

**UCHWAŁA NR XIV/138/2025
RADY MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI**

z dnia 23 maja 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic
Starozamojskiej i Kruczej w Tomaszowie Lubelskim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 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, 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, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr LXX/747/2024 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 22 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Starozamojskiej i Kruczej w Tomaszowie Lubelskim, zmienioną uchwałą nr VIII/82/2024 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 28 listopada 2024 r. 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 w rejonie ulic Starozamojskiej i Kruczej w Tomaszowie Lubelskim, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, 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.

Granice obszaru objętego planem miejscowym 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) 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;

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) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) strefa zieleni wysokiej;
- 6) strefa zieleni;
- 7) strefa ograniczeń w sposobie zagospodarowania związana z napowietrzną linią elektroenergetyczną;
- 8) strefa ograniczeń w sposobie zagospodarowania związana z kablową linią elektroenergetyczną;
- 9) obszar w strefie ochrony ekspozycji krajobrazu i ekspozycji obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- 10) obszar ochrony sąsiedztwa zamkniętego cmentarza żydowskiego, zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem.

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

3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 4) UW – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 5) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 6) KDL – teren drogi lokalnej;
- 7) KDD – teren drogi dojazdowej.

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) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy działki budowlanej, dopuszcza się jego sytuowanie w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 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:
 - a) MNW – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) MN-U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) MW-U – 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) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) nakaz realizacji strefy zieleni wysokiej w terenie 4MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW i 1UW, zgodnie z rysunkiem planu, w której zieleń wysoka, zapewniająca izolację od drogi S17, powinna stanowić minimum 80% powierzchni strefy;
- 5) nakaz realizacji strefy zieleni w terenie 1MNW, 3MNW, 4MNW, zgodnie z rysunkiem planu, w której zieleń powinna stanowić minimum 90% powierzchni strefy;
- 6) 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, ustala się:

- 1) strefę ochrony ekspozycji krajobrazu i ekspozycji obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, oznaczoną na rysunku planu;

- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1, obowiązuje:
 - a) nakaz ochrony istniejących widoków na zabytki wpisane do rejestru zabytków,
 - b) zakaz wprowadzanie obiektów i elementów zagospodarowania terenu uniemożliwiających ekspozycję zabytków;
- 3) obszar ochrony sąsiedztwa zamkniętego cmentarza żydowskiego, zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem, oznaczony na rysunku planu w terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 2MW-U, 2KDD, 3KDD;
- 4) wskazuje się zabytek archeologiczny oznaczony na rysunku planu (AZP 94-90_84) podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę i rozbudowę poza nieprzekraczalną linią zabudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych, w tym dotyczące odległości budynków od dróg, oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
 - 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 jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych, przy czym dla usług minimum 1 miejsce na obiekt.

§ 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) strefę ograniczeń w sposobie zagospodarowania związaną z napowietrzną linią elektroenergetyczną, obejmującą pas o szerokości 12,0 m (po 6,0 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej 15kV), w której obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m pod linią i w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów pod linią i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 2) strefę ograniczeń w sposobie zagospodarowania związaną z kablową linią elektroenergetyczną, obejmującą pas o szerokości 2,0 m (po 1,0 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej 15kV), w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów;

§ 12.

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

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę 1KDL oraz poprzez drogi serwisowe od drogi S17 i węzeł Tomaszów-Północ zlokalizowane poza obszarem objętym planem;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzą:
 - a) istniejąca droga klasy lokalnej oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL;
 - b) istniejące i projektowane gminne drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD,
 - c) teren drogowy komunikacji wewnętrznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów o minimalnej szerokości 5 m;
- 4) minimalną szerokość dróg wewnętrznych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych – 6 m.

§ 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 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) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) 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,
 - d) zagospodarowanie w strefie kontrolowanej od gazociągu średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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.

§ 14.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW, MN-U, MW-U;
- 2) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UW;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD, ZN.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MNW do 8MNW, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane - teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy: 1,00,
 - d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy: 10 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych 25° do 45°;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) dopuszcza się realizację zielonych dachów;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu z dróg przyległych zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN-U do 4MN-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane - teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy: 1,00,
 - d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych 25° do 45°;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m²,

- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) dopuszcza się realizację zielonych dachów;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu z dróg przyległych zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MW-U, 2MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane - teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy: 1,00,
 - d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych 25° do 45°;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) dopuszcza się realizację zielonych dachów;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu z dróg przyległych zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UW, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy: 4,0,
 - d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,8,
 - e) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy: 16 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację zielonych dachów;

6) obsługę komunikacyjną terenu z dróg przyległych zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni naturalnej;
- 2) dopuszczenie realizacji urządzeń melioracji wodnych, zbiornika retencyjnego;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 200 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu z dróg przyległych zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDL do 5KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 6KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 22.

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

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tomaszów Lubelski.

