

**UCHWAŁA NR V/43/2024**  
**RADY MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI**

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski  
w rejonie ul. Kościuszki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 2024 r. poz. 1130), 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 LXV/693/2023 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski w rejonie ul. Kościuszki oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń 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., zmienionego 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski w rejonie ul. Kościuszki, 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 11) maksymalną intensywność zabudowy.

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) **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;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej podziemnej ściany wznoszonego budynku.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) przeznaczenie terenu o zasadach zagospodarowania, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem liczbowo-literowymi: **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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, z zastrzeżeniem § 9 pkt 2 lit. a oraz b.

#### **§ 7.**

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) 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 dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wysokość obiektów budowlanych, z wyjątkiem budynków, do 15,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych,
  - c) możliwość lokalizacji miejsc do parkowania w granicach terenu 1MW z dostępem bezpośrednio z drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

## § 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) minimalne powierzchnie działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) przepisy pkt. 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

## § 11.

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

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną położoną poza obszarem objętym planem – ul. Kościuszki;
- 2) obsługę obszaru objętego planem z drogi publicznej – ul. Kościuszki oraz z drogi wewnętrznej położonych poza jego granicami;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów.

## § 12.

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, rozsączenie do ziemi, a w przypadku niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika lub retencjonowanie w szczelnych zbiornikach, 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 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.

### § 13.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW.

## **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

### § 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy: 1,7,
  - d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,2,
  - e) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m,
  - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 12,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację zielonych dachów;

- 6) obsługę komunikacyjną terenu z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem – ul. Kościuszki oraz drogi wewnętrznej.

**Rozdział 4.**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 15.**

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

**§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tomaszów Lubelski.

**§ 17.**

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 V/43/2024  
Rady Miasta Tomaszów Lubelski  
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

1.	2.	3.
----	----	----



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZE W REJONIE UL. KOŚCIUSZKI

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr V/43/2024  
Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 29 sierpnia 2024 r.





# WAROWNIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TOMASZÓW LUBELSKICH

0

sierpnia 2024 r.



## LEGENDA

### OBOWIĄZUJĄCE UZ

### OZNACZENIA LINIOWE

- granica obszaru
- linie rozgraniczające lub różnych zarządców
- △ nieprzekraczalna
- △ nieprzekraczalna
- z wymiarami

### PRZEZNACZENIE TERENU

- MW - teren zabudowy mieszkaniowej

### ELEMENTY INFORMACYJNE

- granice działek
- cały obszar objęty planem miejscowym (Chęć wybudowania)
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w wersji wektorowej wydany w 2024 r.

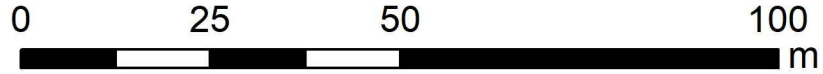
### WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM PRZESTRZENNEGO MIASTA TOMASZÓW LUBELSKICH



- granice obszaru

# STA TOMASZÓW LUBELSKI

PL-2000  
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
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

#### ELEMENTY INFORMACYJNE

- granice działek ewidencyjnych

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

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



## LEGENDA

- granice dzielące tereny o innym przeznaczeniu
- MS strefa śródmiejska
- MNW tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej
- MNWU tereny o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej
- PS tereny usług publicznych
- UO tereny usług oświaty
- KDZ istniejące drogi zbiorcze klasy "Z"
- KDL istniejące drogi lokalne klasy "L"
- istniejące drogi
- obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków
- I-VI strefy funkcjonalne o ukształtowanej strukturze urbanistycznej - granice i oznaczenie podziału
- strefa ochrony konserwatorskiej i obserwacji archeologicznej

- granice obszaru objętego planem

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/43/2024  
Rady Miasta Tomaszów Lubelski  
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski w rejonie ul. Kościuszki**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski w rejonie ul. Kościuszki 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 V/43/2024

Rady Miasta Tomaszów Lubelski

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Tomaszów Lubelski w rejonie ul. Kościuszki 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 Miasta Tomaszów Lubelski w rejonie ul. Kościuszki, 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 Miasta Tomaszów Lubelski w rejonie ul. Kościuszki 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 V/43/2024

Rady Miasta Tomaszów Lubelski

z dnia 29 sierpnia 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**