

Projekt

z dnia 4 kwietnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO**

z dnia 2025 r.

w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Pod Grotami, Kotlinowej i Starowiejskiej 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 2024 r. poz. 609, 721) 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 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 64 ust. 2, art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w wykonaniu uchwały Nr LXXII/581/2023 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Pod Grotami, Kotlinowej i Starowiejskiej w Tomaszowie Mazowieckim, stwierdzając niniejszym, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego przyjętego uchwałą nr LI/445/09 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r., **Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego uchwala**, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Pod Grotami, Kotlinowej i Starowiejskiej 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;

4) dane przestrzenne utworzone dla planu stanowiące załącznik nr 4 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 połąci do 10 stopni;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień, mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 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 nadwiesz, usytuowanych powyżej kondygnacji parteru takich jak: balkony, loggie, wykusze na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) okapów na odległość nie większą niż 1,0 m,
 - c) elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - d) ocieplenia budynku istniejącego w dniu uchwalenia planu miejscowego;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę wraz z załącznikami stanowiącymi jej integralną całość;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy prawne poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi;
- 7) **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;
- 8) **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.

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) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **U** – teren usług;
- 4) **RNR** – teren gruntów ornych oraz upraw;
- 5) **RNL** – teren łąk i pastwisk;
- 6) **L** – teren lasu;
- 7) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

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

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w całym obszarze planu.

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

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

- 1) tereny oznaczone symbolem MN – standardy jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolem MN-U – standardy jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

3. Zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów w całym obszarze planu.
4. W całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych.
5. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża wód termalnych Tomaszów Mazowiecki.
6. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka.
7. Ustala się nakaz ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.
8. Ustala się nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych, a także zieleni wokół tych urządzeń, o ile nie koliduje to z istniejącą zabudową lub planowaną infrastrukturą techniczną. Rozwiązanie kolizji z istniającymi urządzeniami melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego.

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

1. Ustala się obszar stanowiska archeologicznego, którego granice oznaczono na rysunku planu. W przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu na obszarze stanowiska archeologicznego, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
2. Ustala się strefę ochrony archeologicznej, której granice oznaczono na rysunku planu. Granice stref ochrony archeologicznej ustalono w odległości 30,0 m od granicy obszaru stanowiska archeologicznego. W przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu w strefie ochrony archeologicznej, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.
3. Nie ustala się wymagań dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich elementów i obiektów w obszarze objętym planem.

§ 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 należy teren drogi publicznej nakazuje się:
 - 1) stosowanie jednolitych elementów wyposażenia powtarzalnego w szczególności: latarni, słupków, wiat przystankowych, barierek;
 - 2) zagospodarowanie przestrzeni i urządzenie nawierzchni w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:

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

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

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

1. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w terenach oznaczonych symbolami: MN, MN-U, U oraz KDD.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- 1) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji w następujący sposób:

- 1) w terenie dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, w rozumieniu przepisów o drogach publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 2) w przypadku miejsc postojowych, o których mowa w ust. 2 pkt 2 – 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych.

§ 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. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią i jego granicę zaznaczono odpowiednim symbolem na rysunku planu.

2. Ustalenia dotyczące obszaru, o którym mowa w ust. 1 określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów położonych na tym obszarze.

3. Granicę osuwiska oraz granicę terenu zagrożonego ruchami masowymi zaznaczono odpowiednimi symbolami na rysunku planu.

4. Ustalenia dotyczące obszarów, o których mowa w ust. 3 określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów położonych na tych obszarach oraz w § 16 ust. 1 pkt 6 lit. c.

5. Ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, na których występują urządzenia melioracji wodnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budownictwa wodnego i melioracji wodnych.

6. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, 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 oraz warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się terenów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości.

2. Nieruchomości mogą podlegać scaleniu i podziałowi, w przypadkach określonych przez przepisy odrębne, przy zachowaniu poniższych zasad:

- 1) w terenie oznaczonym symbolem U ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki – 2500 m², przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 25,0 m, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 2) w terenach oznaczonych symbolem MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki – 1000 m², przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem MN-U ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki – 700 m², przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się dla działek graniczących z dopuszczonymi planem placami do zawracania minimalną szerokość frontu działki 5,0 m;
- 6) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego od 60 do 90 stopni;
- 7) w przypadku istniejących działek, których szerokość frontu działki jest mniejsza niż określona w pkt. 1 – 3 dopuszcza się szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż istniejąca;
- 8) dla celów wydzielenia dróg wewnętrznych dopuszczonych planem ustala się parametry zgodnie z § 15 ust. 7.

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

1. Ustala się granice stref ochronnych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w sposób następujący:

- 1) od linii elektroenergetycznej 15 kV – w odległości 7,5 m od osi linii w obie strony;
- 2) od linii elektroenergetycznej 110 kV – w odległości 18,0 m od osi linii w obie strony.

2. W strefach ochronnych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i 110 kV ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3:

- 1) zakaz wykonywania nasadzeń, z wyłączeniem roślinności nie wyższej niż 2,5 m;
- 2) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

3. W sytuacji likwidacji istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać granica strefy ochronnej określona w ust. 1.

4. W przypadku lokalizacji obiektów klasyfikowanych jako przeszkody lotnicze należy stosować przepisy odrębne dotyczące zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się, że układ komunikacyjny w obszarze objętym planem tworzy droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 1KDD.

2. Ustala się, że układ komunikacyjny, o którym mowa w ust. 1 uzupełnia układ dróg stanowiących dopuszczone planem drogi wewnętrzne.