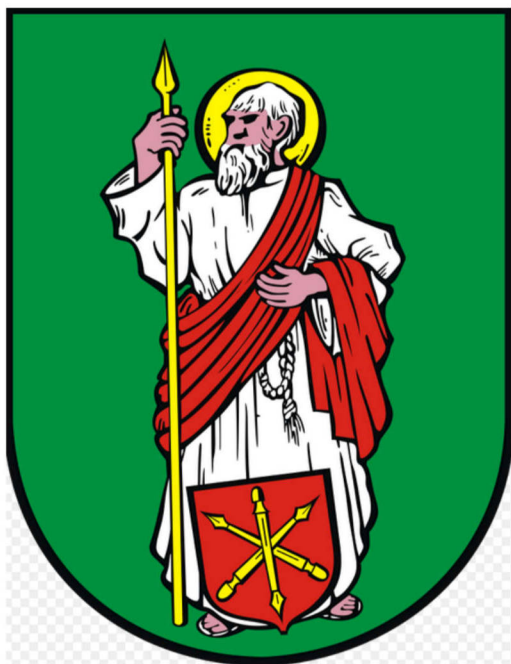
§ 24.

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

Przewodniczący Rady Miasta

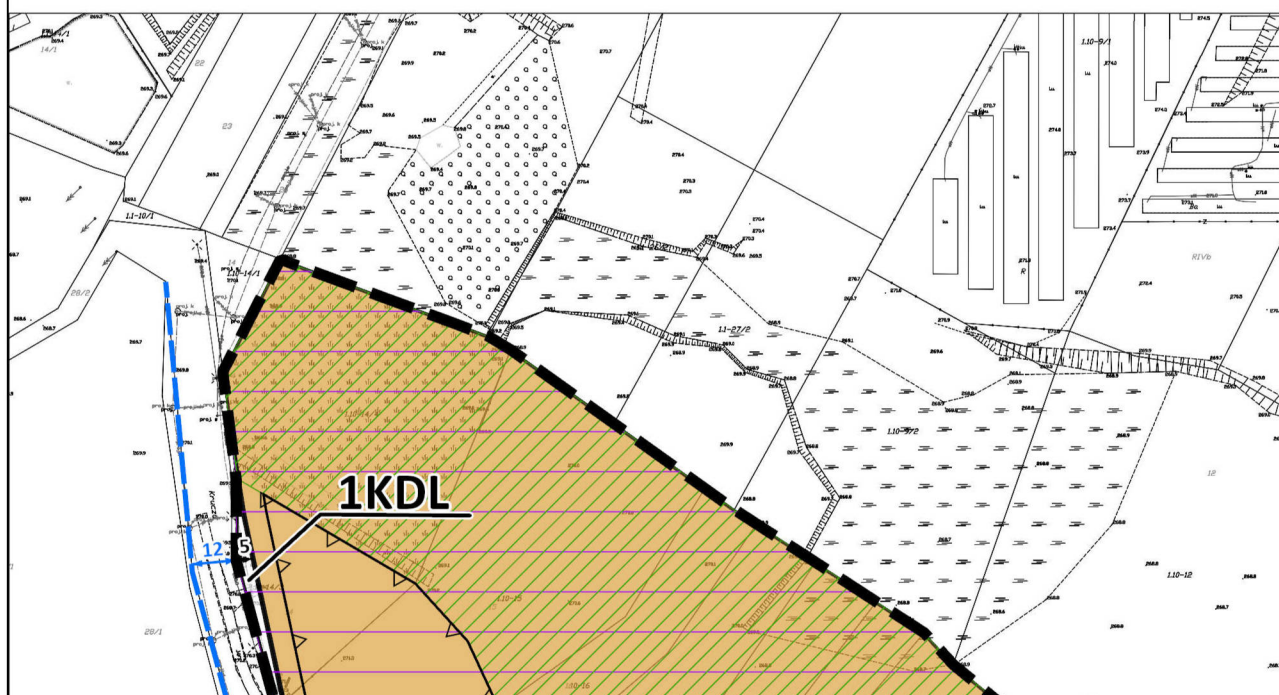
Grzegorz Zieliński

1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18



MIEJSCOWOŚĆ W REJONIE RYSUNEK PI

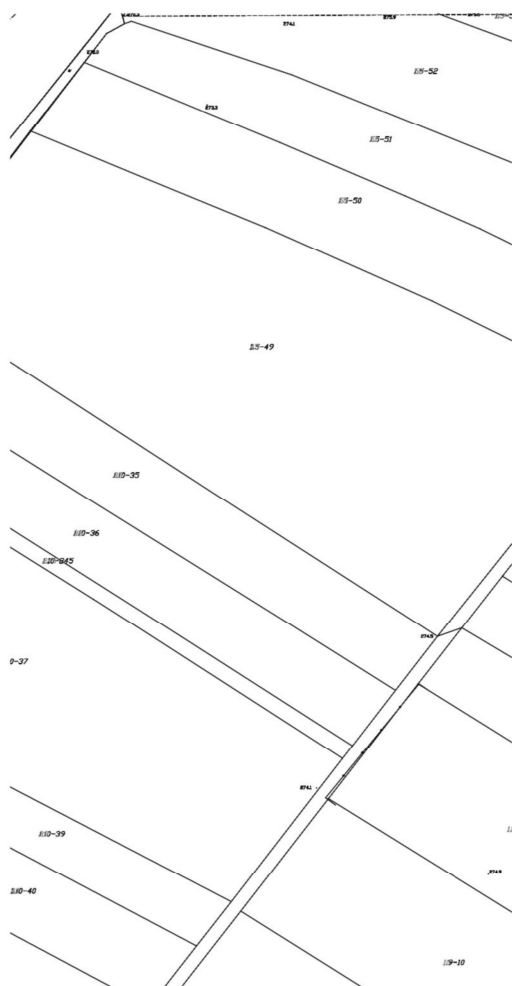
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XIV/138/2025
RADY MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI
Z DNIA 23 MAJA 2025 R.



