

Projekt

z dnia 6 lutego 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO**

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru położonego w rejonie ulicy Barlickiego w Tomaszowie Mazowieckim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232 z 2018 r. poz. 130) oraz art. 20 ust. 1, i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) oraz w wykonaniu uchwały Nr XXXII/304/2016 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Barlickiego w Tomaszowie Mazowieckim zmienionej uchwałą Nr XXXV/322/2016 z dnia 31 października 2016 r. oraz uchwałą nr LI/457/2017 z dnia 28 września 2017 r., stwierdzając niniejszym, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego, **Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego uchwała**, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Barlickiego w Tomaszowie Mazowieckim zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem zaznaczono odpowiednim symbolem na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

- 1) rysunek planu (w skali 1:1000) stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej 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 niniejszej uchwały.

§ 2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku planu.

§ 3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń dla całego obszaru objętego planem zawartych w rozdziale 2 uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale 3 uchwały;
- 3) ustaleń zawartych na rysunku planu.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 5°;
- 2) **istniejących: zabudowie, zagospodarowaniu terenu, budynkach, działkach, urządzeniach infrastruktury technicznej i innych elementach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć odpowiednio – zabudowę, zagospodarowanie terenu, budynki, działki, urządzenia infrastruktury technicznej i inne elementy zagospodarowania zrealizowane na podstawie planu albo istniejące w dniu uchwalenia planu, nie będące samowolą budowlaną;

- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające obszar w danym terenie, na którym możliwe jest wznoszenie budynków, wiat, altan, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy:
  - a) elementów nadwieszonych, usytuowanych powyżej kondygnacji parteru i stanowiących nie więcej niż 25% szerokości elewacji, takich jak: balkony, loggie, wykusze na odległość nie większą niż 1,5 m,
  - b) okapów na odległość nie większą niż 1 m,
  - c) elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m,
  - d) ocieplenia budynku;
- 5) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w których winno znaleźć się minimum 50 % szerokości elewacji budynku, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy:
  - a) elementów nadwieszonych, usytuowanych powyżej kondygnacji parteru i stanowiących nie więcej niż 25% szerokości elewacji, takich jak: balkony, loggie, wykusze na odległość nie większą niż 1,5 m,
  - b) okapów na odległość nie większą niż 1 m,
  - c) elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m,
  - d) ocieplenia budynku;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę wraz z załącznikami;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez naziemną część budynku lub budynków, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku oraz wiat, altan na powierzchnię tej działki; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, pochylni, daszków, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego);
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy prawne poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem literowym określającym przeznaczenie;
- 11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć określoną w procentach wartość wyrażającą stosunek powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej do powierzchni tej działki. W przypadku gdy działka budowlana znajduje się w terenach o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania udział ten należy stosować niezależnie dla każdego terenu, odpowiednio do ustaleń planu;
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć te z usług, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; do usług podstawowych w rozumieniu planu nie zalicza się składów, magazynów i hurtowni oraz stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu;
- 14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w procentach wartość wyrażającą stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej. W przypadku gdy działka budowlana znajduje się w terenach o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania wskaźnik ten należy stosować niezależnie dla każdego terenu, odpowiednio do ustaleń planu;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Pozostałe określenia używane w planie należy rozumieć zgodnie z ich definicją zawartą w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku braku definicji w tych przepisach zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:**

1. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczonych następującymi symbolami literowymi:

- 1) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) **M/U** – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **UC** – teren zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 6) **KP** – teren obsługi komunikacji i transportu samochodami osobowymi,
- 7) **KDZ** – tereny komunikacji – droga (ulica) publiczna klasy zbiorczej;
- 8) **KDL** – teren komunikacji – droga (ulica) publiczna klasy lokalnej;
- 9) **KDD** – teren komunikacji – droga (ulica) publiczna klasy dojazdowej.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zobrazowano na rysunku planu.

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1. Zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu siding.
2. Nakazuje się realizację urządzeń i instalacji związanych z przyłączami do sieci infrastruktury technicznej jako wbudowanych w budynki lub ogrodzenia bez przekraczania lica elewacji lub linii ogrodzeń.
3. Zakazuje się realizacji, w tym montażu, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej związanych z użytkowaniem nieruchomości takich jak: klimatyzatory, urządzenia wentylacyjne i grzewcze na elewacji budynku usytuowanej od strony terenów komunikacji.

#### **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:**

1. Ustala się następującą klasyfikację terenów w zakresie standardów dotyczących ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych:

- 1) tereny oznaczone symbolami: MW/U, M/U – standardy jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej w terenie 07.U – standardy jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) gospodarkę odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi na terenie miasta przepisami w tym zakresie;
- 2) gospodarkę pozostałymi odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla całego obszaru planu, jako znajdującego się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 Zbiornik Kuluszki – Tomaszów ustala się zakaz lokalizacji inwestycji i zagospodarowania terenu w sposób mogący negatywnie oddziaływać na wody podziemne.

4. Granicę strefy ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się w odległości po 7,5 m od osi linii w obie strony.

5. W strefie ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV zakazuje się z zastrzeżeniem ust. 6:

1) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

2) lokalizacji zieleni wysokiej.

6. W sytuacji skablowania linii elektroenergetycznej lub podjęcia innych działań ograniczających oddziaływanie pola elektromagnetycznego do poziomu dopuszczalnego określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych przestają obowiązywać odpowiednio granice strefy ochronnej określone w ust. 4 albo zakaz określony w ust. 5 pkt 1.

7. W przypadku lokalizacji zabudowy oraz innych obiektów budowlanych, a także w zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu oddziaływania urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych sieci niż określone w ust. 4 należy zachować przepisy odrębne.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zabytków kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Nie ustala się wymagań dotyczących zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów w obszarze objętym planem.

2. Ochronie konserwatorskiej na podstawie ustaleń planu podlegają:

1) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

2) układ przestrzenny miasta wraz z obiektami w nim usytuowanymi w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego – strefy śródmiejskiej, ujętej w gminnej ewidencji zabytków.

3. Realizacja wszelkich inwestycji, w tym zmiany sposobu użytkowania w obrębie budynku wpisanego do rejestru zabytków oraz działki, na której jest usytuowany winna być zgodna z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Zakazuje się realizacji (w tym montażu) urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej związanych z użytkowaniem nieruchomości takich jak: klimatyzatory, anteny, urządzenia wentylacyjne i grzewcze na elewacjach budynku wpisanego do rejestru zabytków.

5. Ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

1) zakazuje się realizacji, w tym montażu, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej związanych z użytkowaniem nieruchomości takich jak: klimatyzatory, anteny, urządzenia wentylacyjne i grzewcze na elewacjach budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i remont budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod warunkiem:

a) zachowania lub odtworzenia historycznej artykulacji elewacji, tj. osi okiennych, poziomych i pionowych podziałów elewacji, gzymsów między kondygnacyjnych i wieńczących elewację, attyk, narożników lub osiowego układu budynku,

b) zachowania lub odtworzenia historycznego detalu architektonicznego,

c) zachowania lub odtworzenia wykroju (kształtu) otworów okiennych i drzwiowych i ich podziałów,

d) zastosowania w kształtowaniu elewacji budynku i detalu architektonicznego naturalnych materiałów wykończeniowych: cegła, drewno, kamień, tynk mineralny, szkło,

e) zachowania lub odtworzenia historycznej geometrii dachu.

6. Warunki dotyczące realizacji inwestycji w obrębie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów położonych w tej strefie.

#### **§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych oraz teren zieleni urządzonej (ZP) nakazuje się:

1) stosowania jednolitych w poszczególnych terenach elementów wyposażenia powtarzalnego;

2) dostosowania przestrzeni i nawierzchni do potrzeb osób niepełnosprawnych.

**§ 10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:**

1. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy oraz gabaryty obiektów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi w rozdziale 3.

2. Ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. W przypadku braku na rysunku planu wskazania odpowiednim symbolem punktu zmiany rodzaju linii zabudowy zmiana ta następuje w punkcie załamania (zmiany kierunku) linii zabudowy.

4. W terenie, w którym wyznaczono obowiązującą linię zabudowy dopuszcza się traktowanie tej linii jako nieprzekraczalnej linii zabudowy w przypadku:

- 1) rozbudowy istniejących budynków;
- 2) budowy budynków gospodarczych, garażowo – gospodarczych, garażowych, wiat, altan.

