

UCHWAŁA NR ...
RADY MIEJSKIEJ TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
terenu położonego w Tomaszowie Mazowieckim pomiędzy ulicami: Ludową,
Starowiejską, Nagórzycką a granicą miasta**

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 2026 r. poz. 662, 912) 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 2026 r. poz. 538, 864, 781, 912) w związku z art. 67 ust. 3, ust. 4, ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668, z 2026 r. 781) oraz w wykonaniu uchwały Nr LXXII/579/2023 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Tomaszowie Mazowieckim pomiędzy ulicami: Ludową, Starowiejską, Nagórzycką a granicą miasta, stwierdzając niniejszym, że plan nie narusza ustaleń 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 Tomaszowie Mazowieckim pomiędzy ulicami: Ludową, Starowiejską, Nagórzycką a granicą miasta 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 składający się z czterech ponumerowanych arkuszy (w skali 1:1000) stanowiących załączniki nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 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 połaci 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 nadwieszeń, 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 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) **teren** – 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) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 5) **L** – teren lasu;
- 6) **Z** – teren zieleni;
- 7) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 8) **KPP** – teren komunikacji pieszej.

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 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) teren oznaczony symbolem U – dla istniejących budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zlokalizowanych w terenie oznaczonym symbolem U – ochrona przed hałasem jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) 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. Część obszaru planu znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoza wód termalnych Tomaszów Mazowiecki.

6. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka.

7. Część obszaru planu znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka, w którym obowiązują zakazy wynikające z rozporządzenia Wojewody Łódzkiego z dnia 22 grudnia 2025 r. w sprawie ustanowienia obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka.

8. Ustala się nakaz ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

9. 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 istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego.
11. W całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

1. Ustala się obszary stanowisk archeologicznych, których 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 strefy ochrony archeologicznej, których 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 należą tereny komunikacji drogowej 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. 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 z wyłączeniem obszaru 1U;

- 3) Dla obszaru 1U ustala się 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.
 2. 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 i 3 – 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych.
 3. Sposób realizacji miejsc postojowych, o których mowa w ust. 1 i 2:
 - 1) lokalizację miejsc postojowych dopuszcza się w terenach oznaczonych symbolami: MN, MN-U, U oraz w terenach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) miejsca postojowe dopuszcza się w formie parkingów zewnętrznych oraz wiat i garaży.

§ 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. 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.
2. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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 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. 6;
 - 2) w terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 8MN, 9MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki – 1000 m², przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m, z zastrzeżeniem pkt. 6;
 - 3) w terenach oznaczonych symbolami: 5MN, 6MN, 7MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki – 1500 m², przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m, z zastrzeżeniem pkt. 6;
 - 4) w terenie oznaczonym symbolem 1MN-U ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki – 1500 m², przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m, z zastrzeżeniem pkt. 6;

- 5) w terenach oznaczonych symbolami: 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki – 1000 m², przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m, z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się dla działek graniczących z dopuszczonymi planem placami do zawracania minimalną szerokość frontu działki 5,0 m;
- 8) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego od 60 do 90 stopni;
- 9) w przypadku istniejących działek, których szerokość frontu działki jest mniejsza niż określona w pkt. 1 – 5 dopuszcza się szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż istniejąca;
- 10) 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. Ustala się granicę strefy ochronnej od istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej – w odległości 3,0 m od osi przewodu w obie strony.
5. W przypadku likwidacji sieci kanalizacji sanitarnej przestaje obowiązywać strefa ochronna określona w ust. 4.
6. 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 tworzą drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD.
2. Ustala się, że układ komunikacyjny, o którym mowa w ust. 1 uzupełnia układ dróg stanowiących dopuszczone planem drogi wewnętrzne oraz teren komunikacji pieszej.
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.
4. Ustala się szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- 1) ustalonymi planem drogami publicznymi;
- 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, RN.

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,
 - 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;
- 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: RN, L, Z, KDD i KPP – 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 wegetację.