Y PLAN ZAGOSPODAROW ULIC STAROZAMOJSKIEJ _ANU



WYKONANIE PRZESTRZENNEGO PLANU KRAJOWEJ W TOMASZOWIE



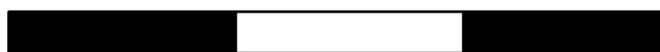
O

WIE LUBELSKIM

S

0

120



WYRYS ZE ZMIANY STUD
PRZESTRZENNEGO
RADY MIASTA TOMASZÓW LUBI



PL-2000

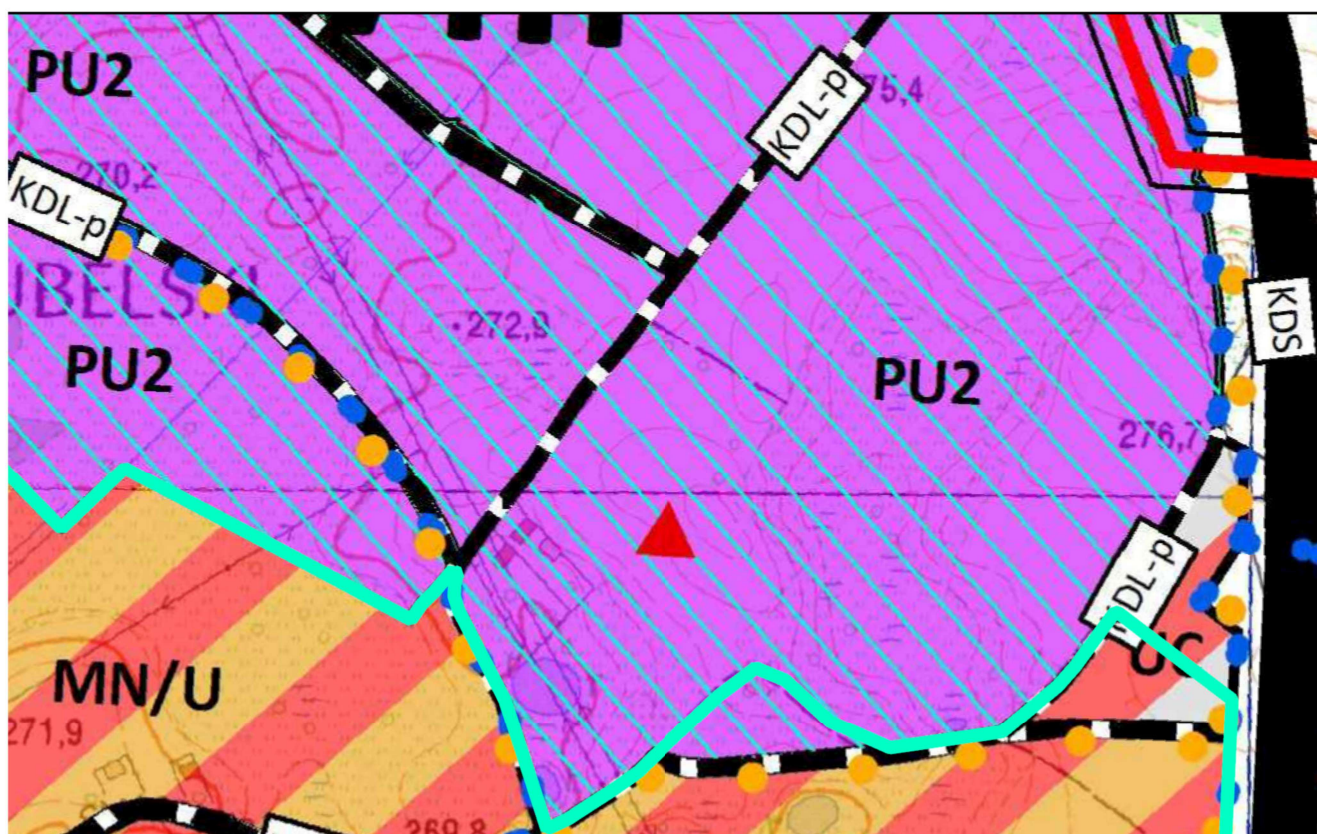
SKALA 1:2000

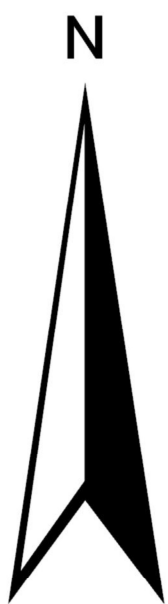
240

480



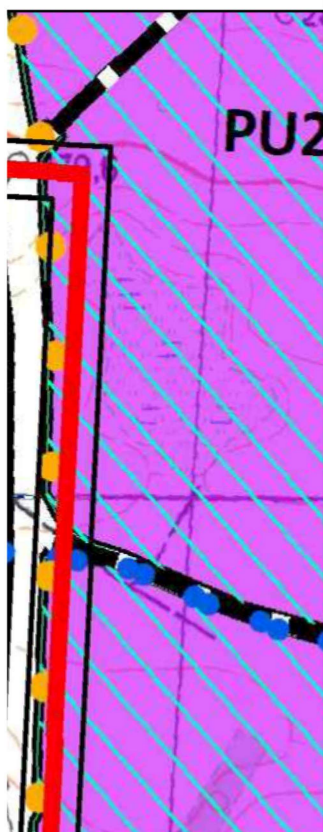
SIEMIASTO UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ
SEJMU MIASTA TOMASZÓW LUBELSKI NR XXXIX/429/2010 Z DNIA 26 MARCA 2010 R. ZE ZMIANAMI