**§ 11. Ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji:**

1. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w całym obszarze planu z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni użytkowej parkingu wbudowanego) usług (w tym obiektów usług handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) albo nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy lub działkę użytkowaną na cele usług (w przypadku braku zabudowy);
- 3) minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni użytkowej parkingu wbudowanego) usług handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się sposób realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według przepisów odrębnych.

**§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

1. Obszary zagrożenia powodzią, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i ich granice zaznaczono odpowiednimi symbolami na rysunku planu.

2. Ustalenia dotyczące obszarów zagrożenia powodzią określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów położonych na tych obszarach.

3. Nie ustala się, innych niż określone w ust. 1, granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na brak takich terenów i obiektów w obszarze objętym planem.

**§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się terenów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości.
2. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości w przypadkach określonych przez przepisy odrębne.
3. Nieruchomości mogą podlegać scaleniu i podziałowi przy zachowaniu poniższych parametrów:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami MW/U, M/U, U, KP ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 20 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem UC ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 50 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) dla działek służących lokalizacji lub obsłudze urządzeń infrastruktury technicznej ustala się minimalną powierzchnię i minimalną szerokość frontu działki wynikającą z przepisów odrębnych dotyczących technologii tej infrastruktury i warunków zachowania bezpieczeństwa jej użytkowania;
- 4) dopuszcza się dla działek graniczących z ustalonymi i dopuszczonymi planem placami do zawracania minimalną szerokość frontu działki 5 m;
- 5) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60 – 90 stopni;
- 6) dla celów wydzielania dróg (ulic) wewnętrznych dopuszczonych planem ustala się parametry zgodnie z § 15 ust. 6.

**§ 14. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:**

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi w rozdziale 3.

**§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:**

1. Ustala się, że układ komunikacyjny w obszarze objętym planem tworzą drogi (ulice) publiczne klas: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oznaczone odpowiednio symbolami KDZ, KDL i KDD.

2. Ustala się, że układ komunikacyjny dróg (ulic) publicznych, o których mowa w ust. 1 uzupełnia układ dróg (ulic) stanowiących dopuszczone planem drogi wewnętrzne oraz dojazdy.

3. Ustala się powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego, tj. dróg wewnętrznych i dojazdów z zewnętrznym ponadlokalnym układem komunikacyjnym tj. drogami wojewódzkimi i krajowymi poprzez system dróg (ulic) publicznych klasy dojazdowej, lokalnej i zbiorczej.

4. Ustala się szerokości pasów drogowych (ulicznych) w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.

5. Dopuszcza się lokalizację:

1) dróg wewnętrznych w terenach oznaczonych symbolami MW/U, M/U, U, UC, KP;

2) placów, dojazdów, dojeżdż, ścieżek rowerowych, pieszych oraz pieszo – rowerowych w całym obszarze planu.

6. Ustala się następujące parametry terenów wydzielanych geodezyjnie pod drogi wewnętrzne dopuszczone planem, z zastrzeżeniem ust. 7:

1) minimalna szerokość terenu komunikacji – 8 m;

2) przy skrzyżowaniu z inną drogą (ulicą) należy zapewnić narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m;

3) w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi nakazuje się wydzielenie placu do zawracania samochodów o kształcie, w którym zawiera się kwadrat o wymiarach nie mniejszych niż 14 m x 14 m.

7. W przypadku realizacji dróg pożarowych należy spełnić wymagania określone w przepisach odrębnych.

8. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

1) ustalonymi planem drogami (ulicami) publicznymi;

2) dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;

3) istniejącymi drogami (ulicami) publicznymi zlokalizowanymi poza obszarem planu, przyległymi do poszczególnych terenów.

## **§ 16. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł działających w oparciu o odnawialne źródła energii o mocy nie większej niż 100 kW;
  - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę – z sieci wodociągowej lub z własnych ujęć;
  - 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowo z sieci gazowej; dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli gazowych lub ze zbiorników podziemnych;
  - 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do oczyszczalni ścieków, a w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych urządzeń do gromadzenia ścieków z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków;
  - 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej, na własny nieutwardzony teren, do dołów (studni) chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub retencyjno-odparowujących, do systemów rozsączających, do rzeki lub do innych odbiorników w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła działających w oparciu o:
    - a) odnawialne źródła energii o mocy nie większej niż 100 kW,
    - b) energię elektryczną,
    - c) gaz,
    - d) niskoemisyjne źródła ciepła posiadające certyfikaty w zakresie bezpieczeństwa ekologicznego;
  - 7) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej – z sieci telekomunikacji przewodowej i telekomunikacji bezprzewodowej.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejącej infrastruktury oraz budowę nowych sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się, że w przypadku przebudowy, rozbudowy oraz budowy obiektów infrastruktury technicznej nie stosuje się ustaleń szczegółowych niniejszego planu dotyczących powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, wysokości zabudowy oraz geometrii dachów.

4. Ustala się powiązanie lokalnych sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej z zewnętrznym ponadlokalnym układem infrastruktury technicznej w przypadku, gdy jest to niezbędne do ich sprawnego funkcjonowania.

## **§ 17. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1. Nie ustala się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

## **§ 18. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem niniejszego planu miejscowego:**

1. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem niniejszego planu miejscowego w następującej wysokości:

- 1) tereny oznaczone symbolami: MW/U, M/U – 20 %;
- 2) tereny oznaczone symbolami: U, UC – 30 %;
- 3) pozostałe tereny – 1 %.

## **§ 19. Ustalenia dotyczące sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:**

1. Dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki o ile ustalenia szczegółowe tak stanowią.

2. Nakazuje się stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce lub materiałów barwionych (w szczególności tynków) o odcieniach składających się z max. 30% czerni i max. 30% chromatyczności barw ciepłych, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10% ich powierzchni.

3. Nakazuje się stosowanie na pokrycia dachów, innych niż płaskie, materiałów o stonowanych odcieniach kolorów: terrakoty lub antracytu.

4. Dopuszcza się stosowanie dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację.

5. Dopuszcza się inne rozwiązania materiałowe i kolorystyczne niż określone w ust. 2 i 3:

- 1) w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków w przypadku zastosowania rozwiązań kolorystycznych i materiałowych wynikających z cech historycznych tych budynków;
- 2) w przypadku indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu.

#### **§ 20. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych w sposób następujący:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami MW/U, M/U, U, KP ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem UC ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>.

2. Dopuszcza się dla działek służących lokalizacji lub obsłudze urządzeń infrastruktury technicznej minimalną powierzchnię działki wynikającą z przepisów odrębnych dotyczących technologii tej infrastruktury i warunków zachowania bezpieczeństwa jej użytkowania.

3. W przypadku działki położonej w terenach o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się podział zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami rozgraniczającymi bez konieczności zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określonej w ust. 1.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01.MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) teren położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego – strefa śródmiejska;
- 3) dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe zlokalizowane w budynku mieszkalnym stanowiące nie więcej niż 50% jego powierzchni użytkowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działki;
- 7) dla istniejącego budynku położonego częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę zgodnie z ustalonymi planem liniami zabudowy oraz zmianę sposobu użytkowania na funkcję zgodną z określonym w planie przeznaczeniem;
- 8) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, gospodarczo – garażowej i garażowej wyłącznie na działkach budowlanych z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną i służących do obsługi tej zabudowy;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %;
- 11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50 %;



12) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalna – 0,1,
- b) maksymalna – 2,5;

13) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki mieszkalne i mieszkalno – usługowe – 17,0 m,
- b) budynki gospodarcze, gospodarczo – garażowe, garażowe, wiaty i altany – 6 m, z zastrzeżeniem pkt 14c;

14) geometria dachów:

- a) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 25° i przeciwległych połaciach dachu o jednakowych kątach nachylenia lub dachy płaskie,
- b) dopuszcza się dla budynków zlokalizowanych w granicy działki dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 25°,
- c) dopuszcza się dla budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych, garażowych, wiat i altan dachy płaskie przy maksymalnej wysokości zabudowy do 4,5 m,
- d) zakaz realizacji przekryć łukowych i kopuł.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02.MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) teren położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego – strefa śródmiejska;
- 3) dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe zlokalizowane w budynku mieszkalnym stanowiące nie więcej niż 50% jego powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla istniejących budynków usytuowanych w obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania całej powierzchni użytkowej na funkcję usług podstawowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działki;
- 8) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, gospodarczo – garażowej i garażowej wyłącznie na działkach budowlanych z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną i służących do obsługi tej zabudowy;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %;
- 11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 75 %;
- 12) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna – 0,1,
  - b) maksymalna – 3,5;
- 13) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe – 17,0 m,
  - b) budynki gospodarcze, gospodarczo – garażowe, garażowe, wiaty i altany – 6 m, z zastrzeżeniem pkt 14d;
- 14) geometria dachów:
  - a) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 25° i przeciwległych połaciach dachu o jednakowych kątach nachylenia lub dachy płaskie, z zastrzeżeniem pkt b,

