

PROJEKT

UCHWAŁA NR
RADY GMINY TOMASZÓW LUBELSKI
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w centralnej części miejscowości Ruda Wołoska na obszarze Gminy Tomaszów Lubelski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXV/227/17 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 27 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w centralnej części miejscowości Ruda Wołoska na obszarze Gminy Tomaszów Lubelski, zmienionej uchwałą Nr XXXIV/329/2017 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 15 grudnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/227/17 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 27 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w centralnej części miejscowości Ruda Wołoska na obszarze Gminy Tomaszów Lubelski, Rada Gminy uchwala co następuje:

§1.

Po stwierdzeniu, iż projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w centralnej części miejscowości Ruda Wołoska na obszarze Gminy Tomaszów Lubelski” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/109/2001 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 22 stycznia 2001 r., z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w centralnej części miejscowości Ruda Wołoska na obszarze Gminy Tomaszów Lubelski w granicach wskazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§2.

Treść uchwały zawarta jest w rozdziałach:

- Rozdział 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunków planu.
- Rozdział 2: Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
- Rozdział 5: Zasady kształtowania krajobrazu.
- Rozdział 6: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
- Rozdział 7: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- Rozdział 8: Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.
- Rozdział 9: Granice i sposoby 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.
- Rozdział 10: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych

planem miejscowym.

- Rozdział 11: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- Rozdział 12: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- Rozdział 13: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- Rozdział 14: Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- Rozdział 15: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości.
- Rozdział 16: Przepisy końcowe.

Rozdział 1

Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunków planu

§3.

1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:
 - 1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały stanowiący Załącznik Nr 1.
2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.
3. Powierzchnia terenu objętego planem 63,7036 ha

§4.

1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 2) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§5.

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) RM - tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) U – tereny zabudowy usługowej;
 - 3) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
 - 5) KD - tereny dróg publicznych;
 - 6) KDW -tereny dróg wewnętrznych.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
 - 1) granice opracowania planu miejscowego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 4) symbole literowe oraz numery terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
 - 5) stanowisko archeologiczne.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.
4. Dla terenów, o którym mowa w §5 ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe lub wielofunkcyjne, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§6.

1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Tomaszów Lubelski w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w centralnej części miejscowości Ruda Wołoska na obszarze Gminy Tomaszów Lubelski;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym lub wielofunkcyjnym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 5) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literową część symbolu terenu odnoszącą się do ustalonego w planie podstawowego oznaczenia terenu;
- 6) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu złożone z literowego symbolu oraz numeru wyróżniającego dany teren;
- 7) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (z wyłączeniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), normy branżowe, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i zajmuje więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) przeznaczeniu wielofunkcyjnym - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, które mogą istnieć samodzielnie lub łącznie w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają;
- 12) liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; linia zabudowy nie dotyczy takich elementów m.in. jak: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą także remontów, przebudów oraz ewentualnych odtworzeń zabudowy;
- 13) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;
- 14) usługach - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług publicznych, komercyjnych lub rzemiosła, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, pod warunkiem konieczności zachowania standardów jakości

środowiska;

- 15) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 16) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;
 - 17) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także zaliczonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczonych przez właściwe organy w oparciu o raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub w oparciu o odstępianie od opracowania raportu;
 - 18) uciążliwości - należy przez to rozumieć ponadnormatywne zjawiska fizyczne i chemiczne, rozumiane jako: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;
 - 19) dominantach – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, koncentrujący uwagę obserwatora, ze względu na swoją wyróżniającą formę architektoniczną (nie zalicza się do dominant: masztów antenowych, kominów i innych obiektów technicznych i budowli rolniczych);
 - 20) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
 - 21) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych.
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§7.

1. Przeznaczenie terenu ustala się w odniesieniu do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
2. Liniami ciągłymi oznaczono na rysunku linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.
3. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy zagrodowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **RM**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi związane z obsługą rolnictwa i agroturystyką, niewymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
 - 3) na terenach wymienionych w ust. 3, ustala się:
 - a) realizację budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich, garażowych, budowli rolniczych i służących rolnictwu;
 - b) dopuszcza się realizację wiat, infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji, zbiorników wodnych, w tym stawów hodowlanych i oczek wodnych, dojazdów i dojść (również do terenów rolniczych), miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu.
 - c) dopuszcza się na terenie realizację budynków mieszkalnych związanych z bazą noclegową dla prowadzonej funkcji agroturystycznej oraz realizację innych obiektów

związanych z usługami agroturystycznymi.

4. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy usługowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **U**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe z zakresu komercyjnych w tym m.in. handel, rzemiosło, gastronomia oraz publicznych w tym m.in. szkoła, remiza OSP i kościół,);
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja zaplecza technicznego (w tym z funkcją administracyjno-socjalną) i infrastruktury;
 - 3) na terenach wymienionych w ust. 4, ustala się:
 - a) realizację budynków i obiektów usługowych związanych z funkcją podstawową,
 - b) dopuszcza się wyposażenie zaplecza technicznego i budowę infrastruktury, obiektów garażowych (gospodarczych), infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, boisk, urządzeń sportowych i rekreacyjnych i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - c) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.
5. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **MN**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi (m.in. handel, rzemiosło, usługi komercyjne, usługi użyteczności publicznej, usługi nieuciążliwe i inne) wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych;
 - 3) na terenie wymienionym w ust. 5, ustala się:
 - a) realizację budynków mieszkalnych w formie wolnostojących lub bliźniaczych,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów garażowych (gospodarczych), infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu.
6. Ustala się przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **MN,U**:
 - 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa (m.in. handel, rzemiosło, gastronomia, usługi komercyjne, usługi nieuciążliwe i inne);
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja zaplecza technicznego (w tym z funkcją administracyjno-socjalną) i infrastruktury;
 - 3) na terenie wymienionym w ust. 6, ustala się:
 - a) realizację budynków mieszkalnych oraz budynków usługowych w formie wolnostojących lub zintegrowanych z bryłą budynków mieszkalnych,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów garażowych, warsztatów, budynków gospodarczych, garażowych, wiat, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - 4) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, a w szczególności usług motoryzacyjnych w tym: stacji diagnostycznych, myjni i stacji autogazu, a także obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
7. Ustala się przeznaczenie terenów dróg publicznych określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **KDG (D)**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi gminne w klasie technicznej D;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
 - 3) na terenach wymienionych w ust. 7 ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, przystanków autobusowych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia

inżynieryjnego oraz przyłączy do budynków i zieleni urządzonej.

8. Ustala się przeznaczenie terenów dróg wewnętrznych określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **KDW**:
- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
 - 3) na terenach wymienionych w ust. 8 ustala się:
 - a) realizację dróg wewnętrznych,
 - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń uzbrojenia inżynieryjnego oraz przyłączy do budynków i zieleni urządzonej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§8.

Ustala się ochronę i kształtowanie ład przestrzennego poprzez:

- 1) objęcie planem w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego terenów, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) wprowadzenie w granicach planu zakazu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy;
- 3) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenów innych niż określone w niniejszym planie;
- 4) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem;
- 5) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób niepełnosprawnych;
- 6) dopuszczenie dla budynków, zrealizowanych ich późniejszej adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania wynikających z niniejszej uchwały oraz uzupełnieniem zainwestowania terenu;
- 7) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
- 8) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;
- 9) dopuszczenie adaptacji budynków położonych częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi dróg z możliwością ich remontów, a także rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości budynku od krawędzi jezdni dróg oraz zastosowania rozwiązań zapewniających ochronę zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed potencjalnymi uciążliwościami od ruchu drogowego zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 10) obiekty budowlane nie będące budynkami należy lokalizować w odległościach od dróg, nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;
- 11) ustala się nakaz ochrony rowów melioracyjnych poprzez zachowanie i utrzymanie powierzchni wodnej oraz utrzymanie brzegów w stanie umożliwiającym przepływ wód; w odległości 4,0 m od górnej krawędzi rowu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i zadrzewień;
- 12) dopuszczenie lokalnych zmian przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami

transformatorowymi, a także wyznaczenie i urządzenie dojeżdż i dojazdów do działek.