§ 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) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 8MN, 9MN – 1000 m²;
- 3) 5MN, 6MN, 7MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN – 1500 m²;
- 4) 1MN-U – 1500 m²;
- 5) 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U – 1000 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 częściowo:
 - a) w strefach ochronnych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - b) na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka;
- 3) dopuszcza się lokalizację w budynku mieszkalnym wyłącznie usług podstawowych, w lokalu o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno – budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;

- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25 %;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,5;
- 8) 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;
- 9) 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 **2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren położony jest częściowo w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 3) dopuszcza się lokalizację w budynku mieszkalnym wyłącznie usług podstawowych, w lokalu o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno – budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25 %;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,5;
- 8) 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;
- 9) 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 **3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren położony jest częściowo w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 3) dopuszcza się lokalizację w budynku mieszkalnym wyłącznie usług podstawowych, w lokalu o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno – budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25 %;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,5;
- 8) 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;
- 9) 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 **4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację w budynku mieszkalnym wyłącznie usług podstawowych, w lokalu o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno – budowlanych;
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25 %;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,5;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne – 11,0 m,
 - b) budynki gospodarcze, gospodarczo – garażowe, garażowe, wiaty i altany – 8,5 m,
 - c) budowle z wyłączeniem masztów i słupów infrastruktury technicznej – 8,5 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.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5MN, 6MN, 7MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren położony jest częściowo na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka;
- 3) dopuszcza się lokalizację w budynku mieszkalnym wyłącznie usług podstawowych, w lokalu o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno – budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 %;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20 %;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,4;
- 8) 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;
- 9) 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.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren położony jest częściowo na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka;
- 3) dopuszcza się lokalizację w budynku mieszkalnym wyłącznie usług podstawowych, w lokalu o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno – budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25 %;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,5;
- 8) 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;
- 9) 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.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren położony jest:
 - a) w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka,
 - b) częściowo w zasięgu udokumentowanego złoża wód termalnych Tomaszów Mazowiecki,
 - c) częściowo w strefie ochrony archeologicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację w budynku mieszkalnym wyłącznie usług podstawowych, w lokalu o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno – budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20 %;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,5;
- 8) 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;
- 9) 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.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren położony jest:
 - a) w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka,
 - b) częściowo w strefie ochrony archeologicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację w budynku mieszkalnym wyłącznie usług podstawowych, w lokalu o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno – budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 %;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20 %;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,4;
- 8) 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;
- 9) 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.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **11MN**, **12MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren położony jest:
 - a) w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka,
 - b) częściowo w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 3) dopuszcza się lokalizację w budynku mieszkalnym wyłącznie usług podstawowych, w lokalu o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno – budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 %;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20 %;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,4;
- 8) 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;
- 9) 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.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren położony jest w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka;
- 3) dopuszcza się lokalizację w budynku mieszkalnym wyłącznie usług podstawowych, w lokalu o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno – budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 %;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,4;
- 8) 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;
- 9) 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.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **14MN**, **15MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren położony jest:
 - a) w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka,
 - b) częściowo w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - c) częściowo na obszarze stanowiska archeologicznego,
 - d) częściowo w strefie ochrony archeologicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację w budynku mieszkalnym wyłącznie usług podstawowych, w lokalu o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno – budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 %;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20 %;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,4;
- 8) 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;
- 9) 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.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren położony jest:
 - a) w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka,
 - b) częściowo na obszarze stanowiska archeologicznego,
 - c) częściowo w strefie ochrony archeologicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację w budynku mieszkalnym wyłącznie usług podstawowych, w lokalu o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno – budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 %;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20 %;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,4;
- 8) 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;
- 9) 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.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren położony jest:
 - a) w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka,
 - b) częściowo w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - c) częściowo w zasięgu udokumentowanego złoża wód termalnych Tomaszów Mazowiecki;
- 3) dopuszcza się lokalizację w budynku mieszkalnym wyłącznie usług podstawowych, w lokalu o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno – budowlanych;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 %;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20 %;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,4;
- 8) 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;

- 9) 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.