- b) obowiązek stosowania w budynkach usytuowanych w obowiązującej linii zabudowy dachów dwuspadowych o kalenicy równoległej do tej linii oraz o kącie nachylenia połaci od 10° do 25° i przeciwległych połaciach dachu o jednakowych kątach nachylenia,
  - c) dopuszcza się dla budynków zlokalizowanych w granicy działki dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 25°,
  - d) dopuszcza się dla budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych, garażowych, wiat i altan dachy płaskie przy maksymalnej wysokości zabudowy do 4,5 m,
  - e) zakaz realizacji przekryć łukowych i kopuł;
- 15) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oznaczono na rysunku planu.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03.MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe zlokalizowane w budynku mieszkalnym stanowiące nie więcej niż 50% jego powierzchni użytkowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, gospodarczo – garażowej i garażowej wyłącznie na działkach budowlanych z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną i służących do obsługi tej zabudowy;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 75 %;
- 9) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna – 0,1,
  - b) maksymalna – 3,5;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne i mieszkalno – usługowe – 17 m,
  - b) budynki gospodarcze, gospodarczo – garażowe, garażowe, wiaty i altany – 6 m, z zastrzeżeniem pkt 11b;
- 11) geometria dachów:
  - a) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 25° i przeciwległych połaciach dachu o jednakowych kątach nachylenia lub dachy płaskie,
  - b) dopuszcza się dla budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych, garażowych, wiat i altan dachy płaskie przy maksymalnej wysokości zabudowy do 4,5 m,
  - c) zakaz realizacji przekryć łukowych i kopuł.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **04.MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) teren położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego – strefa śródmiejska;
- 3) dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe zlokalizowane w budynku mieszkalnym stanowiące nie więcej niż 50% jego powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla istniejących budynków usytuowanych w obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania całej powierzchni użytkowej na funkcję usług podstawowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;

- 6) dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działki;
  - 7) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych;
  - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %;
  - 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 75 %;
  - 10) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalna – 0,1,
    - b) maksymalna – 3,5;
  - 11) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe – 17 m,
    - b) wiaty i altany – 6 m, z zastrzeżeniem pkt 12d;
  - 12) geometria dachów:
    - a) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 25° i przeciwległych połaciach dachu o jednakowych kątach nachylenia lub dachy płaskie, z zastrzeżeniem pkt b,
    - b) obowiązek stosowania w budynkach usytuowanych w obowiązującej linii zabudowy dachów dwuspadowych o kalenicy równoległej do tej linii oraz o kącie nachylenia połaci od 10° do 25° i przeciwległych połaciach dachu o jednakowych kątach nachylenia,
    - c) dopuszcza się dla budynków zlokalizowanych w granicy działki dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 25°,
    - d) dopuszcza się dla wiat i altan dachy płaskie przy maksymalnej wysokości zabudowy do 4,5 m,
    - e) zakaz realizacji przekryć łukowych i kopuł;
  - 13) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków oznaczono na rysunku planu;
  - 14) zakazuje się termoizolacji od zewnątrz obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków.
- § 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **05.M/U** ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
  - 2) teren położony jest całkowicie w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego – strefa śródmiejska;
  - 3) dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe;
  - 4) dopuszcza się lokalizację:
    - a) wiat i altan,
    - b) budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej;
  - 5) dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działki;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %;
  - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50 %;
  - 8) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalna – 0,35,
    - b) maksymalna – 2,0;
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe, usługowe – 15,0 m,
    - b) budynki gospodarcze, gospodarczo – garażowe, garażowe, wiaty i altany – 6 m, z zastrzeżeniem pkt 10c;
  - 10) geometria dachów:

- a) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°, przeciwległe połacie dachu o jednakowych kątach nachylenia,
- b) dopuszcza się inną geometrię dachu w przypadku zastosowania rozwiązań wynikających z cech historycznych budynku wpisanego do rejestru zabytku,
- c) dopuszcza się dla budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych, garażowych, wiat i altan dachy płaskie przy maksymalnej wysokości zabudowy do 4,5 m;

11) budynek wpisany do rejestru zabytków oznaczono na rysunku planu.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **06.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 0 % pod warunkiem odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, do dołów (studni) chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub retencyjno-odparowujących, do systemów rozsączających, do rzeki lub do innych odbiorników w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60 %;
- 6) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna - 0,15,
  - b) maksymalna - 2,5;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 8) geometria dachów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°, przeciwległe połacie dachu o jednakowych kątach nachylenia lub dachy płaskie.

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **07.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;
- 2) teren położony jest:
  - a) całkowicie w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego – strefa śródmiejska,
  - b) częściowo w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
  - c) częściowo na obszarze zagrożonym powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - d) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zakazy i ograniczenia w użytkowaniu, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią;
- 4) dla istniejących budynków położonych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę zgodnie z ustalonymi planem liniami zabudowy oraz zmianę sposobu użytkowania na funkcję zgodną z określonym w planie przeznaczeniem;
- 5) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 0 % pod warunkiem odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, do dołów (studni) chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub retencyjno-odparowujących, do systemów rozsączających, do rzeki lub do innych odbiorników w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65 %;
- 9) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalna – 0,3,
  - b) maksymalna – 2,5;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m;
- 11) geometria dachów:
- a) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 35°, przeciwległe połacie dachu o jednakowych kątach nachylenia lub dachy płaskie,
  - b) zakaz realizacji przekryć łukowych i kopuł;
- 12) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oznaczono na rysunku planu;
- 13) zakazuje się termoizolacji od zewnątrz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **08.UC** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) teren położony jest:
  - a) całkowicie w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego – strefa śródmiejska,
  - b) częściowo na obszarze zagrożonym powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - c) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
  - d) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zakazy i ograniczenia w użytkowaniu, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią;
- 4) w przypadku rozbudowy istniejących budynków (z wyłączeniem budynków o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>) dopuszcza się lokalizację tej rozbudowy w granicach działki;
- 5) dla istniejących budynków położonych w całości poza wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się remont i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania na funkcję zgodną z określonym w planie przeznaczeniem;
- 6) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) w przypadku rozbudowy istniejących budynków (z wyłączeniem budynków o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>) dopuszcza się zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 0 % pod warunkiem odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, do dołów (studni) chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub retencyjno-odparowujących, do systemów rozsączających, do rzeki lub do innych odbiorników w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65 %, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) w przypadku rozbudowy istniejących budynków (z wyłączeniem budynków o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>) dopuszcza się zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 100 %;
- 11) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna – 0,3,
  - b) maksymalna – 2,5;
- 12) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m;
- 13) geometria dachów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 35°, przeciwległe połacie dachu o jednakowych kątach nachylenia lub dachy płaskie;
- 14) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oznaczono na rysunku planu;

15) zakazuje się termoizolacji od zewnątrz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **09.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;
- 2) teren położony jest całkowicie w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego – strefa śródmiejska;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 14.KDD, w pasie o szerokości do 5,0 m, przy zachowaniu istniejących drzew będących w dobrym stanie zdrowotnym;
- 4) zakaz zabudowy budynkami;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65 %;
- 6) nakaz zachowania istniejących drzew, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i wymiany lub zmiany składu gatunkowego drzewostanu znajdującego się w złym stanie zdrowotnym, z możliwością zmiany lokalizacji nasadzeń drzew w granicach terenu.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny obsługi komunikacji i transportu samochodami osobowymi – garaże, garaże wielostanowiskowe, parkingi;
- 2) dla istniejących budynków, położonych w całości lub częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się remont i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania na funkcję zgodną z określonym w planie przeznaczeniem;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 0 % pod warunkiem odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, do dołów (studni) chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub retencyjno-odparowujących, do systemów rozsączających, do rzeki lub do innych odbiorników w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60 %;
- 7) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna – 0,1,
  - b) maksymalna – 0,6;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
- 9) geometria dachów – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 5° do 15°, przeciwległe połacie dachu o jednakowych kątach nachylenia lub dachy płaskie.

