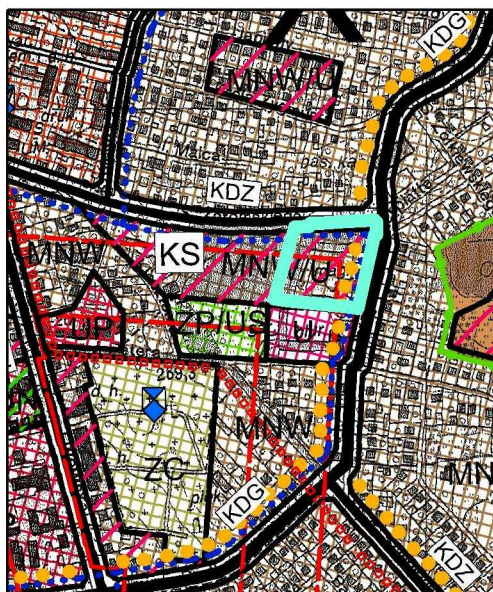
WYF
ZAGOSPO
PRZ
NR





Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie mapy zasadniczej w wersji wektorowej wydanej przez Powiat Tomaszowski - licencja nr GK.6642.4.2023_0618_P

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI NR XXXIX/429/2010 Z DNIA 26 MARCA 2010 r. ZE ZMIANAMI



-  granice dzielące tereny o innym przeznaczeniu
-  strefa śródmiejska
-  tereny o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej
-  tereny usług komercyjnych
-  strefy funkcjonalne o wykształconej strukturze urbanistycznej - granice i oznaczenia podziału
-  strefa ochrony od cmentarzy
-  istniejące drogi zbiorcze klasy "Z"
-  ścieżki rowerowe
-  szlak turystyczny - Wolnościowy
-  granica obszaru objętego planem

zeniu

I
i

anem

7

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/31/2024

Rady Miasta Tomaszów Lubelski

z dnia 25 lipca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Obrońców Westerplatte w Tomaszowie Lubelskim

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Obrońców Westerplatte w Tomaszowie Lubelskim został poddany konsultacjom społecznym w dniach: od 8 maja 2024 r. do 7 czerwca 2024 r., zbieranie uwag do projektu planu odbyło się w terminie od 8 maja 2024 r. do 7 czerwca 2024 r.

Podczas konsultacji społecznych oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/31/2024

Rady Miasta Tomaszów Lubelski

z dnia 25 lipca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Obrońców Westerplatte w Tomaszowie Lubelskim inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Obrońców Westerplatte w Tomaszowie Lubelskim, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.

Procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stefana Żeromskiego i Obrońców Westerplatte w Tomaszowie Lubelskim nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg publicznych, ani nowych sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/31/2024

Rady Miasta Tomaszów Lubelski

z dnia 25 lipca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – zapisane w formie elektronicznej