3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z zewnętrznym ponadlokalnym układem komunikacyjnym tj. drogami wojewódzkimi i krajowymi poprzez system dróg publicznych klasy dojazdowej i lokalnej.

4. Ustala się szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- 1) ustaloną planem drogą publiczną;
- 2) dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi;
- 3) istniejącymi drogami publicznymi zlokalizowanymi poza obszarem planu, przyległymi do poszczególnych terenów.

6. Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych w terenach oznaczonych symbolami: MN, MN-U, U, RNR i RNL.

7. Ustala się następujące parametry wydzielanych geodezyjnie dróg wewnętrznych dopuszczonych planem, z zastrzeżeniem ust. 8:

- 1) minimalna szerokość – 8,0 m;
- 2) przy skrzyżowaniu z inną drogą należy zapewnić narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0 m x 5,0 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 14,0 m x 14,0 m.

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

§ 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 urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę – z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć, realizowanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami i ochrony wód podziemnych;
- 3) parametry nowoprojektowanej sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz – z sieci gazowej; dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli gazowych lub z wykorzystaniem naziemnych i podziemnych zbiorników na gaz;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) na własny nieutwardzony teren, do dołów (studni) chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub retencyjno-odparowujących lub do systemów rozsączających z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w sposób określony w lit. a, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się odprowadzania powierzchniowo na teren osuwiska oraz teren zagrożony ruchami masowymi wód opadowych i roztopowych z dachów oraz terenów utwardzonych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła działających w oparciu o:
 - a) energię elektryczną,
 - b) gaz,
 - c) olej opałowy,
 - d) niskoemisyjne źródła ciepła posiadające certyfikaty w zakresie bezpieczeństwa ekologicznego,

e) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej – z sieci telekomunikacji przewodowej i telekomunikacji bezprzewodowej.

2. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych sieci, obiektów, instalacji, urządzeń infrastruktury technicznej w całym obszarze objętym planem w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Ustala się nakaz lokalizacji nowych sieci elektroenergetycznych jako podziemnych z wyłączeniem stacji transformatorowych oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń.

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

5. 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: MN, MN-U, U – 15 %;

2) tereny oznaczone symbolami: RNR, RNL, L, KDD – nie stwierdza się wzrostu wartości.

§ 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, z zastrzeżeniem ust. 2, lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki.

2. Lokalizacja budynku w sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem ZL wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących odległości od granicy lasu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

3. Nakazuje się stosowanie:

- 1) na pokrycia dachów, innych niż płaskie, materiałów o stonowanych odcieniach kolorów: terrakoty lub antracytu;
- 2) 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.
4. Zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu siding.
5. Dopuszcza się stosowanie dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność.

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

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych w terenach oznaczonych symbolami:

- 1) U – 2500 m²;
- 2) MN – 1000 m²;
- 3) MN-U – 700 m².

2. Dopuszcza się podział działki bez konieczności zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określonej w ust. 1 w celu:

- 1) wydzielenia działek służących lokalizacji lub obsłudze urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) powiększenia sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) regulowania stanów prawnych nieruchomości.

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 **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren położony jest:
 - a) częściowo na terenie zagrożonym ruchami masowymi,
 - b) częściowo w strefach ochronnych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i 110 kV;
- 3) na terenie zagrożonym ruchami masowymi lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) zakazuje się lokalizacji nowych budynków na terenie zagrożonym ruchami masowymi;
- 5) dopuszcza się lokalizację w budynku mieszkalnym wyłącznie usług podstawowych, w lokalu o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno – budowlanych;
- 6) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20 %;
- 9) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,5;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne – 10,0 m,
 - b) budynki gospodarcze, gospodarczo – garażowe, garażowe, wiaty i altany – 6,0 m,
 - c) budowle z wyłączeniem masztów i słupów infrastruktury technicznej – 8,0 m;
- 11) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20 stopni do 45 stopni i przeciwległych połaciach dachu o jednakowych kątach nachylenia lub dachy płaskie.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe;
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,9;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe i usługowe – 10,0 m,
 - b) budynki gospodarcze, gospodarczo – garażowe, garażowe, wiaty i altany – 6,0 m,
 - c) budowle z wyłączeniem masztów i słupów infrastruktury technicznej – 8,0 m;
- 8) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20 stopni do 45 stopni i przeciwległych połaciach dachu o jednakowych kątach nachylenia lub dachy płaskie.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) teren położony jest:
 - a) częściowo w strefie ochrony archeologicznej,
 - b) częściowo w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych, garażowych, wiat i altan;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 %;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe – 11,0 m,
 - b) budynki gospodarcze, gospodarczo – garażowe, garażowe, wiaty i altany – 6,0 m,
 - c) budowle z wyłączeniem masztów i słupów infrastruktury technicznej – 8,0 m;
- 8) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20 stopni do 45 stopni i przeciwległych połaciach dachu o jednakowych kątach nachylenia lub dachy płaskie.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNR** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) dopuszcza się zalesienie gruntów;
- 3) teren położony jest:
 - a) częściowo na obszarze stanowiska archeologicznego,
 - b) częściowo w strefie ochrony archeologicznej,
 - c) częściowo na terenie zagrożonym ruchami masowymi,
 - d) częściowo w strefach ochronnych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i 110 kV;
- 4) na terenie zagrożonym ruchami masowymi lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz zabudowy budynkami, wiatami, altanami;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 %.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNL** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren teren łąk i pastwisk;
- 2) teren położony jest:
 - a) częściowo na terenie zagrożonym ruchami masowymi,
 - b) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - c) częściowo w strefach ochronnych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 3) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód oraz ochrony przed powodzią;
- 4) na terenie zagrożonym ruchami masowymi lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz zabudowy budynkami, wiatami, altanami;
- 6) dla istniejącego rowu melioracyjnego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 8 oraz § 12 ust. 5;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 %.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) teren położony jest:
 - a) częściowo w granicach osuwiska,
 - b) częściowo na terenie zagrożonym ruchami masowymi,
 - c) częściowo w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż dopuszczone w przepisach odrębnych dotyczących lasów;
- 4) na terenie zagrożonym ruchami masowymi oraz w granicach osuwiska lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) teren położony jest:
 - a) częściowo na terenie zagrożonym ruchami masowymi,
 - b) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,