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji – droga (ulica) publiczna klasy zbiorczej – w ciągu ulicy Warszawskiej;
- 2) teren położony jest całkowicie w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego – strefa śródmiejska;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – od 14,1 m do 17,9 m – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji – droga (ulica) publiczna klasy zbiorczej – fragment ulicy Szerokiej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – do 3,5 m – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji – droga (ulica) publiczna klasy lokalnej – w ciągu ulicy Barlickiego;
- 2) teren położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego – strefa śródmiejska;

3) szerokość w liniach rozgraniczających – od 13,2 m do 32,3 m – zgodnie z rysunkiem planu.

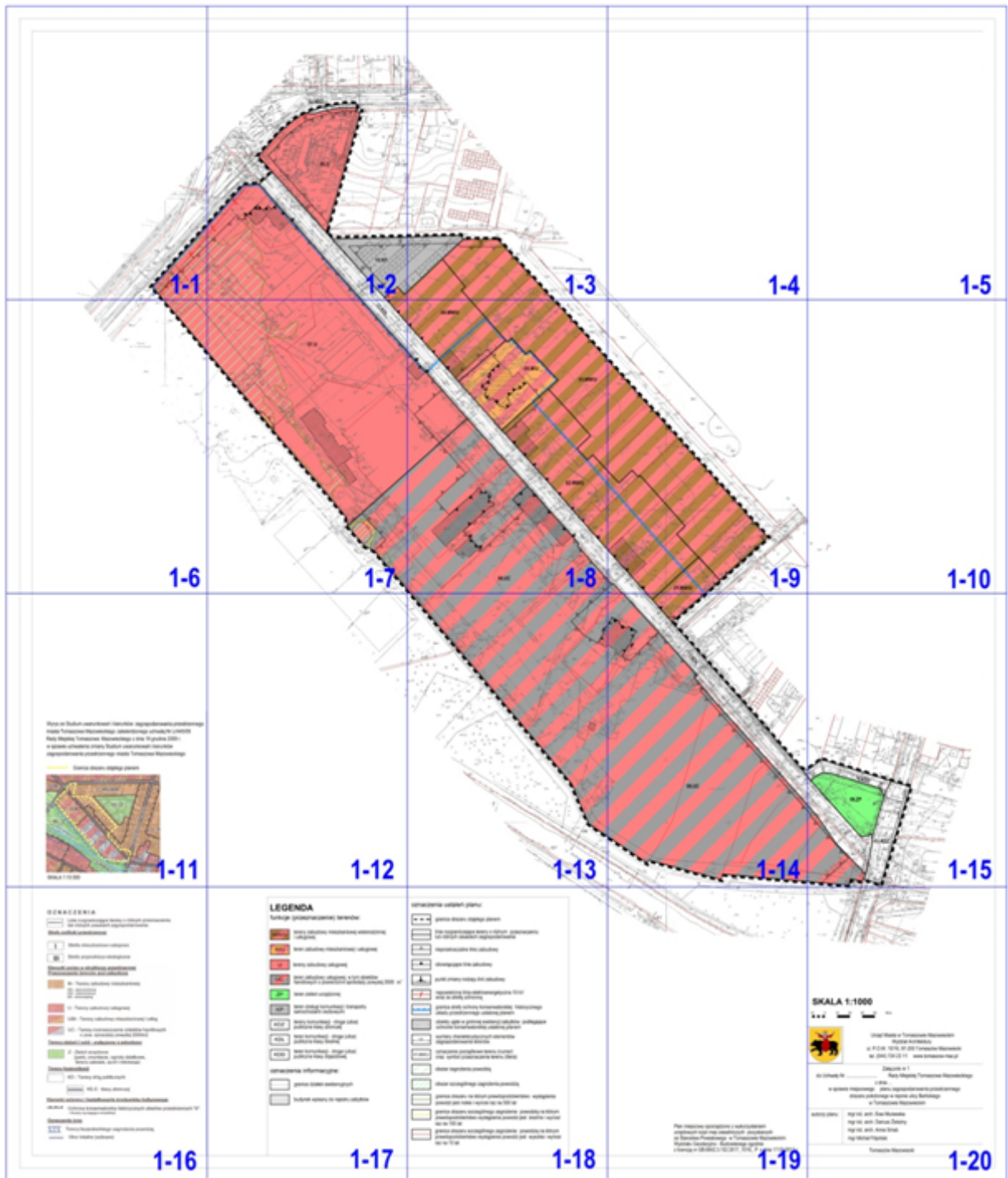
**§ 34.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14.KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji – droga (ulica) publiczna klasy dojazdowej – w ciągu ulicy Barlickiego;
- 2) teren położony jest całkowicie w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego – strefa śródmiejska;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – od 7,6 m do 13,0 m – zgodnie z rysunkiem planu.

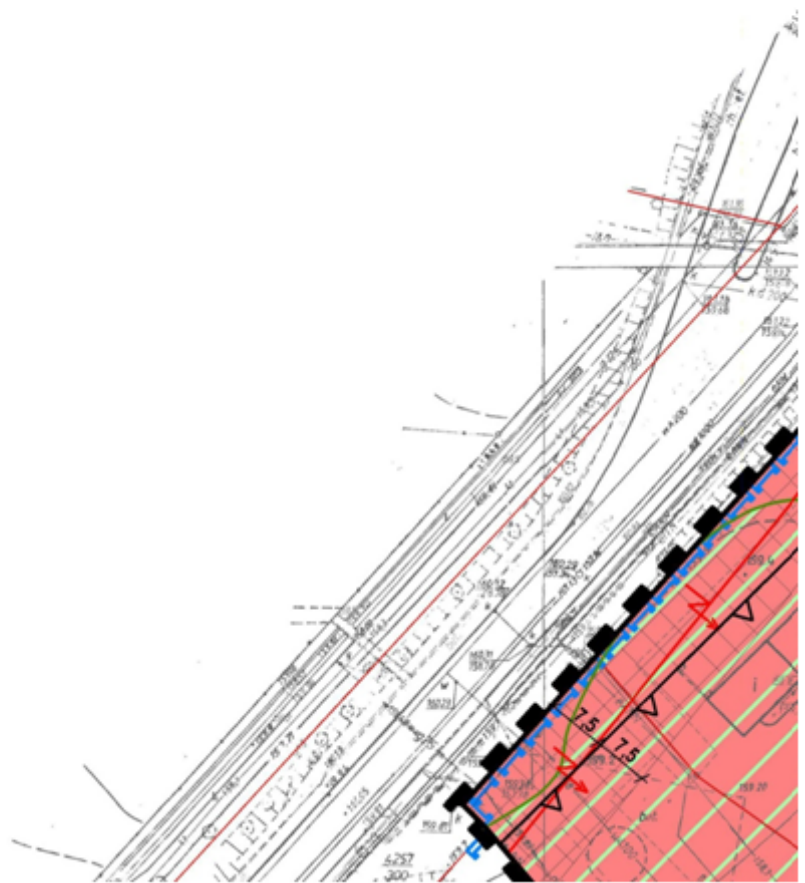
#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 35.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim w Biuletynie Informacji Publicznej.