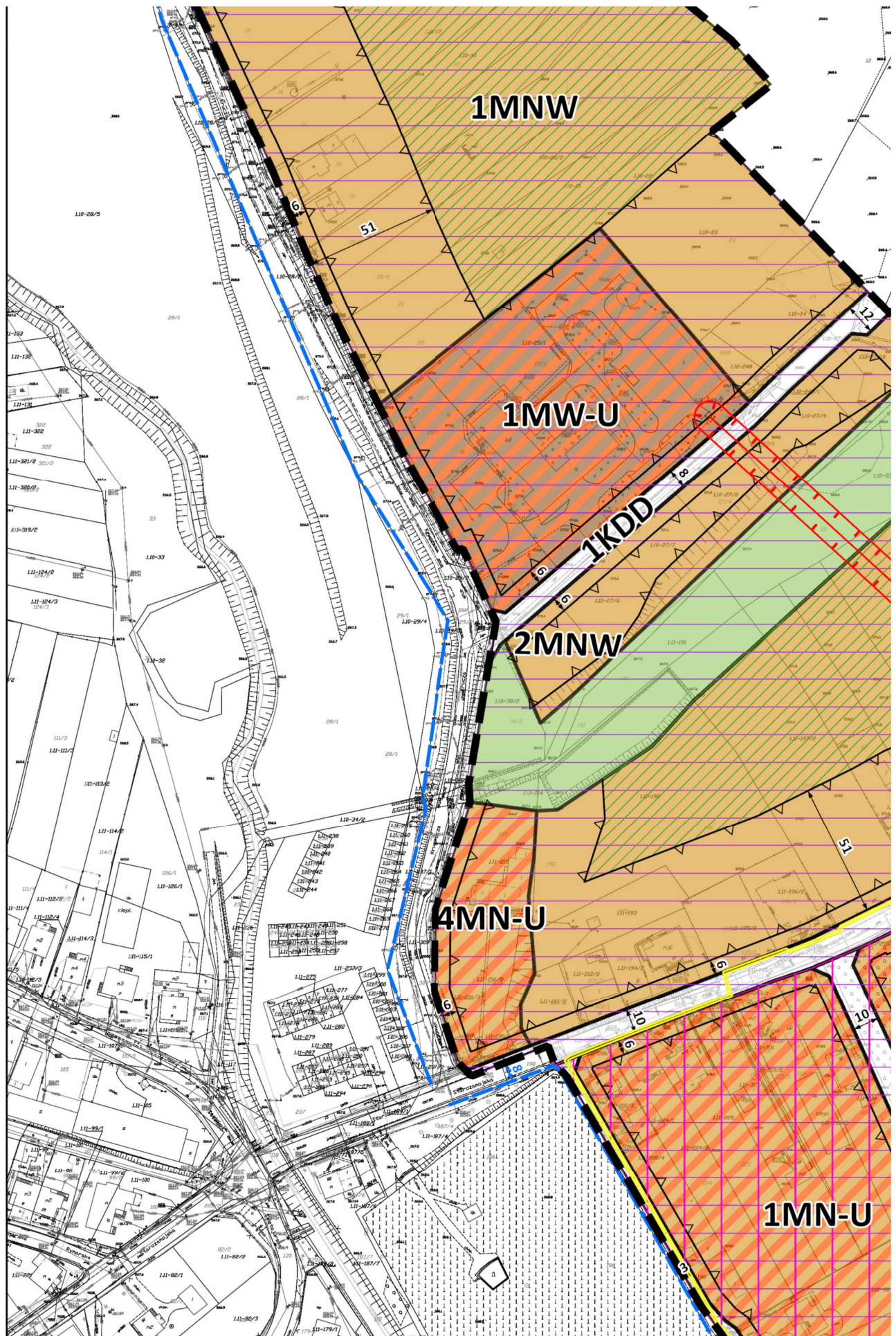