- c) częściowo w strefach ochronnych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i 110 kV;
- 3) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód oraz ochrony przed powodzią;
- 4) na terenie zagrożonym ruchami masowymi lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych;
- 5) dla istniejącego rowu melioracyjnego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 8 oraz § 12 ust. 5;
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających – od 2,86 m do 18,63 m – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.

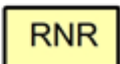
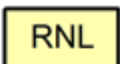
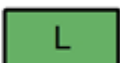
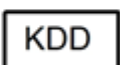
Przepisy końcowe

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

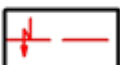
§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

LEGENDA

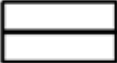
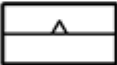
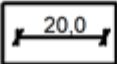
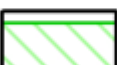
przeznaczenie terenów:

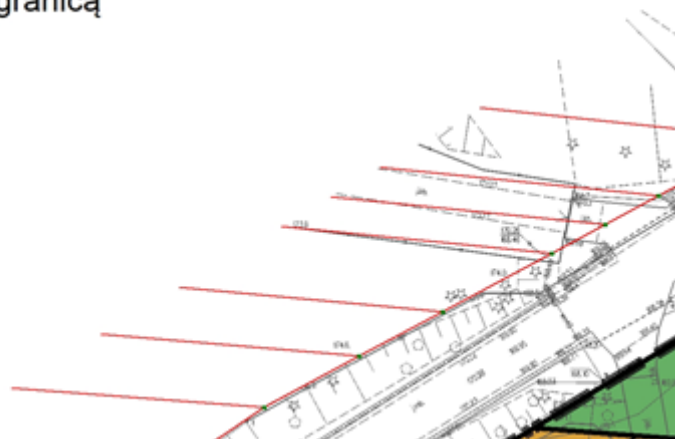
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
	teren usług
	teren gruntów ornych oraz upraw
	teren łąk i pastwisk
	teren lasu
	teren drogi dojazdowej

oznaczenia informacyjne:

	granica działek ewidencyjnych
	napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV usytuowana poza obszarem objętym ustaleniami planu

oznaczenia ustaleń planu:

- | | |
|---|---|
|  | granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego |
|  | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|  | nieprzekraczalne linie zabudowy |
|  | wymiary charakterystycznych elementów zagospodarowania terenów |
|  | granica obszaru stanowiska archeologicznego |
|  | granica strefy ochrony archeologicznej |
|  | granica osuwiska |
|  | granica terenu zagrożonego ruchami masowymi |
|  | napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz ze strefą ochronną |
|  | napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą ochronną |
|  | obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat wraz z granicą |