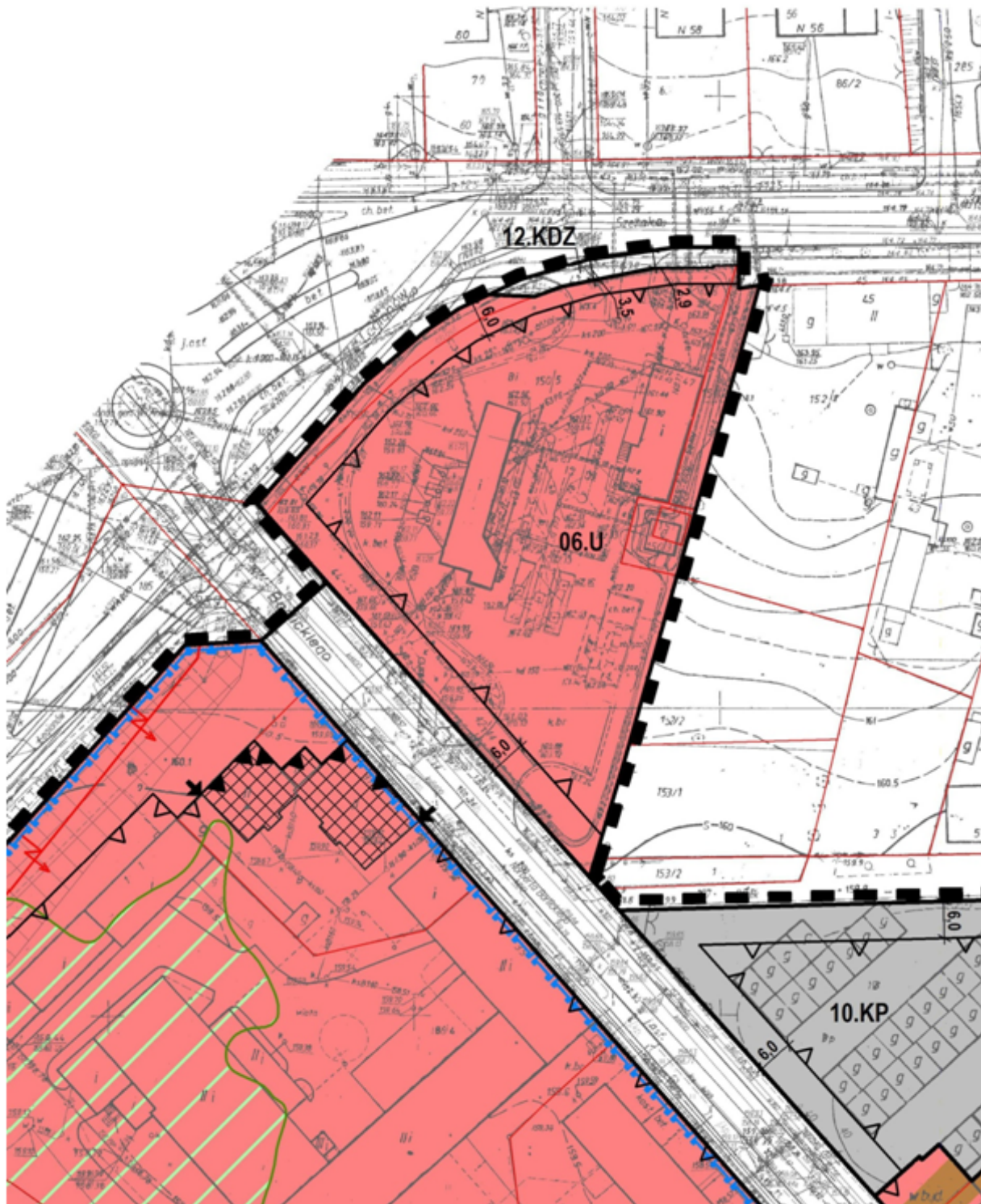
**§ 36.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.