Rozdział 4 **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** **§9.**

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) w terenach przeznaczonych pod zabudowę zaleca się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
 - c) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia:
 - RM jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej,
 - MN jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MN,U jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) tereny nie wymienione w lit. c) nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu,
 - e) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - f) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenów w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - g) obowiązuje uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymogów ochrony środowiska dotyczących ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem przez odpady i ścieki technologiczne; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w niniejszym planie,
 - h) tereny objęte planem znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm - Zamość), w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: Sołokija od źródeł do granic RP o kodzie PLRW2000726614591 i w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) Nr 121, dla których ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obowiązku utrzymania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcia dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych;
- 2) w zakresie ochrony przyrody: tereny objęte niniejszym planem znajdują poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 5 **Zasady kształtowania krajobrazu** **§ 10.**

1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:
 - 1) podział obszarów objętych planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w §13, jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;

- 2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę usługową;
 - 3) zakaz wprowadzania nowych dominant architektonicznych;
 - 4) harmonijne wkomponowanie przebudowywanych i noworealizowanych budynków w istniejącą otaczającą zabudowę i krajobraz.
2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11.

1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - a) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków,
 - b) w granicach obszaru objętego planem znajduje się teren, na którym występuje stanowisko archeologiczne Bujсце nr 2 (obszar AZP nr 95-90/39) wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków i wskazane do ochrony w gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonego stanowiska archeologicznego wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru; na badania te należy uzyskać pozwolenie LKWZ, a planowane w obrębie stanowiska archeologicznego duże zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z inwestycjami liniowymi (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) tereny krajobrazów kulturowych: na obszarze objętym planem nie występują chronione krajobrazy kulturowe;
 - 3) tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej: na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury współczesnej;
 - 4) jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) ochronie planistycznej podlegają historyczne kapliczki, figury i krzyże przydrożne.

Rozdział 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12.

1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) podstawowe elementy przestrzeni publicznej stanowią drogi publiczne;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenów i kształtowanie nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
 - 3) obowiązuje pielęgnacja i ochrona istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu;

- 4) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni;
- 5) części nadziemne infrastruktury technicznej należy realizować w sposób logiczny, jako elementy wkomponowane harmonijnie w zagospodarowanie przestrzeni publicznej.

Rozdział 8

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13.

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami terenów 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM:
 - 1) realizacja nowych obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta obiektu;
 - 2) za wyjątkiem garaży, pozostałe budynki, w tym gospodarcze i inwentarskie, warsztaty, wiaty itp. należy lokalizować na zapleczu działki za budynkami mieszkalnymi;
 - 3) wprowadza się zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 5 DJP w ramach jednego gospodarstwa rolnego;
 - 4) adaptuje się istniejące budynki i obiekty w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany ich sposobu użytkowania oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
 - 5) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o których mowa w pkt 4) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 6);
 - 6) w istniejących budynkach, dla których wskaźniki i parametry przekraczają ustalone niniejszym planem wskaźniki i parametry dla budynków nowoprojektownych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych ich zachowanie;
 - 7) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz urządzenia melioracji wodnych, z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, a także zbiorniki i oczka wodne;
 - 8) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,5;
 - 9) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych :
 - do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
 - maksymalna wysokość posadowienia parteru – 0,6 m mierzona od wejścia do budynku,
 - dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) pozostałych budynków, :
 - do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
 - dopuszcza się zwiększenie do 20,0 m wysokości dla budynków i obiektów budowlanych, które uwarunkowane mogą być prowadzoną działalnością rolniczą, a których formy wynikają z wymagań technologicznych;
 - 10) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - b) dla pozostałych budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 40°, bez określania minimalnego

kąta nachylenia;

- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m² przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20,0 m z zastrzeżeniem iż, powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami :
 - a) 1RM – 12,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 2RM – 12,0 m od krawędzi jezdni dróg gminnych oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) 3RM – odpowiednio 10,0 m i 6,0 m od krawędzi jezdni dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - d) 4RM – 10,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - e) 5RM - 12,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - f) 6RM – 10,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - g) 7RM – odpowiednio 10,0 m i 8,0 od krawędzi jezdni dróg gminnych oraz 6,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - h) 8RM - 12,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - i) 9RM – odpowiednio 15,0 m, 10,0 m i 6,0 od krawędzi jezdni dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 13) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
 - b) przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV wraz z pasami technologicznymi w terenach oznaczonych symbolami 4RM, 5RM i 7RM;
 - c) lokalizacji stanowiska archeologicznego w terenie oznaczonym symbolem 7RM;
- 14) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami :
 - a) 1RM z drogi gminnej oznaczonej symbolem 111759KDG(D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW,
 - b) 2RM z dróg gminnych oznaczonych symbolami 111759KDG(D), 111783KDG(D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW,
 - c) 3RM z dróg gminnych oznaczonych symbolami 111759KDG(D), 111783KDG(D),
 - d) 4RM z drogi gminnej oznaczonej symbolem 111759KDG(D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW,
 - e) 5RM z drogi gminnej oznaczonej symbolem 111759KDG(D) oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 2KDW i 3KDW,
 - f) 6RM z dróg gminnych oznaczonych symbolami 111759KDG(D) i 1KDG(D),
 - g) 7RM z dróg gminnych oznaczonych symbolami 111759KDG(D), 111784KDG(D), 111582KDG(D) oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 4KDW i 5KDW,
 - h) 8RM z drogi gminnej oznaczonej symbolem 111759KDG(D),
 - i) 9RM z dróg gminnych oznaczonych symbolami 111782KDG(D) oraz 111783KDG(D),
 - j) dopuszcza się obsługę komunikacyjną, dla działek nie mających bezpośredniej obsługi komunikacyjnej ze wskazanych planem dróg gminnych wewnętrznych, dojazdami wyznaczonymi w ramach wydzielonych terenów zabudowy zagrodowej o szerokości minimum 5,0 m.

2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami terenów 1U, 2U i 3U:
- 1) adaptuje się istniejące budynki i obiekty w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany ich sposobu użytkowania oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbiórkę budynku i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
 - 2) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o których mowa w pkt 1) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 3);
 - 3) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
 - 4) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną, z możliwością jej konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów, nie ustala się wymagań architektonicznych w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych, a także dla wież, masztów i innych budowli;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,8;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych, z zastrzeżeniem lit. b), do 9,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
 - b) budynku kościoła: nie ustala się wysokości,
 - c) pozostałych budynków do 7,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
 - 7) geometria dachu:
 - a) dla budynków usługowych, z zastrzeżeniem lit. b), dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - b) dla budynku kościoła: nie ustala się geometrii dachu,
 - c) dla pozostałych budynków dopuszcza się dachy jednospadowe i dwuspadowe o połaciach nachylonych pod kątem od 10° do 40°,
 - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m² przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20,0 m z zastrzeżeniem iż, powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami :
 - a) 1U – odpowiednio 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 2U – 12,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym:
 - c) 3U – odpowiednio 15,0 m i 6,0 m od krawędzi jezdni dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym:
 - 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych;
 - 11) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami :
 - a) 1U z drogi gminnej oznaczonej symbolem 111759KDG(D) oraz z drogi wewnętrznej

oznaczonej symbolem 1KDW;

b) 2U z drogi gminnej oznaczonej symbolem 111783KDG(D),

c) 3U z dróg gminnych oznaczonych symbolami 111782KDG(D) i 111783KDG(D).

3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN:

- 1) realizacja nowych obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta obiektu;
- 2) adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenu, a także ewentualną rozbiórkę budynku i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
- 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
- 4) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
- 5) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną, z możliwością jej konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów; nie ustala się wymagań architektonicznych w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych, a także dla wież, masztów i innych budowli;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 60% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
- 7) wysokość zabudowy :
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - do 10 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
 - dopuszcza się podpiwniczenie budynków, za wyjątkiem budynków lokalizowanych w terenie oznaczonym symbolem terenu 5MN,
 - c) pozostałych budynków i obiektów, w tym gospodarczych i garażowych do 7,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 8) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - d) dla pozostałych budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 40°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 800 m² przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) powierzchnie wymienione w lit. a) i b) nie dotyczą wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1MN - 10,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,