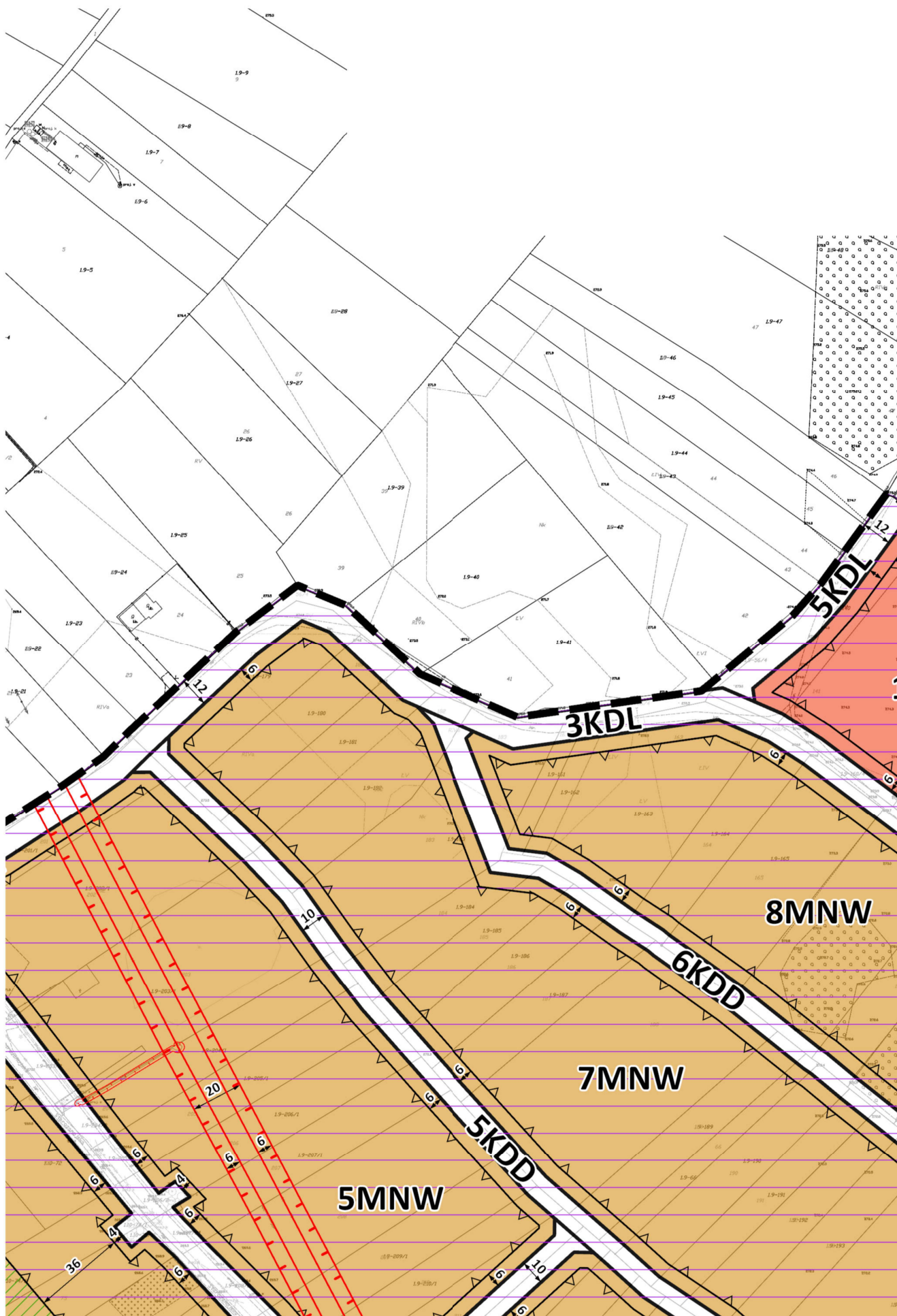


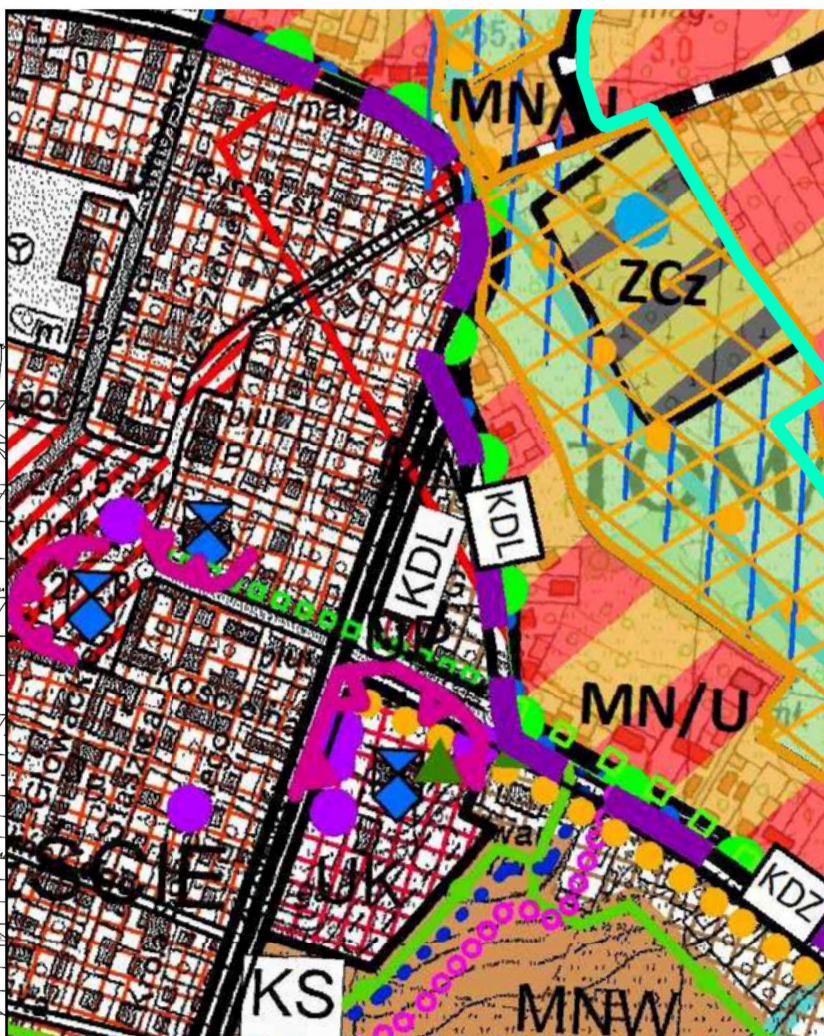