załącznik 1-1



załącznik 1-2

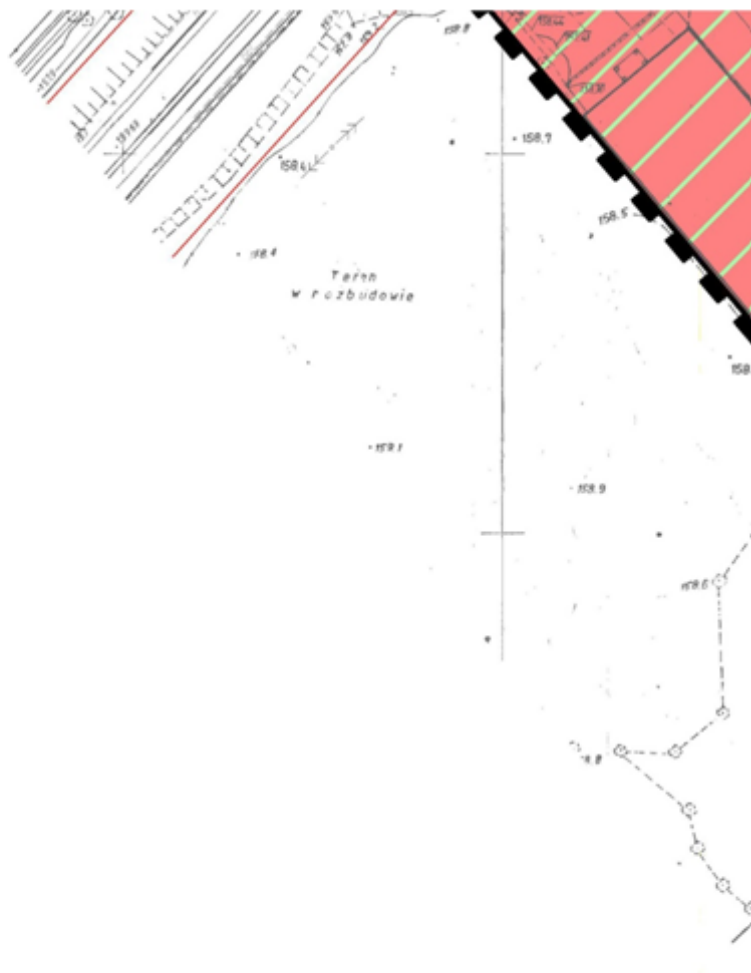


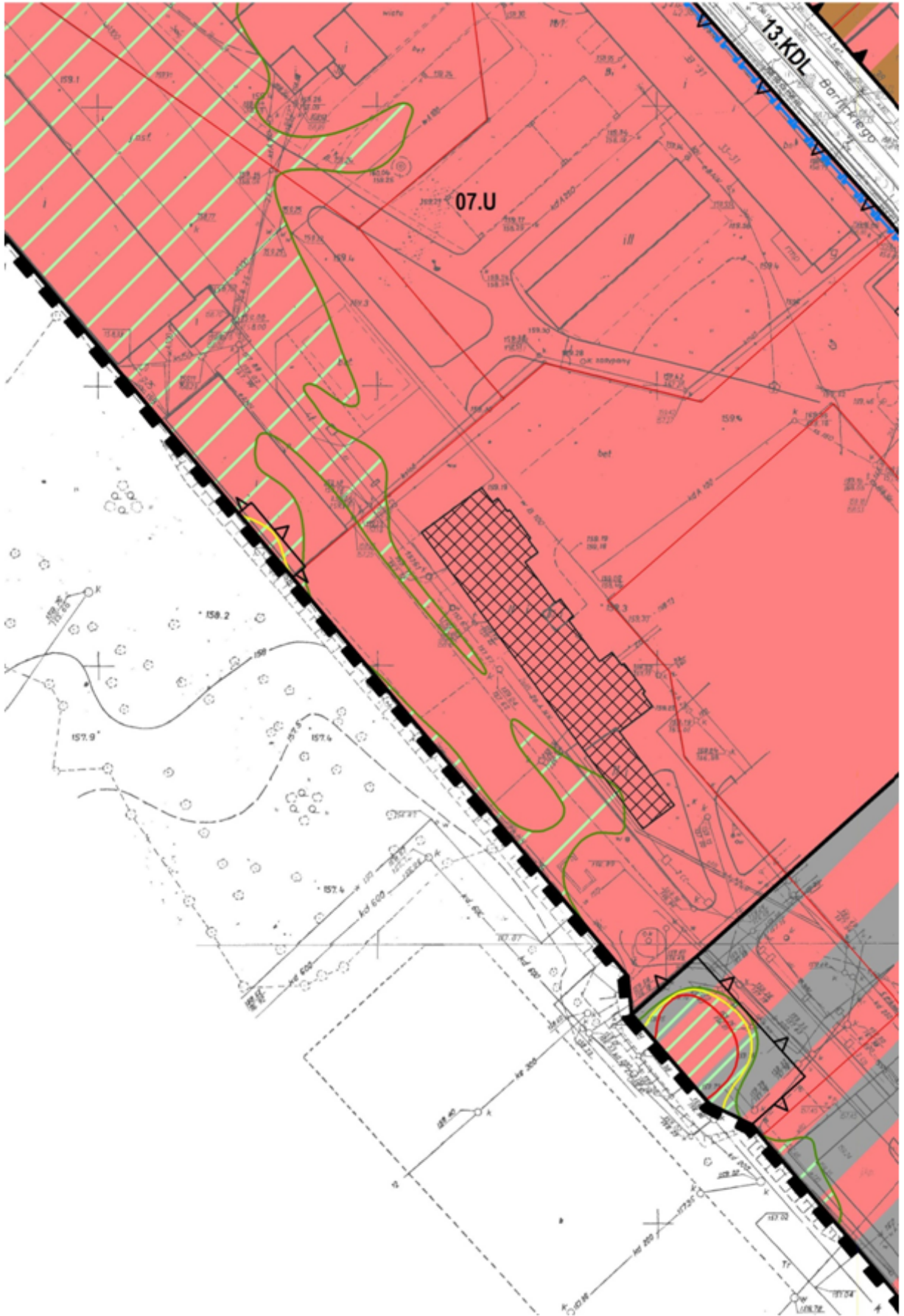
załącznik 1-3



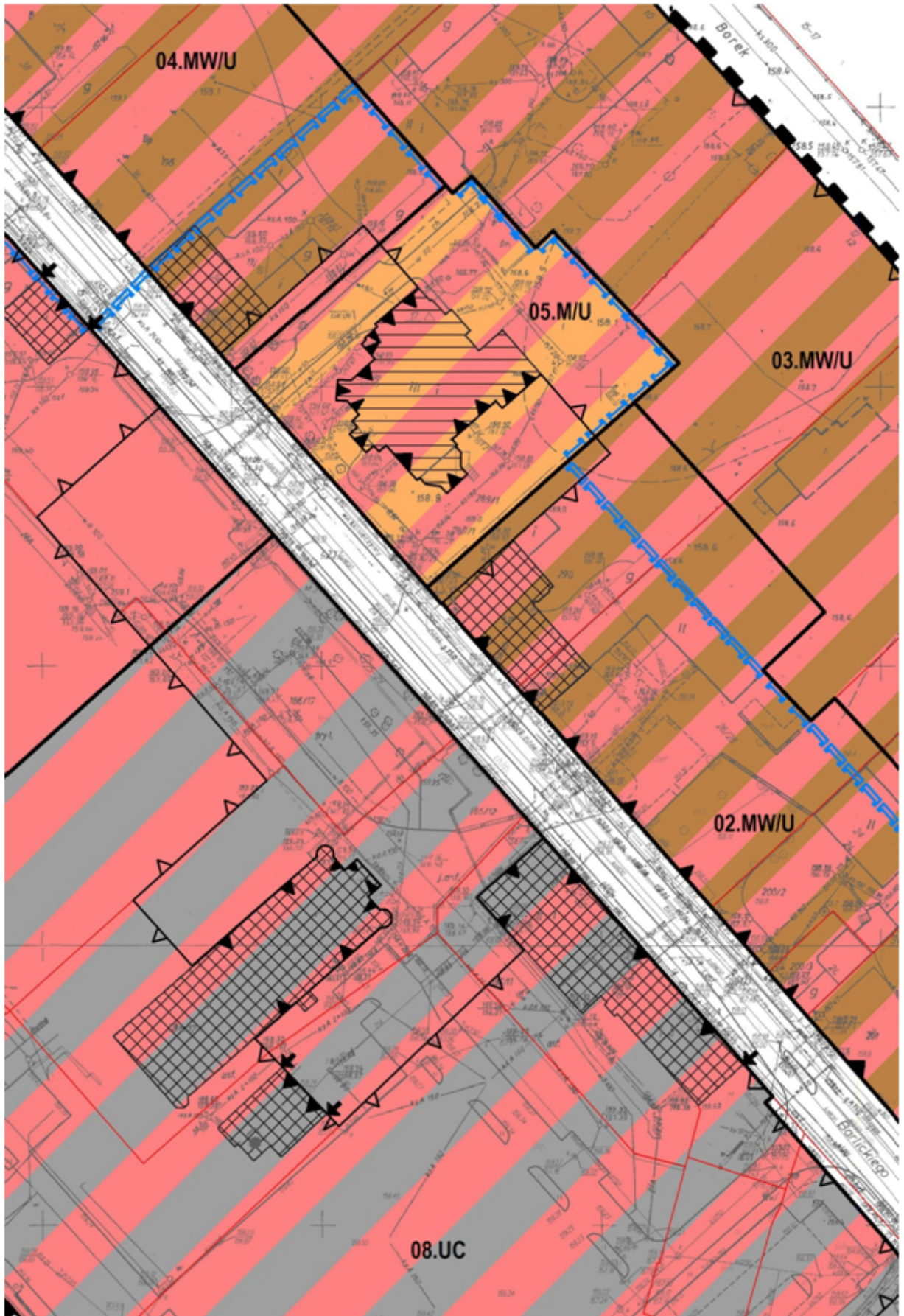
załącznik 1-4

załącznik 1-5





załącznik 1-7



załącznik 1-8





załącznik 1-9

£

©

2007

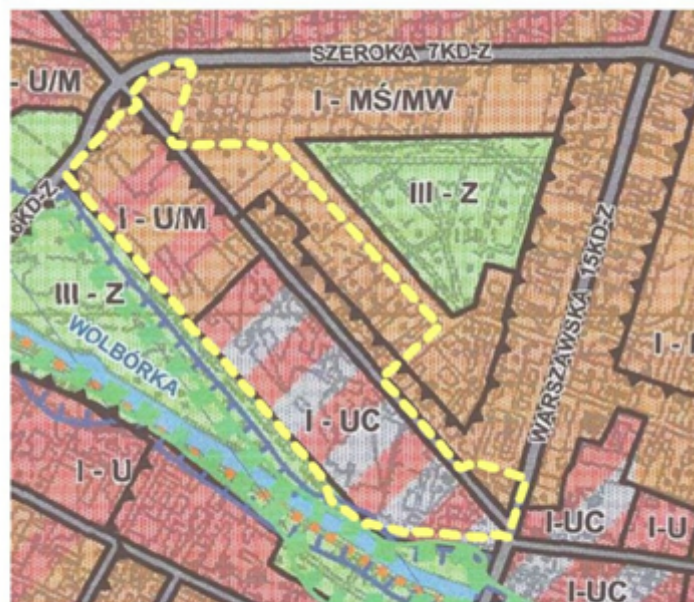


£

załącznik 1-10

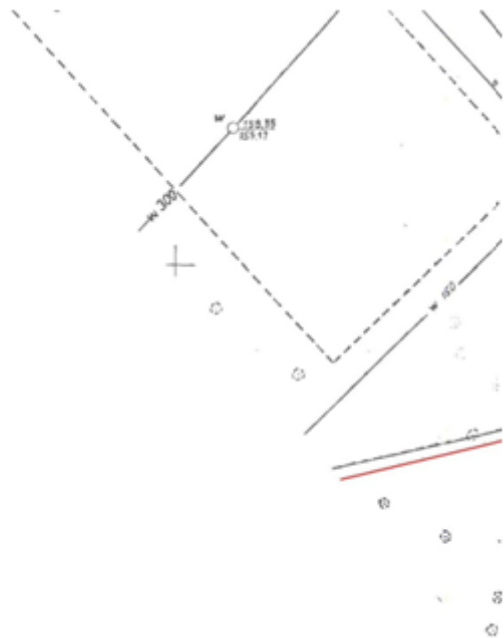
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego zatwierdzonego uchwałą Nr LI/445/09 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego