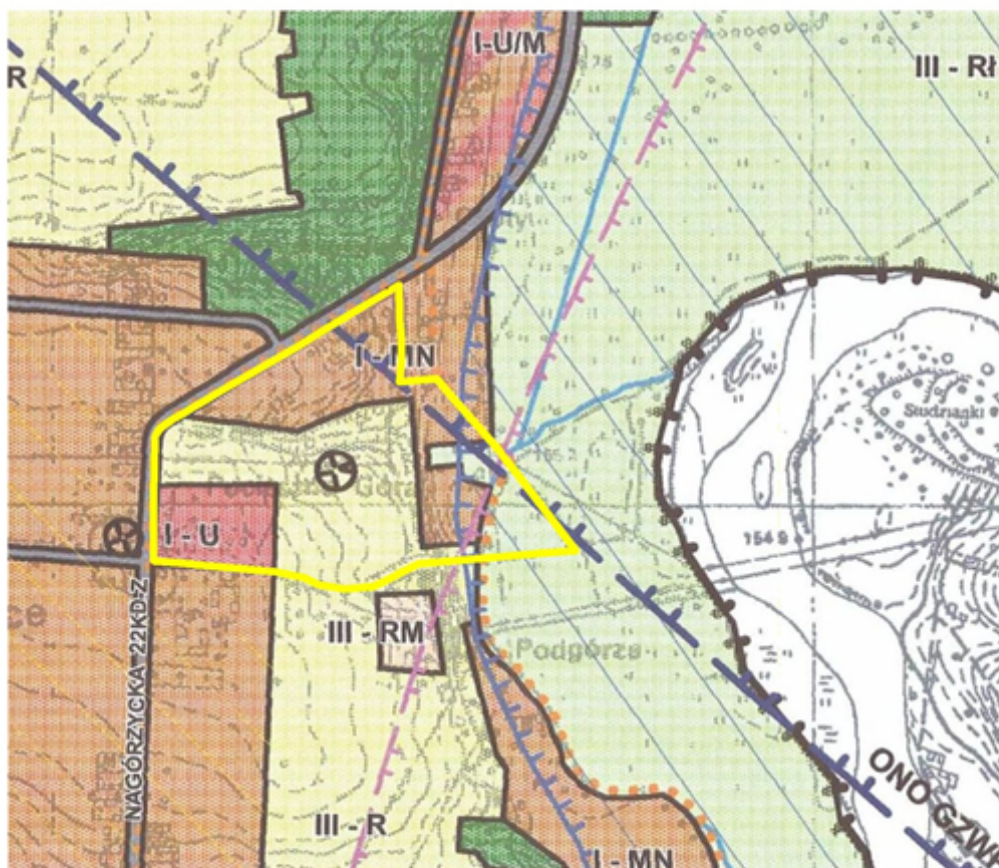


Załącznik nr 1.3

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

SKALA 1:10 000

Granica obszaru objętego planem 



Załącznik nr 1.4

 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

 U - Tereny zabudowy usługowej

Tereny użytkowane rolniczo - o specjalnych warunkach zabudowy

 R - Rola

 Rł - Łąki i zieleń naturalna

Kierunki ochrony i kształtowania środowiska kulturowego

 Strefa ochrony archeologicznej "W"

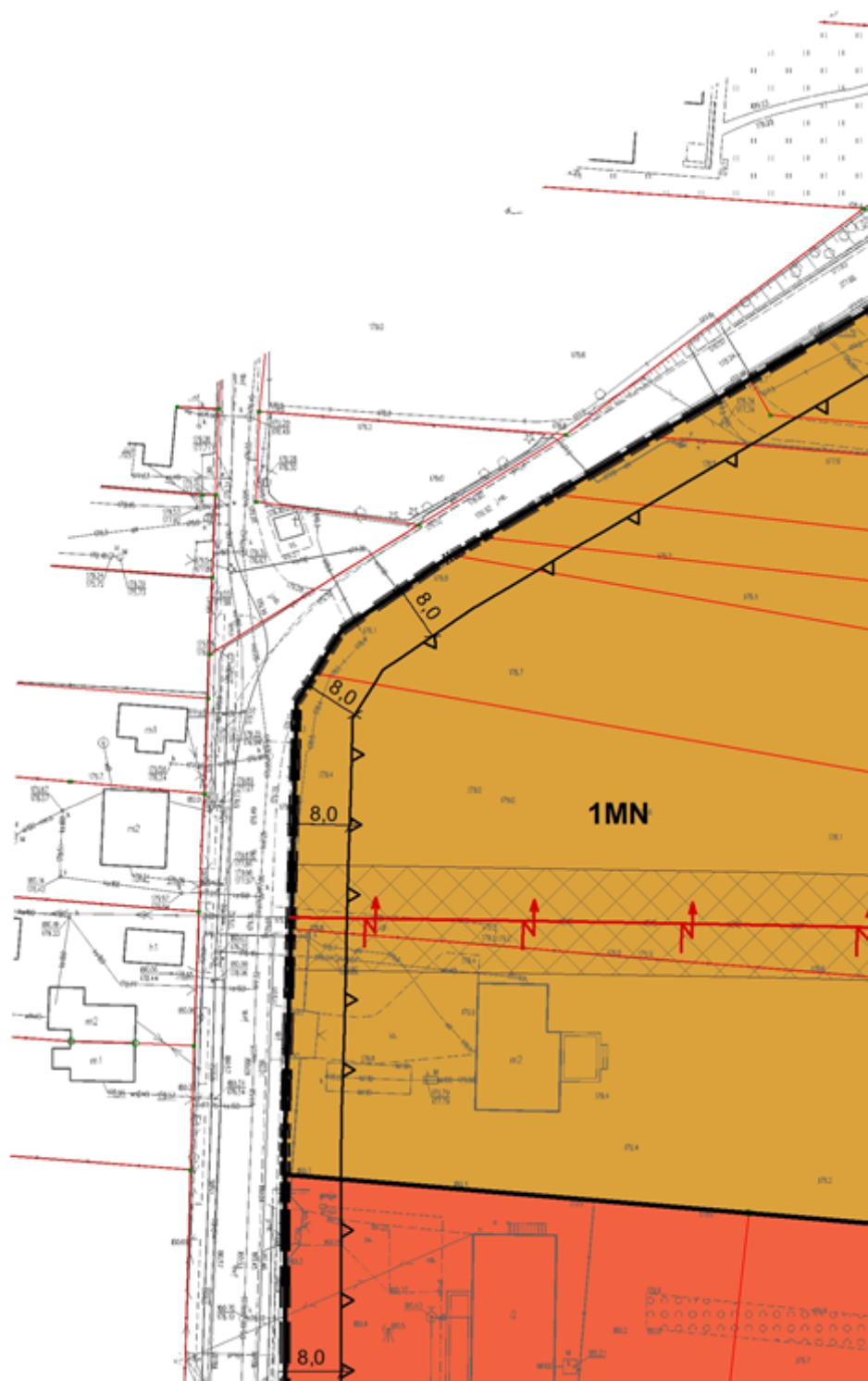
Oznaczenia inne

 Główny zbiornik wód podziemnych
(GZWP 404 Tomaszów Koluszek, GZWP 410 Opoczno)