- b) 2MN – 12,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) 3MN - odpowiednio 15,0 m i 12,0 m od krawędzi jezdni dróg gminnych oraz 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - d) 4MN - 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - e) 5MN - 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej i 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - f) 6MN - 10,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - g) 7MN - 15,0m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 11) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów:
- a) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
 - b) przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV wraz z pasem technologicznym w terenie oznaczonym symbolem 7MN;
- 12) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
- a) 1MN z drogi gminnej oznaczonej symbolem 111759KDG(D),
 - b) 2MN z drogi gminnej oznaczonej symbolem 111759KDG(D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KDW,
 - c) 3MN z dróg gminnych oznaczonych symbolami 111759KDG(D) i 111783KDG(D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KDW,
 - d) 4MN z drogi gminnej oznaczonej symbolem 111783KDG(D),
 - e) 5MN z drogi gminnej oznaczonej symbolem 111782KDG(D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW,
 - f) 6MN z drogi gminnej oznaczonej symbolem 111759KDG(D),
 - g) 7MN z dróg gminnych oznaczonych symbolami 111759KDG(D), 111784KDG(D), oraz 111782KDG(D),
 - k) dopuszcza się obsługę komunikacyjną, dla działek nie mających bezpośredniej obsługi komunikacyjnej ze wskazanych planem dróg gminnych i wewnętrznych, dojazdami wyznaczonymi w ramach wydzielonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o szerokości minimum 5,0 m.
4. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 1MN,U:
- 1) adaptuje się istniejące budynki i obiekty w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany ich sposobu użytkowania oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenów, a także ewentualną rozbiorę budynku i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
 - 2) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o których mowa w pkt 1) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 3);
 - 3) w istniejących budynkach, dla których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych wskaźników;
 - 4) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną, z możliwością jej konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 60% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,2;
 - 6) wysokość zabudowy :
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- do 10 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
 - dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) budynków usługowych wolnostojących do 9,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budynków i obiektów, w tym gospodarczych i garażowych do 7,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 7) geometria dachu:
- a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - b) dla pozostałych budynków dopuszcza się dachy jednospadowe i dwuspadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 40°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) 1000 m²; nie ustala się szerokości frontu działki,
 - b) powierzchnia wymieniona w lit. a) nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy 12,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 10) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych;
- 11) obsługa komunikacyjna teren z drogi gminnej oznaczonej symbolem 111783KDG(D).
5. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami:
- 1) 111759KDG(D) droga gminna o parametrach technicznych drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m oraz ścieżcia w obrębie skrzyżowań, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) zasady budowy infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego z przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) 111784KDG(D) drogach gminnych o parametrach technicznych drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m oraz ścieżcia w obrębie skrzyżowań, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) zasady budowy infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego z przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) 111783KDG(D) droga gminna o parametrach technicznych drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m oraz ścieżcia w obrębie skrzyżowań, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) zasady budowy infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego z przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) 111782KDG(D) droga gminna o parametrach technicznych drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m oraz ścieżcia w obrębie skrzyżowań, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) zasady budowy infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego z przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) 1KDG(D) droga gminna o parametrach technicznych drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m oraz ścieżcia w obrębie skrzyżowań, zgodnie z załącznikiem graficznym,

- b) zasady budowy infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń uzbrojenia inżynierskiego z przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z przepisami odrębnymi,

6. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami

- 1) 1KDW o parametrach technicznych drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m oraz ścieżka w obrębie skrzyżowań, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni drogi wewnętrznej;
 - d) dostępność nieograniczona;
- 2) 2KDW o parametrach technicznych drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m oraz ścieżka w obrębie skrzyżowań, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni drogi wewnętrznej;
 - d) dostępność nieograniczona;
- 3) 3KDW o parametrach technicznych drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m oraz ścieżka w obrębie skrzyżowań, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni drogi wewnętrznej;
 - d) dostępność nieograniczona;
- 4) 4KDW o parametrach technicznych drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,5 m do 10,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni drogi wewnętrznej;
 - d) dostępność nieograniczona;
- 5) 5KDW o parametrach technicznych drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m oraz ścieżka w obrębie skrzyżowań, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego
 - c) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni drogi wewnętrznej;
 - d) dostępność nieograniczona;
- 6) 6KDW o parametrach technicznych drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m oraz ścieżka w obrębie skrzyżowań, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,

- c) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni drogi wewnętrznej;
- d) dostępność nieograniczona.