----- Granica obszaru objętego planem

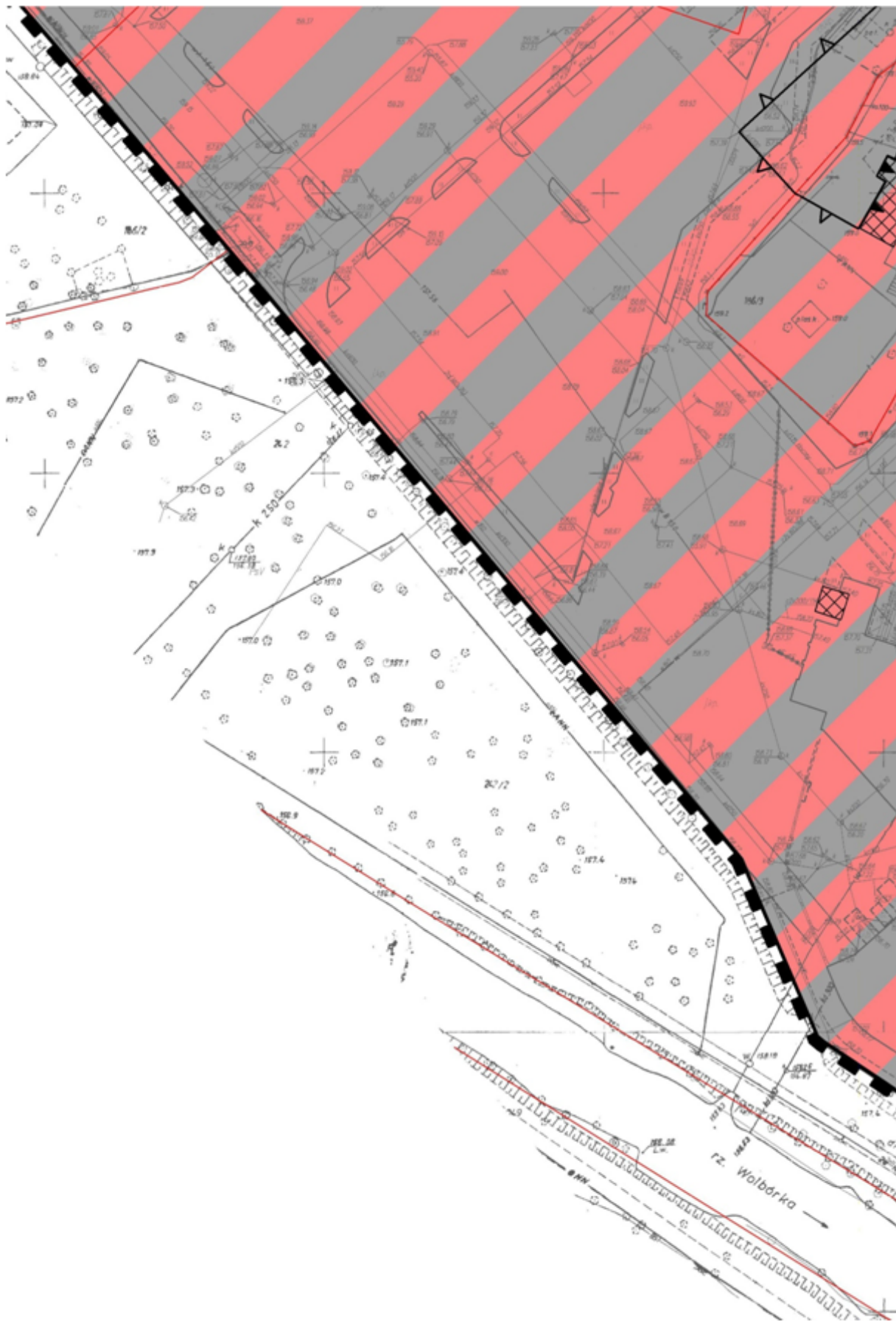


SKALA 1:10 000

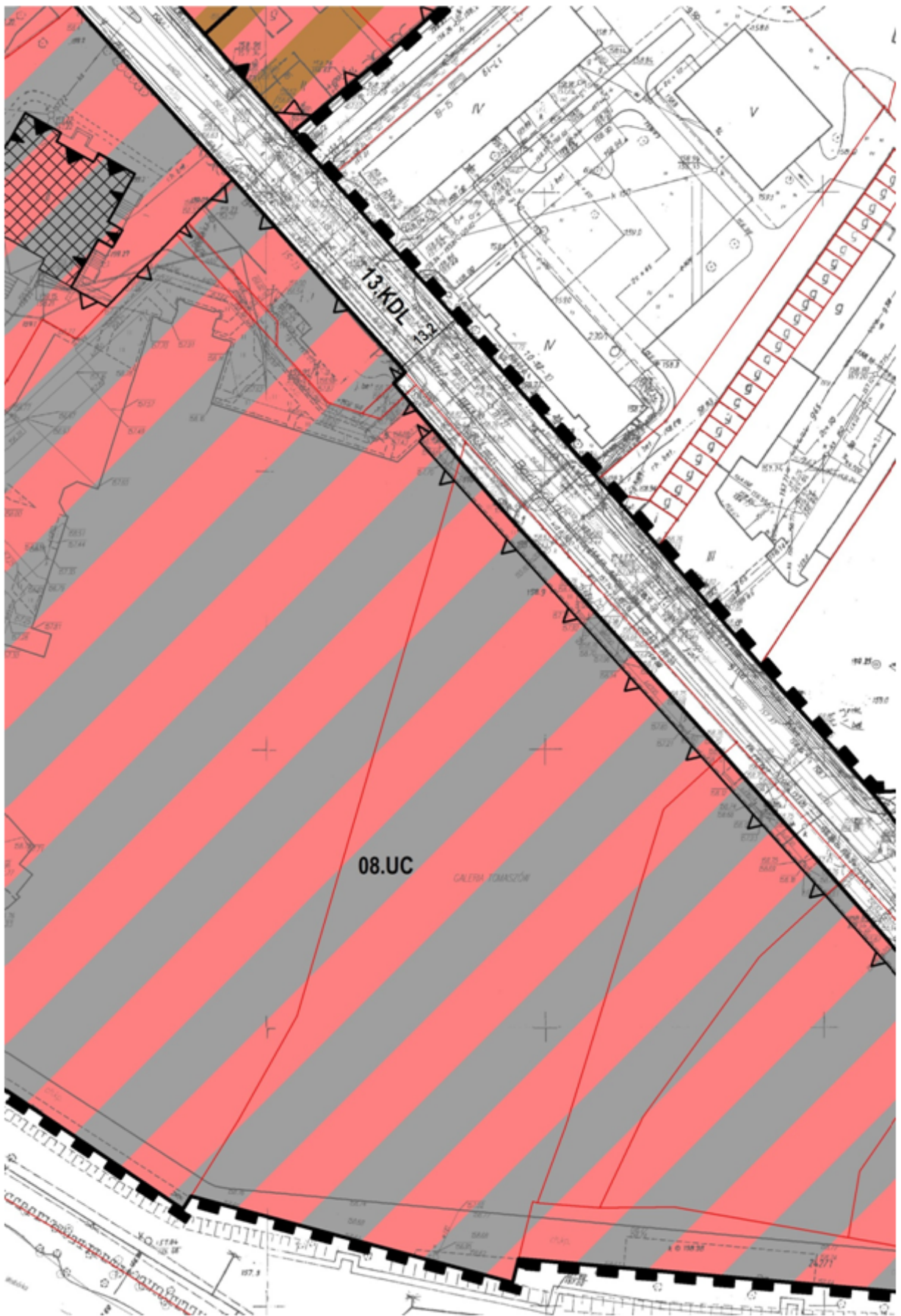
załącznik 1-11



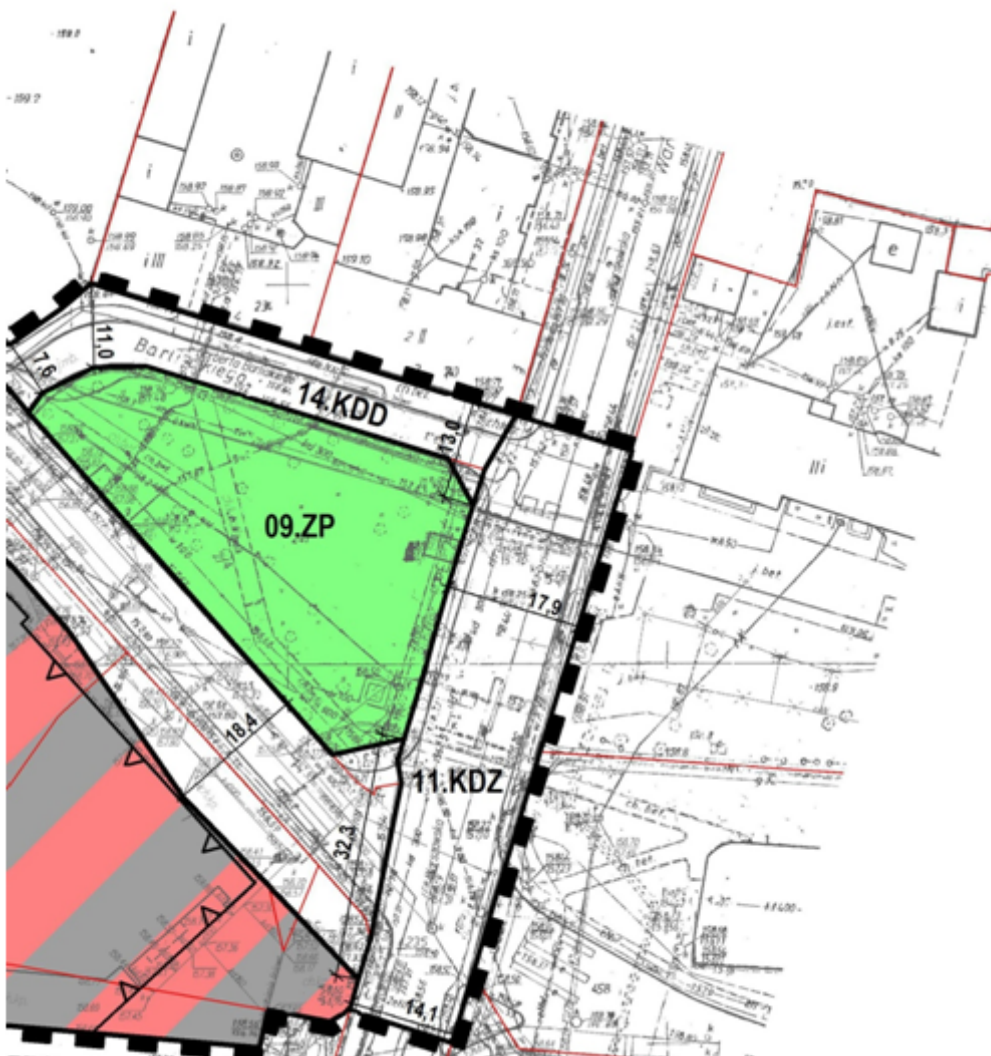
załącznik 1-12



załącznik 1-13




załącznik 1-14





załącznik 1-15

## OZNACZENIA

 Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania


### Strefy polityki przestrzennej


 Strefa mieszkaniowo-usługowa


 Strefa przyrodniczo-ekologiczna


### Kierunki zmian w strukturze przestrzennej

#### Przeznaczenie terenów pod zabudowę


 M - Tereny zabudowy mieszkaniowej  
MN - jednorodzinnej  
MW - wielorodzinnej  
MŚ - śródmiejskiej

 U - Tereny zabudowy usługowej


 U/M - Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług


 UC - Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>

### Tereny zieleni i wód - wyłączone z zabudowy


 Z - Zieleń urządzona (parki, cmentarze, ogrody działkowe, tereny zalesień, sport i rekreacja)

### Tereny komunikacji

 KD - Tereny dróg publicznych


 KD-Z - klasy zbiorczej

### Kierunki ochrony i kształtowania środowiska kulturowego

 Ochrona konserwatorska historycznych układów przestrzennych "B"  
- Obszary wymagające rehabilitacji

### Oznaczenia inne


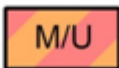
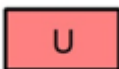

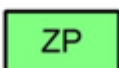


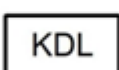
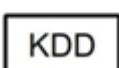
 Tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią

 Ulice lokalne (wybrane)





# LEGENDA

funkcje (przeznaczenie) terenów:

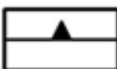
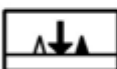


-  MW/U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
-  M/U teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej
-  U tereny zabudowy usługowej
-  UC teren zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
-  ZP teren zieleni urządzonej
-  KP teren obsługi komunikacji i transportu samochodami osobowymi
-  KDZ tereny komunikacji - droga (ulica) publiczna klasy zbiorczej
-  KDL teren komunikacji - droga (ulica) publiczna klasy lokalnej
-  KDD teren komunikacji - droga (ulica) publiczna klasy dojazdowej

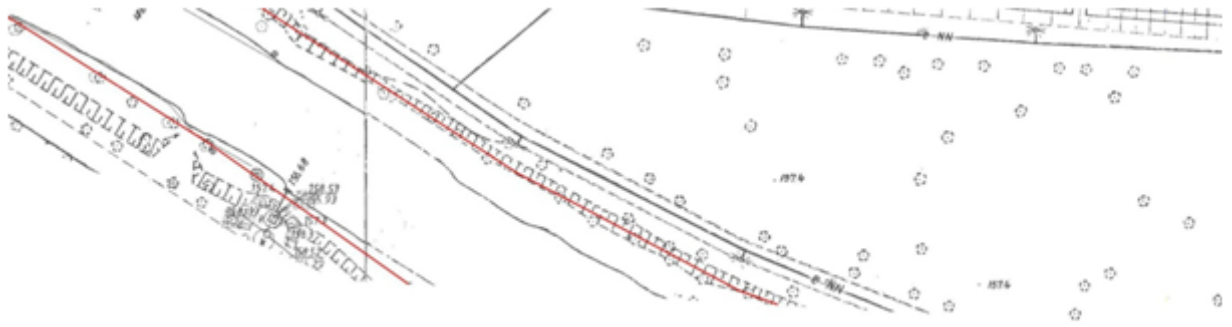
oznaczenia informacyjne:

-  granice działek ewidencyjnych
-  budynek wpisany do rejestru zabytków



## oznaczenia ustaleń planu:

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  obowiązujące linie zabudowy
-  punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
-  napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz ze strefą ochronną
-  granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego ustalonej planem
-  obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków podlegające ochronie konserwatorskiej ustalonej planem
-  wymiary charakterystycznych elementów zagospodarowania terenów
-  oznaczenie porządkowe terenu (numer) oraz symbol przeznaczenia terenu (litera)
-  obszar zagrożenia powodzią
-  obszar szczególnego zagrożenia powodzią
-  granica obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat
-  granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat
-  granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat

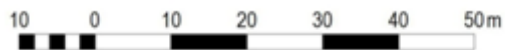


Plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem  
urzędowych kopii map zasadniczych pozyskanych  
ze Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim  
Wydziału Geodezyjno - Budowlanego zgodnie  
z licencją nr GB.6642.3.152.2017\_1016\_P z dnia 17.02.2017 r.

załącznik 1-19



**SKALA 1:1000**



Urząd Miasta w Tomaszowie Mazowieckim  
Wydział Architektury  
ul. P.O.W. 10/16, 97-200 Tomaszów Mazowiecki  