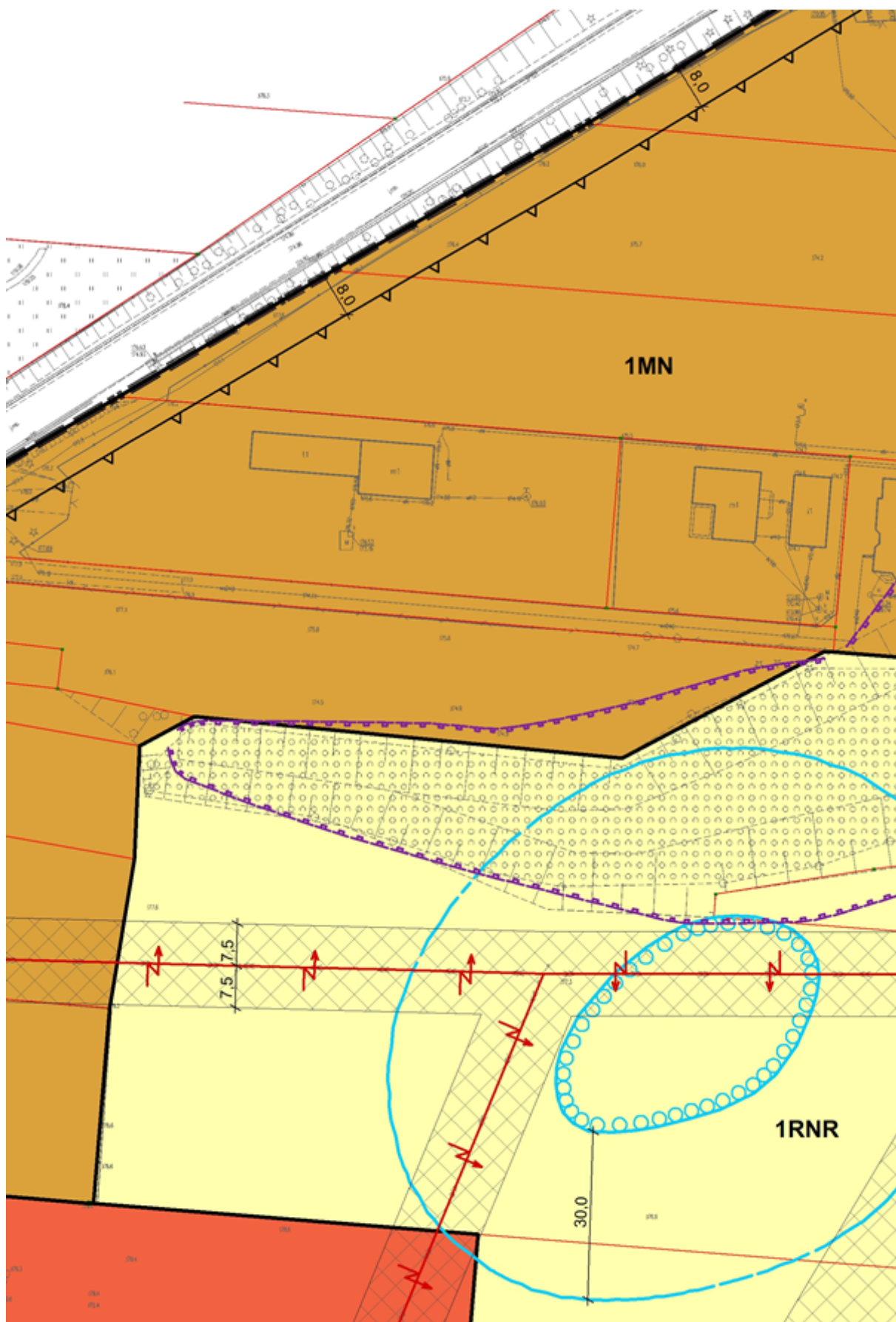
 ONO - Główny zbiornik wód podziemnych

 Tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią

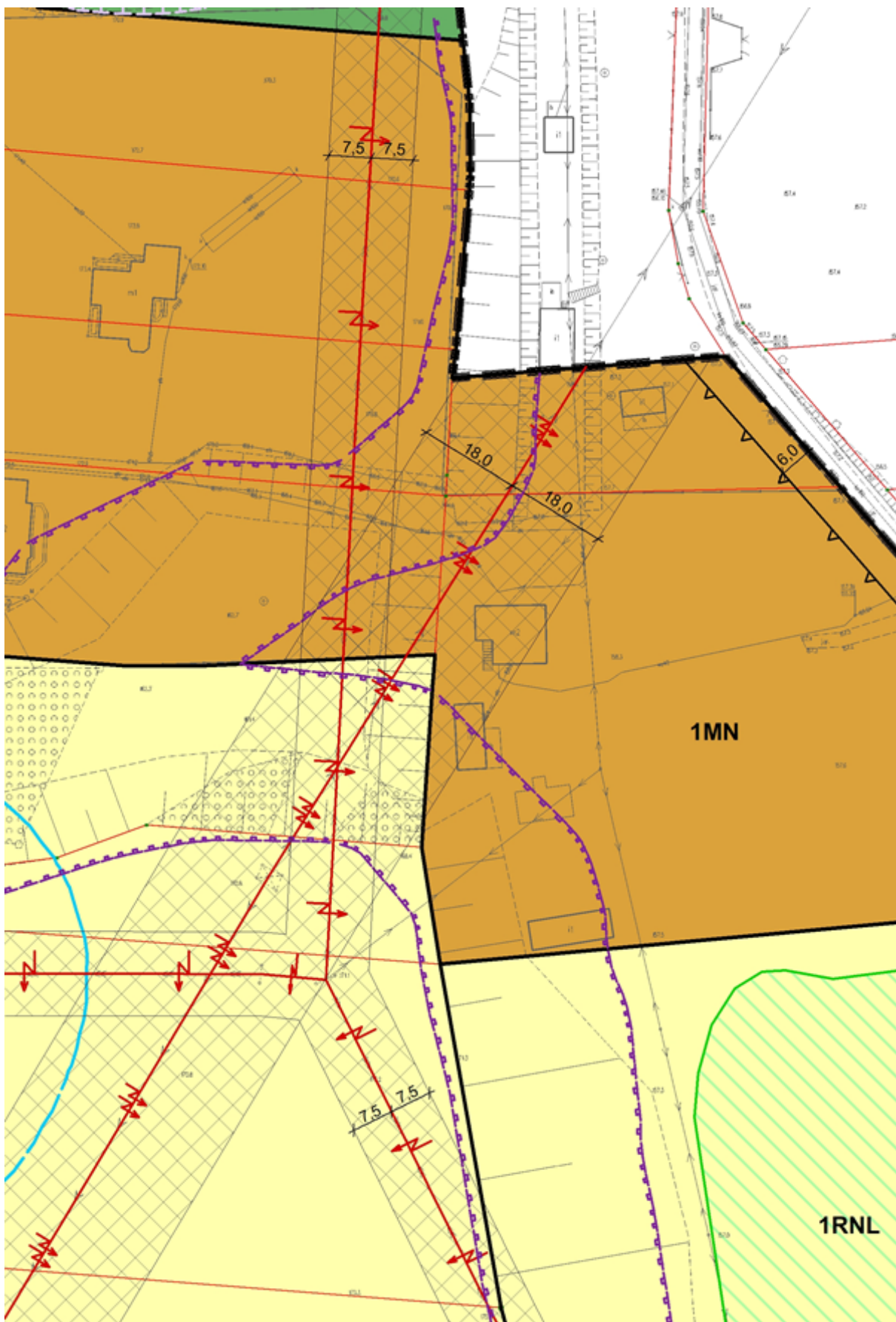
 Ścieżki rowerowe



Załącznik nr 1.6



Załącznik nr 1.7

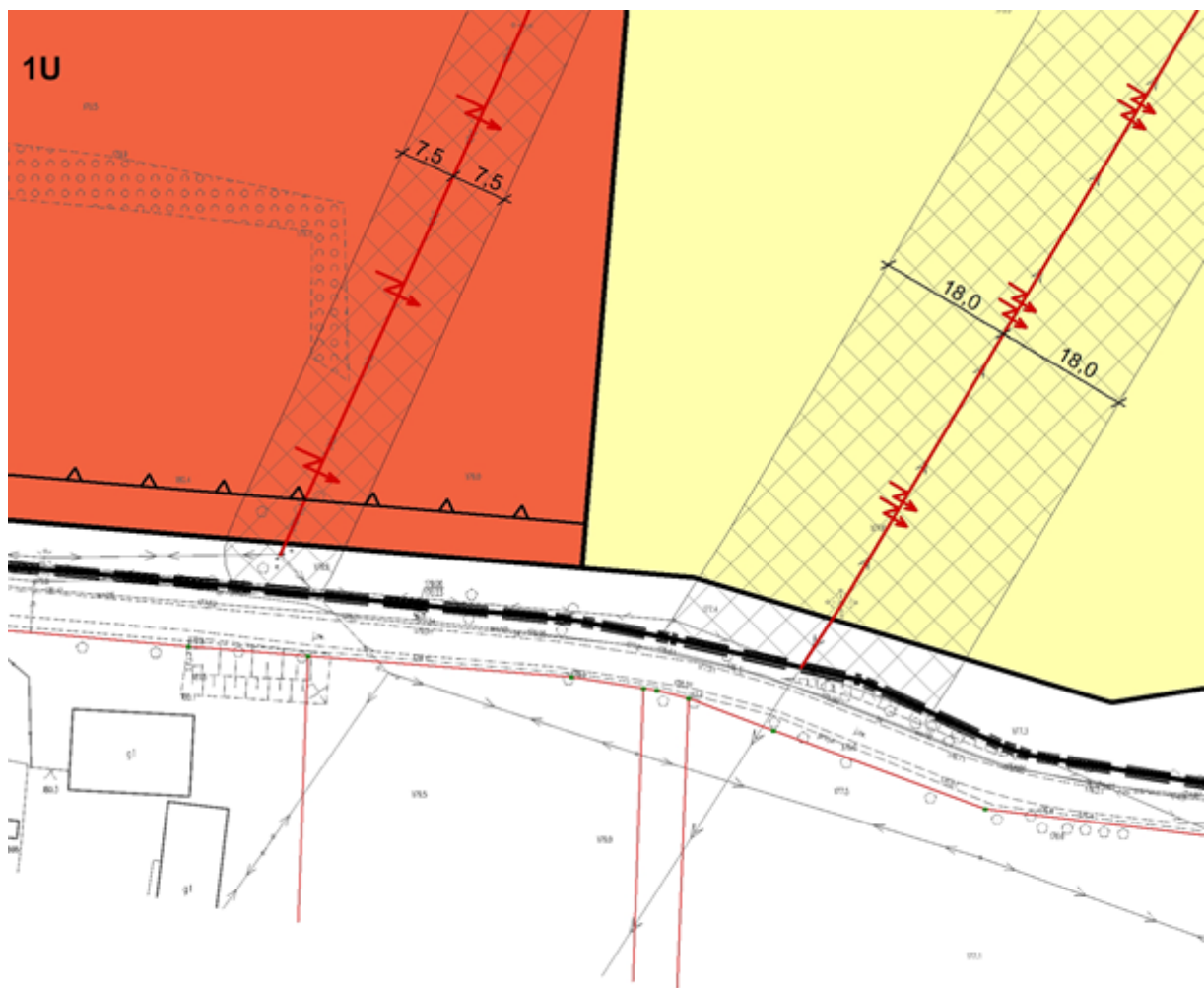


Załącznik nr 1.8

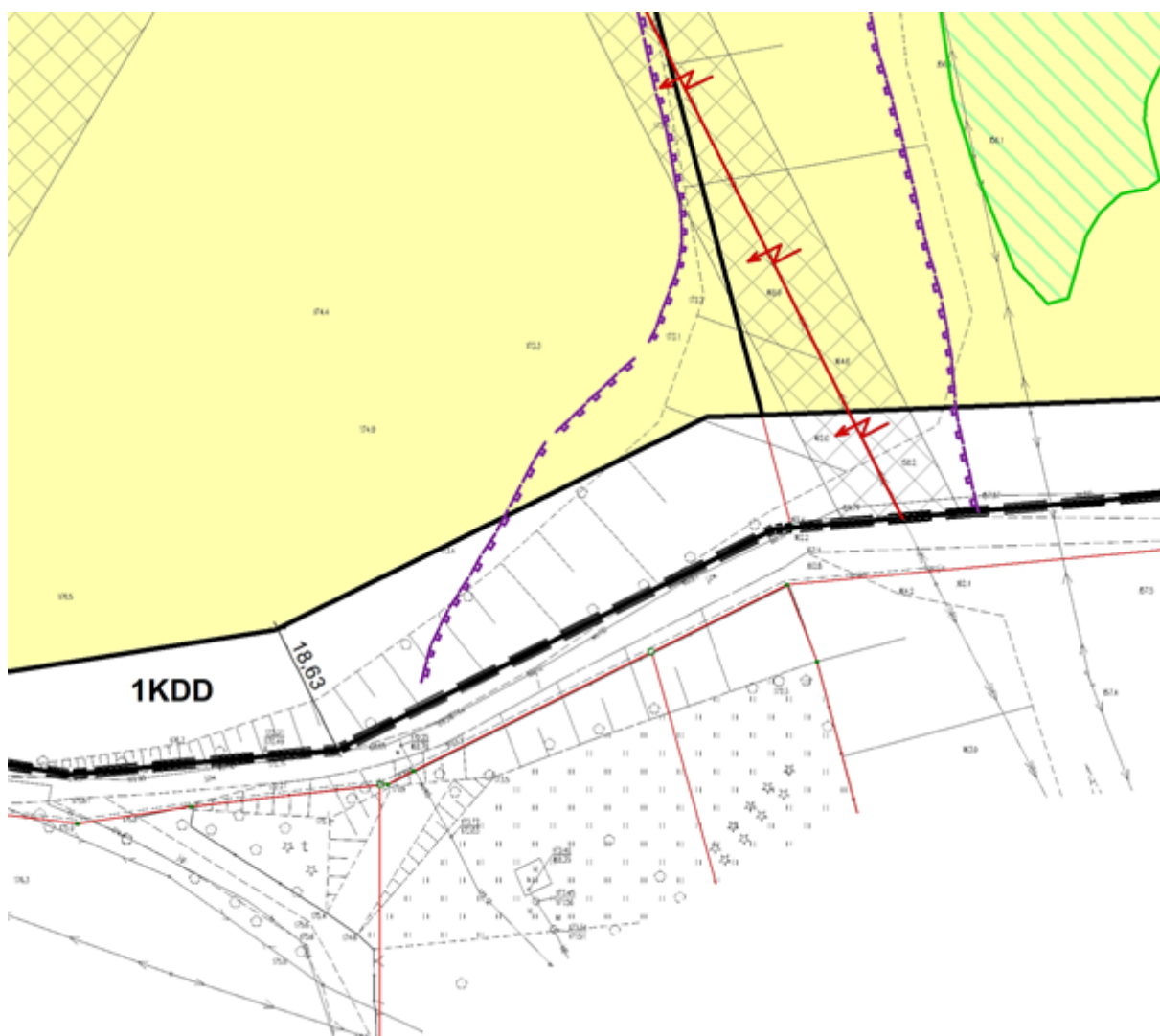
--	--	--

Załącznik nr 1.10

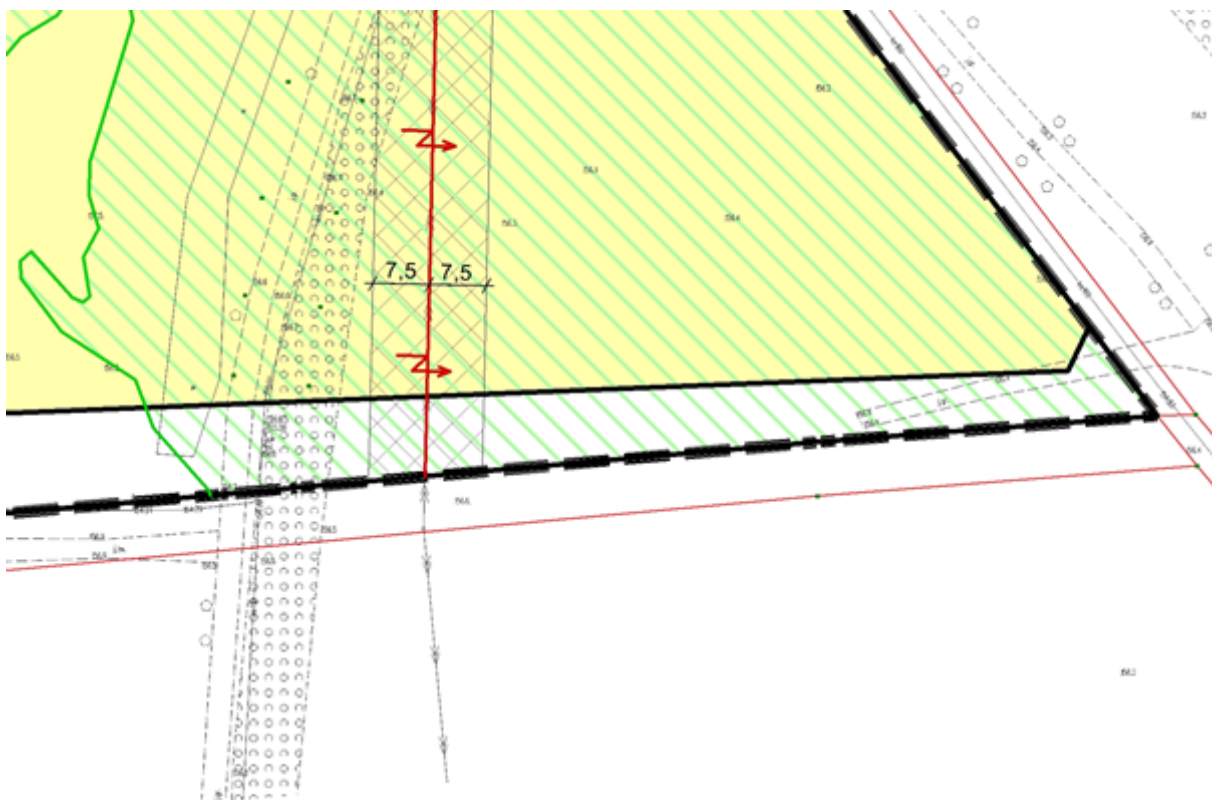




Załącznik nr 1.12



Załącznik nr 1.13

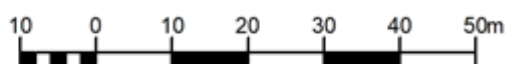


Plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem
urzędowych kopii map zasadniczych pozyskanych
ze Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim
zgodnie z licencją nr GK.6642.3.2303.2023_1016_N
z dnia 19 października 2023 r.

Załącznik nr 1.14



SKALA 1:1000



układ współrzędnych PL-2000 strefa 7



Załącznik nr 1

do Uchwały nr Rady Miejskiej
Tomaszowa Mazowieckiego z dnia r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego w rejonie
ulic: Pod Grotami, Kotlinowej i Starowiejskiej
w Tomaszowie Mazowieckim



Urząd Miasta w Tomaszowie Mazowieckim

ul. P.O.W. 10/16, 97-200 Tomaszów Mazowiecki
tel. (044) 724 23 11 www.tomaszow-maz.pl

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic:
Pod Grotami, Kotlinowej i Starowiejskiej