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

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) teren położony jest:
 - a) w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka,
 - b) częściowo w strefie ochronnej istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) częściowo w zasięgu udokumentowanego złoża wód termalnych Tomaszów Mazowiecki,
 - d) częściowo w strefie ochrony archeologicznej;
- 3) dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 %;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe i usługowe – 11,0 m,
 - b) budynki gospodarcze, gospodarczo – garażowe, garażowe, wiaty i altany – 8,0 m,
 - c) budowle z wyłączeniem masztów i słupów infrastruktury technicznej – 8,0 m;
- 9) 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.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) teren położony jest:
 - a) w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka,
 - b) częściowo w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - c) częściowo w zasięgu udokumentowanego złoża wód termalnych Tomaszów Mazowiecki;
- 3) dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35 %;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe i usługowe – 11,0 m,
 - b) budynki gospodarcze, gospodarczo – garażowe, garażowe, wiaty i altany – 8,0 m,

- c) budowle z wyłączeniem masztów i słupów infrastruktury technicznej – 8,0 m;
- 9) 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.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) teren położony jest w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka ;
- 3) dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35 %;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe i usługowe – 11,0 m,
 - b) budynki gospodarcze, gospodarczo – garażowe, garażowe, wiaty i altany – 8,0 m,
 - c) budowle z wyłączeniem masztów i słupów infrastruktury technicznej – 8,0 m;
- 9) 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.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) teren położony jest w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka;
- 3) dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat i altan;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35 %;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno – usługowe i usługowe – 11,0 m,
 - b) budynki gospodarcze, gospodarczo – garażowe, garażowe, wiaty i altany – 8,0 m,
 - c) budowle z wyłączeniem masztów i słupów infrastruktury technicznej – 8,0 m;
- 9) 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;
- 10) dla części działek ewidencyjnych, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu, które nie mogą być zabudowane jako odrębne nieruchomości (samodzielna działka budowlana) dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, po połączeniu z działką sąsiednią i uzyskaniu dostępu do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych, garażowych, wiat i altan;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,9;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe – 12,0 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;
- 7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci od 20 stopni do 45 stopni i przeciwległych połąciach dachu o jednakowych kątach nachylenia lub dachy płaskie.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) teren położony jest częściowo:
 - a) na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka,
 - b) w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 3) dopuszcza się zalesienie gruntów;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 %.

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

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż dopuszczone w przepisach odrębnych dotyczących lasów.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2L**, **3L** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) teren położony jest w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż dopuszczone w przepisach odrębnych dotyczących lasów.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni;
- 2) teren położony jest w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka;
- 3) zakaz zabudowy budynkami, wiatami, altanami;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 %.

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) teren położony jest częściowo:

- a) na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka,
 - b) w strefach ochronnych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,1 m do 19,5 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) droga zakończona placem do zawracania.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) teren położony jest częściowo w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,0 m do 10,6 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,6 m do 24,7 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) droga zakończona placem do zawracania.

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 14,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) droga zakończona placem do zawracania.

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 9,9 m do 21,2 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 21,7 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) teren położony jest częściowo:
 - a) na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka,
 - b) w strefie ochrony archeologicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 20,0 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) teren położony jest w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka;

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 20,5 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 51. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) teren położony jest w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 15,0 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10KDD, 11KDD, 12KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) teren położony jest częściowo na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 53. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) teren położony jest częściowo:
 - a) na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka,
 - b) w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 20,0 m – zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) teren położony jest częściowo:
 - a) na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka,
 - b) w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - c) w strefie ochronnej istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 14,9 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 55. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) teren położony jest w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,0 m do 14,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) droga zakończona placem do zawracania.

§ 56. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) teren położony jest:
 - a) w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka,

- b) częściowo w strefie ochronnej istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) częściowo w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - d) częściowo na obszarze stanowiska archeologicznego,
 - e) częściowo w strefie ochrony archeologicznej,
 - f) częściowo w zasięgu udokumentowanego złoŜa wód termalnych Tomaszów Mazowiecki;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – od 14,8 m do 39,8 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 57. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) teren połoŜony jest:
 - a) w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka,
 - b) częściowo w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - c) częściowo na obszarze stanowiska archeologicznego,
 - d) częściowo w strefie ochrony archeologicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 13,5 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 58. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) teren połoŜony jest:
 - a) w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka,
 - b) częściowo w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,6 m do 20,6 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 59. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) teren połoŜony jest w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 60. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) teren połoŜony jest:
 - a) w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka,
 - b) częściowo w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - c) częściowo na obszarze stanowiska archeologicznego,
 - d) częściowo w strefie ochrony archeologicznej,

- e) częściowo w zasięgu udokumentowanego złoża wód termalnych Tomaszów Mazowiecki;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 20,1 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 61. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji pieszej;
- 2) teren położony jest w całości na obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – od 1,6 m do 4,4 m – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

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