tel. (044) 724 23 11 [www.tomaszow-maz.pl](http://www.tomaszow-maz.pl)

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego  
z dnia ...  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru położonego w rejonie ulicy Barlickiego  
w Tomaszowie Mazowieckim

autorzy planu: mgr inż. arch. Ewa Murawska  
mgr inż. arch. Dariusz Żeleźny  
mgr inż. arch. Anna Smaś  
mgr Michał Filipiński

Tomaszów Mazowiecki

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego  
z dnia ...

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**obszaru położonego w rejonie ulicy Barlickiego w Tomaszowie Mazowieckim**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Barlickiego w Tomaszowie Mazowieckim został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w okresie od 11 grudnia 2017 r. do 12 stycznia 2018 r. W dniu 13 grudnia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 2 lutego 2018 r. nie wniesiono uwag do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko.

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej | Uwagi   |
|-----|-------------------|---|-------------|---|---|---|--------------------------------|---|
| -   | -                 | -   | -           | -   | -   | -   | -                              | w ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga |

### **Rozstrzygnięcie**

#### **o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Barlickiego w Tomaszowie Mazowieckim, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

1. Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy należą:

- budowa gminnych dróg, ulic, mostów, placów (w tym jezdni i chodników), oświetlenie ulic;
- budowa wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz budowa kanalizacji.

2. Plan ustala w zakresie obsługi komunikacyjnej wskazując na rozwiązania oparte na istniejących drogach publicznych.

3. Plan ustala w zakresie gospodarki ściekowej oraz zaopatrzenia w wodę wskazując na rozwiązania bazujące na istniejących sieciach kanalizacyjnych i wodociągowych.

4. Plan ustala alternatywne rozwiązanie w zakresie gospodarki ściekowej, dopuszczając w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji odprowadzanie ścieków do szczelnych urządzeń do gromadzenia ścieków.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zostały określone w § 16 uchwały stanowiącej tekst planu. Zasady te dotyczą także inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Inwestycje te mają charakter rozbudowy istniejących systemów infrastrukturalnych obsługujących gminę miasto Tomaszów Mazowiecki.

6. Budowa lub rozbudowa (w miarę potrzeb) infrastruktury technicznej wymienionej w pkt 3 będzie umieszczona w odpowiednich programach inwestycyjnych. W ślad za tym, poszczególne zadania inwestycyjne dotyczące infrastruktury technicznej będą sukcesywnie umieszczane w zadaniach rzeczowych budżetu miasta na kolejne lata.

7. Finansowanie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetu miasta, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi finansów publicznych. Podstawę przyjęcia tych inwestycji do realizacji, w tym terminów przystąpienia i zakończenia prac, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.

8. Uznaje się za wskazane pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania ww. zadań, w szczególności z wykorzystaniem mechanizmów wsparcia funduszami unijnymi, środków z funduszy i dotacji celowych, pożyczek i kredytów bankowych, dotacji oraz innych możliwych do pozyskania źródeł finansowania, w tym z wykorzystaniem porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prawnego, a także przy udziale właścicieli nieruchomości i inwestorów.