w Tomaszowie Mazowieckim

autorzy planu: 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.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu planu**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwagi	Sposób rozpatrzenia uwagi przez prezydenta miasta		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
-	-	-	-	-	-	w ustawowym terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 19 marca 2025 r. nie wniesiono uwag do projektu planu.

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

1. Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy należy budowa gminnych dróg, ulic, mostów, placów, budowa wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz budowa kanalizacji.
2. Przedmiotowy plan ustala zasady obsługi komunikacyjnej w oparciu o istniejące drogi publiczne usytuowane poza jego obszarem oraz w oparciu o istniejącą drogę gruntową, a zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz gospodarki ściekowej w oparciu o rozwiązania bazujące na sieciach wodociągowych i kanalizacyjnych.
3. W konsekwencji uchwalenia planu miejscowego powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy w postaci rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz przebudowa istniejącej drogi gruntowej.
4. Plan ustala alternatywne rozwiązanie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej dopuszczając w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci odprowadzanie ścieków w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz dopuszczając korzystanie z indywidualnych ujęć wody realizowanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami i ochrony wód podziemnych.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zostały określone w § 16 uchwały stanowiącej tekst planu. Zasady te dotyczą także inwestycji należących do zadań własnych gminy.
6. Budowa lub rozbudowa (w miarę potrzeb) infrastruktury technicznej 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego
z dnia 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne utworzone dla planu

Uzasadnienie

Do projektu uchwały nr

Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Pod Grotami, Kotlinowej i Starowiejskiej w Tomaszowie Mazowieckim

W dniu 30 marca 2023 r. Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego podjęła uchwałę nr LXXII/581/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Pod Grotami, Kotlinowej i Starowiejskiej w Tomaszowie Mazowieckim.

W toku procedury planistycznej wykonano niezbędne analizy planistyczne oraz sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym określono przeznaczenie, warunki, zasady, wymagania i sposoby zagospodarowania terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz terenów gruntów ornych i upraw, łąk i pastwisk, lasów, wód powierzchniowych, dróg publicznych i wewnętrznych. Do projektu planu wykonano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Procedura planistyczna przebiegała zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu sporządzono zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego, w którym dla obszaru objętego projektem planu ustalono następujące kierunki rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny użytkowane rolniczo – rola oraz łąki i zieleń naturalna.

W toku procedury planistycznej przeprowadzono także procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dotyczącej dokumentu, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta w Tomaszowie Mazowieckim w dniach od 3 lutego 2025 r. do 5 marca 2025 r. W dniu 5 lutego 2025 r. zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, na którą nikt nie przybył. Do wyłożonego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Prezydent Miasta przedstawia Radzie Miejskiej projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Pod Grotami, Kotlinowej i Starowiejskiej w Tomaszowie Mazowieckim.