Rozdział 9

Granice i sposoby 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

§ 14.

W granicach obszaru objętego planem:

- 1) nie występują tereny górnicze;
- 2) nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
- 4) nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów;
- 7) przeznaczają się na cele nierolnicze grunty rolne objęte planem o powierzchni 0,2205 ha, które uzyskały stosowne zgody na zmianę przeznaczenia; nie występuje konieczność pozyskiwania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 8) nie występują formy ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) tereny znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 407, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4 §9 pkt 3) - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Rozdział 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15.

Plan nie określa granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Rozdział 11

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) przy realizacji inwestycji na obszarze objętym planem uwzględnić warunki wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakazuje się zachować bezpieczny odstęp od urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy:
 - a) dla linii napowietrznych nN 0,4 kV należy zachować pas technologiczny o szerokości 5,0 m (po 2,5 m od osi linii) zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami,
 - b) dla linii kablowych oraz złączy nN należy zachować pas technologiczny o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),
 - c) dla linii napowietrznych średnich napięć SN 15 kV należy zachować pas technologiczny o szerokości 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu (po 6,0 m od osi linii), z zastrzeżeniem

- pkt 5),
- d) dla linii kablowych średnich napięć SN 15 kV należy zachować pas technologiczny o szerokości 2,0 m zgodnie z rysunkiem planu (po 1,0 m od osi linii),
- 3) zakaz podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić bezpieczeństwu ludzi, trwałości linii elektroenergetycznych lub mogących uniemożliwić ich konserwację w czasie eksploatacji;
- 4) w pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną:
- a) nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów, z zastrzeżeniem pkt 5),
- b) obowiązuje zapewnienie dostępu do napowietrznych linii w celu dokonywania prac eksploatacyjnych;
- 5) zabudowa w obszarach pasów technologicznych napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV jest możliwa przy spełnieniu wymagań obowiązujących w tym zakresie przepisów;
- 6) nakaz stosowania w działalności usługowej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi;
- 7) w terenach objętych planem lokalizacja obiektów o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obszar objęty planem znajduje się poza zasięgiem oddziaływania akustycznego elektrowni wiatrowych;
- 9) nie przewiduje się lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych planem poprzez :
- 1) istniejący układ drogowy obejmujący drogi gminne oznaczone symbolami przeznaczenia 111759KDG(D), 111784KDG(D), 111783KDG(D), 111782KDG(D) powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym znajdującym się poza granicami opracowania planu oraz uzupełniająca sieć komunikacji oznaczoną symbolami przeznaczenia 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW;
- 2) planowany układu drogowy obejmujący teren drogi oznaczony symbolem 1KDG(D) powiązany z istniejącym układem drogowym;
- 3) możliwość rozbudowy układu komunikacyjnego w granicach planu o dojścia i dojazdy, ciągi piesze i drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 4) obowiązek zachowania parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych przy realizacji układu komunikacyjnego w granicach planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych realizowanych w formie garażu lub wydzielonego na działce miejsca do parkowania, przy zastosowaniu wskaźników co najmniej:
- 1) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej i zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 25 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych;

- 3) na parkingach lokalizowanych poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania oraz strefami ruchu należy wyznaczyć stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 6.
3. W obszarze objętym planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja tras rowerowych, w oparciu o istniejący system dróg.