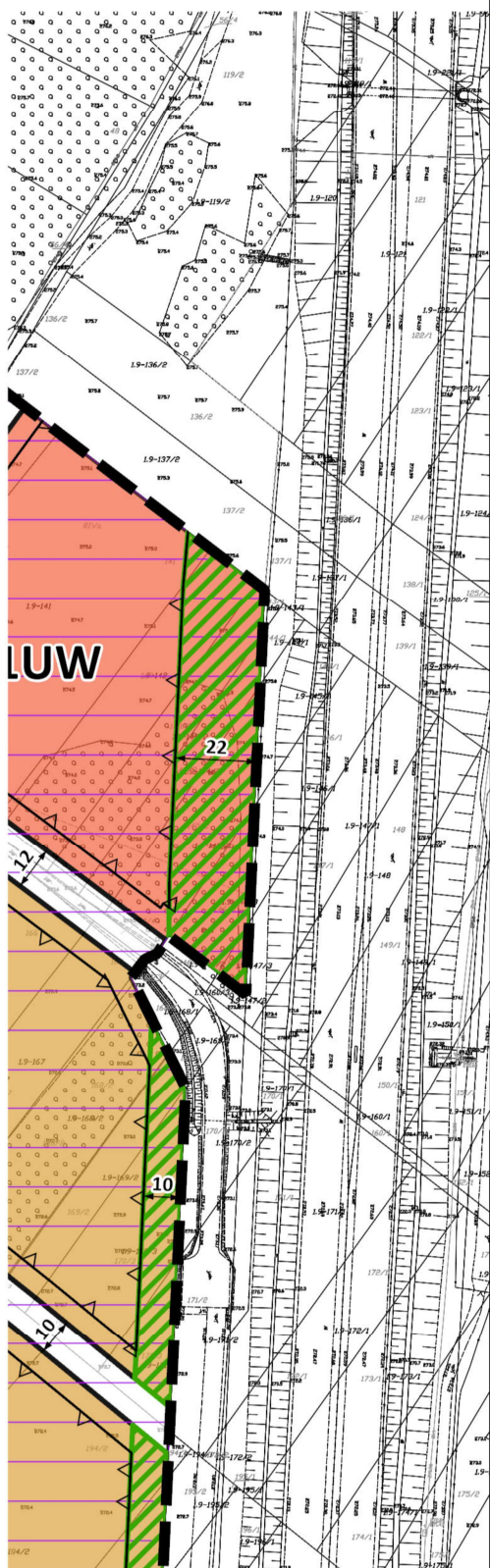
IA

MIANAMI







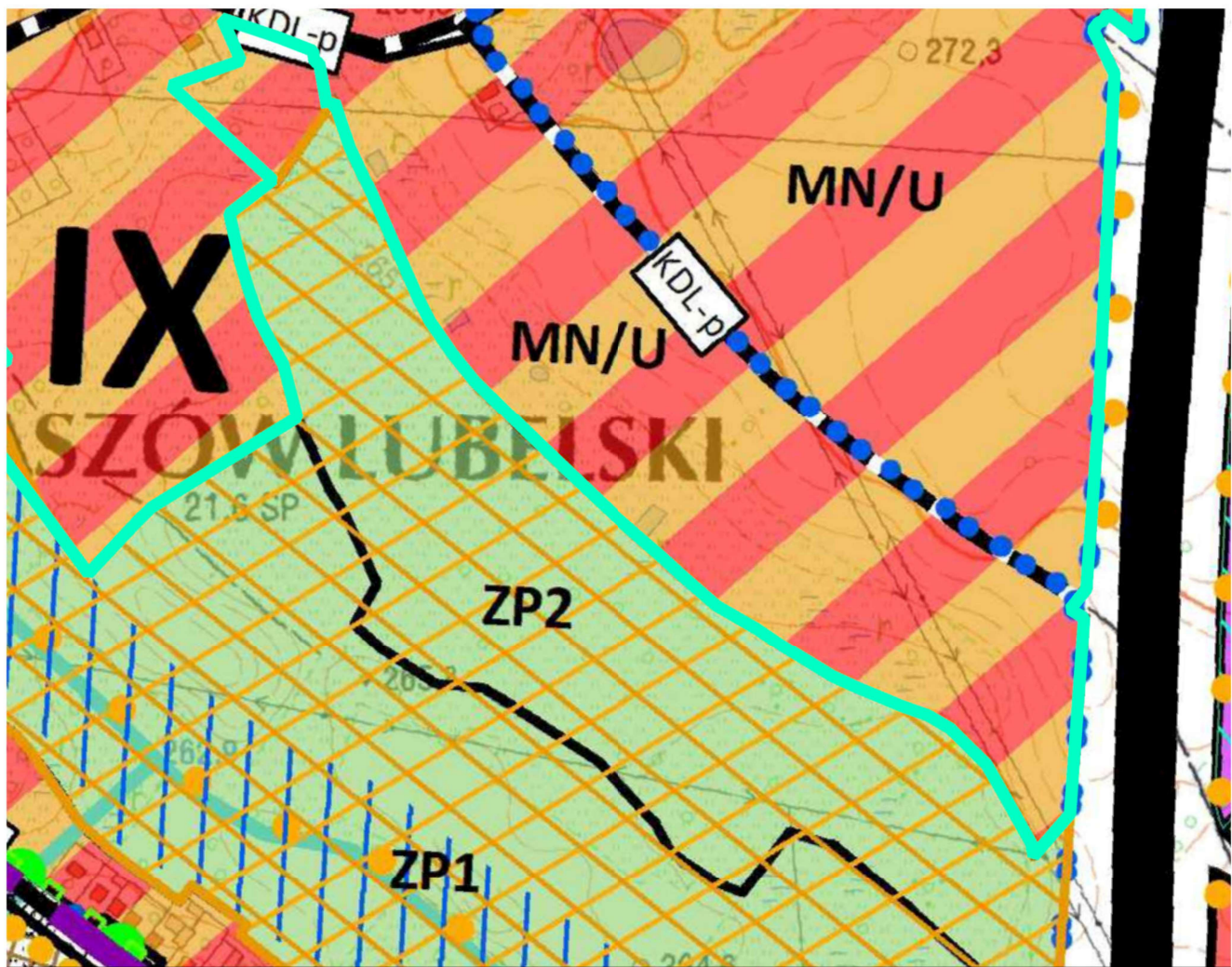


-  granica obszaru objętego miejscowym planem
-  MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  PU1-2 - tereny obiektów produkcyjnych, składowych
-  UC - teren rozmieszczenia obiektów handlowych
-  ZP1-2 - tereny zieleni urządzonej

OZNACZENIA PLANU

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  granica obszaru objętego planem miejscowym
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  zwymiarowane odległości mierzone w metrach
-  strefa zieleni