§18.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie:
 - 1) zaopatrzenia w wodę poprzez:
 - a) realizację sieci wodociągowej, w tym również do celów przeciwpożarowych, wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń, a następnie poprzez jej rozbudowę w oparciu o systemy istniejące;
 - b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie budynków w wodę z ujęć indywidualnych; po wybudowaniu sieci wodociągowej obowiązuje podłączenie do niej wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;
 - 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków w sposób niepowodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych,
 - b) realizację sieci kanalizacji sanitarnej wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń, a następnie poprzez jej rozbudowę w oparciu o systemy istniejące;
 - c) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków lub do przydomowych oczyszczalni ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie do niej budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych odprowadzających ścieki do zbiorników bezodpływowych,
 - d) zabrania się odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do gruntu; w zabudowie zagrodowej, w której prowadzony jest chów lub hodowla zwierząt, obowiązuje zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych,
 - e) zabrania się odprowadzania płynnych odchodów zwierzęcych oraz odsiąków z obornika do zbiorników bezodpływowych, w których gromadzone są ścieki bytowe;
 - 3) odprowadzenia wód opadowych:
 - a) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych,
 - b) z terenów dróg do rowów przydrożnych;
 - c) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w małych zbiornikach – stawach, realizowanych na terenie działek budowlanych;
 - 4) zaopatrzenia w elektroenergetykę poprzez:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych odcinków i rozbudowę istniejących odcinków sieci niskiego i średniego napięcia oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych SN/nN a także dopuszcza się możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejszą uchwałą,
 - c) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na kablowe oraz zmiany przebiegu linii

- elektroenergetycznych;
- 5) gospodarki odpadami poprzez:
 - a) spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych oraz w obowiązującym gminnym programie gospodarki odpadami,
 - b) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów, w tym niebezpiecznych,
 - c) obowiązek zapewnienia prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na terenie własnej działki lub w miejscach wyznaczonych przez organy gminy, do czasu ich wywozu;
 - 6) telekomunikacji poprzez dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 7) energetyki ciepłej poprzez:
 - a) bazowanie na indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła,
 - b) docelowe stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - c) remonty systemów ogrzewania oraz termomodernizację (istniejących) budynków;
 - 8) energetyki gazowej:
 - a) realizację sieci gazowej wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń, a następnie poprzez jej rozbudowę w oparciu o systemy istniejące,
 - b) dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.
2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
3. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunku planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

Rozdział 13

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów § 19.

Na obszarze objętym planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 14

Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego §20.

W granicach planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 15.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości

§ 21.

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem RM;
- 2) 20% - dla terenów oznaczonych symbolami MN,U;
- 3) 20% - dla terenów oznaczonych symbolami MN;
- 4) 20% - dla terenu oznaczonego symbolem U;
- 5) 1% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 16.

Przepisy końcowe

§22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów Lubelski.

§23.

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

Przewodniczący Rady

Uzasadnienie

**do Uchwały Nr.....Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek
położonych w centralnej części miejscowości Ruda Wołoska na obszarze Gminy Tomaszów
Lubelski.**

1. Wstęp

Przedmiotowy projekt planu stanowi realizację uchwały Nr XXV/227/17 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 27 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w centralnej części miejscowości Ruda Wołoska na obszarze Gminy Tomaszów Lubelski.

Na terenach objętych planem brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecnie w granicach terenów, które dotychczas nie były objęte planem znajdują się głównie tereny zabudowy zagrodowej, a polityka przestrzenna gminy realizowana była w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy lub ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przedmiotowy plan w granicach opracowania, sporządzany został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz 1945 z późn. zm.), zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Granice opracowania obejmują wyznaczone w Studium tereny lokalizacji zabudowy zagrodowej z usługami publicznymi i komercyjnymi. Głównym kierunkiem rozwoju wskazanym w studium dla obszaru wschodniego, do którego zaliczona została Ruda Wołoska jest rozwój osadnictwa, w tym zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, a także możliwość rozwoju specjalistycznych gospodarstw hodowlanych.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i opracowanie przedmiotowego planu miało stanowić przede wszystkim realizację obowiązków nałożonych przez ustawodawcę w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961 z późn. zm.). Wymieniony akt prawny wprowadził w świetle art. 15 ust. 8 te same ustawy obowiązek opracowania w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia jej w życie uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych. Przeprowadzona analiza wykazała, iż obszar objęty planem znajduje się poza zasięgiem oddziaływania akustycznego elektrowni wiatrowych. Ponadto celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego w przedmiocie uchwały obszaru była przede wszystkim konieczność stworzenia możliwości lokalizacji terenów, które pozwolą na zaspokojenie potrzeb inwestycyjnych w gminie. Tereny objęte planem stanowią w zdecydowanym stopniu przestrzeń z ukształtowaną już zabudową, ale również przestrzeń nieurbanizowaną, o korzystnym układzie komunikacyjnym dla funkcjonowania ww. terenów. Nowe inwestycje, realizowane w ramach delegacji uchwały inicjującej plan, przyczynią się do zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych miejscowej ludności.