em zagospodarowania przestrzennego

norodzinnej lub usługowej

dów, magazynów lub usług

rych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

••••• granica stref urbanistycznych

▨ dolina rzeki Sołokiji - kory

|||| bulwar spacerowy w ziele

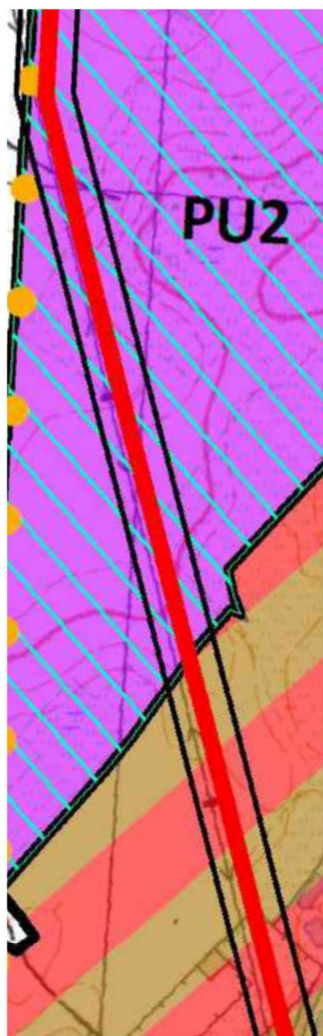
—•— projektowane drogi lokalne

•• ścieżki rowerowe

wym

znaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

trach

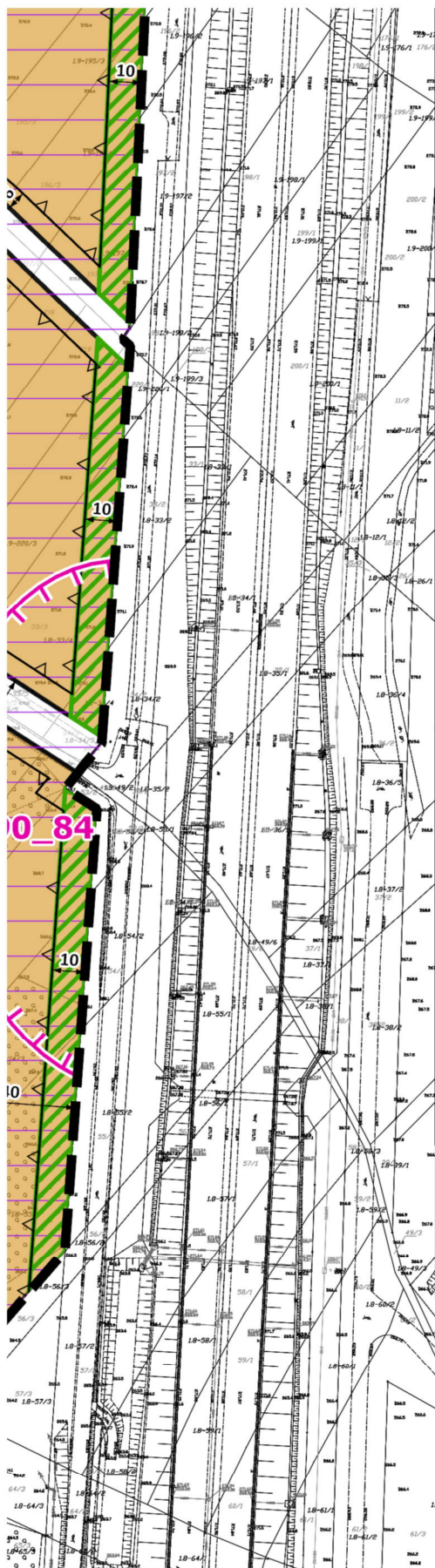


nych

rtarz ekologiczny

eni urzędzonej

ne klasy "L"



-  strefa zieleni wysokiej
-  strefa ograniczeń w sposobie zagospodarowania
-  strefa ograniczeń w sposobie zagospodarowania
-  obszar w strefie ochrony ekspozycji krajobrazu

PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednolitej
-  MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednolitej
-  MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej
-  UW - teren usług handlu wielkopowierzchniowego
-  KDL - teren drogi lokalnej
-  KDD - teren drogi dojazdowej
-  ZN - teren zieleni naturalnej

ELEMENTY INFORMACYJNE

-  napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia
 -  strefa kontrolowana gazociągu średniego ciśnienia
 -  zwymiarowane odległości poza obszarem planu
 -  linie rozgraniczające drogi poza obszarem planu
 -  stanowisko archeologiczne wraz z oznaczeniem
 -  obszar ochrony sąsiedztwa zamkniętego cmentarza
- cały obszar objęty planem znajduje się w granicach

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
wektorowej wydanej przez

owania związana z odległością od napowietrznej linii elektroenergetycznej
owania związana z odległością od kablowej linii elektroenergetycznej
razu i ekspozycji obiektów wpisanych do rejestru zabytków

dnorodzinnej wolnostojącej
dnorodzinnej lub usług
ielorodzinnej lub usług
niowego

edniego napięcia 15kV
ciśnienia
objętym planem mierzone w metrach
objętym planem
niem
mentarza żydowskiego, zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego plan
ach GZWP nr 407 Niecka Lubelska (Chełm - Zamość)

orzestrzennego został sporządzony na podkładzie mapy zasadnicz
ez Powiat Tomaszowski - licencja nr GK.6642.1794.2024_0618_P

em

ej w postaci

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/138/2025

Rady Miasta Tomaszów Lubelski

z dnia 23 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Starozamojskiej i Kruczej w Tomaszowie Lubelskim

Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Starozamojskiej i Kruczej w Tomaszowie Lubelskim zostały przeprowadzone konsultacje społeczne w dniach od 11 lutego 2025 r. do 14 marca 2025 r., uwagi można było wносить do dnia 14 marca 2025 r.

Podczas konsultacji społecznych oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona oraz 1 uwaga, która została częściowo nieuwzględniona.

Tym samym Rada Miasta Tomaszów Lubelski rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia 1 uwagi częściowo nieuwzględnionej i w zakresie powyższej uwagi wniesionej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miasta Tomaszów Lubelski postanawia przyjąć sposób jej rozpatrzenia przedstawiony w poniższej tabeli:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść wniosku	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miasta		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	5.03.2025 r.	***	Prosi o zwiększenie możliwości zabudowy działki nr 77, arkusz 10, poprzez przesunięcie linii zabudowy o 20 m.	Dz. Nr 77 A. 10	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Uwaga nie uwzględniona w zakresie przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy o 20 m z uwagi na zasady ładu przestrzennego. Utrzymuje się ograniczenie głębokości zabudowy od drogi na poziomie wskazanym w sąsiedztwie. Teren działki w znacznej części posiada niekorzystne warunki glebowo-wodne dla lokalizowania zabudowy. Uwaga częściowo uwzględniona poprzez przesunięcie linii zabudowy na fragmencie o 10 m.

Przewodniczący Rady Miasta Tomaszów Lubelski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/138/2025

Rady Miasta Tomaszów Lubelski

z dnia 23 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miasta Tomaszów Lubelski rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) drogi gminne, ulice, organizację ruchu drogowego;
- 2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne;
- 3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;
- 4) planowanie i organizację zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 ze zm.).

3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 1, określają uchwalone przez Radę Miasta Tomaszów Lubelski strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.

4. Zadania w zakresie inwestycji, o których mowa w pkt 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu miasta oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1530 ze zm.).

6. Wydatki majątkowe miasta, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, będą uchwalane w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej przez Radę Miasta Tomaszów Lubelski.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/138/2025

Rady Miasta Tomaszów Lubelski

z dnia 23 maja 2025 r.

Zalacznik4.gml

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