Plan miejscowy będący przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych opracowania. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Plan miejscowy przedkładany do uchwalenia nie narusza ustaleń obowiązującego Studium gminy.

Przedmiotowy rysunek projektu planu został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części opisowej uchwały poprzez §7 jak i również na załączniku Nr 1. Plan miejscowy realizuje dyspozycje Studium w zakresie wyznaczonych w tym dokumencie kierunków rozwoju obszaru. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. §8 planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w §13 przedmiotowej uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Celem regulacji przyjętych w planie jest utrzymanie zasad zagospodarowania na nowych terenach inwestycyjnych i wytyczenie zasad zagospodarowania dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych, w szczególności dla terenów mieszkaniowych i usługowych. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w §10 określone zostały zasady kształtowania krajobrazu. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad zagospodarowania i warunkami zabudowy terenów zawartymi w §13, a także ustaleniami §9 uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały dotychczas sporządzone. Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, a także jakości jej wykonania. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ale w §12 ustalone zostały zasady kształtowania przestrzeni publicznej, którą są drogi publiczne uznane za podstawowy ogólnodostępny element przestrzeni publicznej.

3) Wymagania ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w §9 projektu uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. W zakresie ochrony środowiska ustalenia planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszarów - zasobów wodnych. W zakresie ochrony przyrody stwierdzono, iż tereny objęte granicami planu znajduje się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto na potrzeby opracowania projektu planu sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko, w której wskazano możliwe oddziaływanie ustaleń projektowanej planu miejscowego m.in. na środowisko. Zgodnie z procedurą sporządzania planu określoną w art. 17 ust. 6 lit c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, stwierdzono konieczność występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. W związku z powyższym przeznaczono na cele nierolnicze grunty rolne objęte planem, o powierzchni 0,2205 ha, które uzyskały stosowną zgodę na zmianę przeznaczenia decyzją z dnia 20 marca 2019 r., znak: GZ.tr.602. 453 2018. Nie stwierdzono natomiast konieczności wystąpienia do Marszałka Województwa Lubelskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne oraz do Ministra Środowiska w zakresie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan miejscowy w §11 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Ustalenia sformułowano w oparciu o wytyczne konserwatorskie dotyczące regulacji planistycznych, uwzględniono zapisy w zakresie występujących w granicach opracowania planu stanowisk archeologicznych, obejmując je ochroną. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących zagadnień w zakresie terenów i obiektów objętych ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także w zakresie terenów i obiektów objętych ochroną, jako dobra kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Plan miejscowy w §9 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. W §17 wprowadzono regulacje dotyczące wydzielania miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan w swoich granicach opracowania obejmuje tereny dróg publicznych, natomiast nie obejmuje stref zamieszkania oraz stref ruchu. Poza tym dotyczy przede wszystkim terenów mieszkaniowych, a w zakresie uzupełniającym także usługowych. Zatem zasady lokalizacji miejsc do parkowania określone są względem wprowadzonych funkcji terenów i ich potrzeb. §14 zawiera natomiast ustalenia dotyczące granic i sposobów 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W graniach terenów objętych planem nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, ani tereny szczególnego zagrożenia powodzią. Na terenach objętych planem nie występują również obszary zagrożenia osuwania się mas ziemnych, ani krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W obrębie obszaru objętego planem nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody, ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod określone formy zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla

którego został sporządzony. Jednak zawarte w §13 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w centralnej części miejscowości Ruda Wołoska na obszarze Gminy Tomaszów Lubelski”. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój terenów w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych, ale nie wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Plan zakłada realizację inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej oraz budowie i rozbudowie dróg gminnych. Dla przedmiotowych terenów objętych planem nastąpi wzrost wartości nieruchomości, który przełoży się na korzyści krótkoterminowe wynikające z możliwości pobrania opłaty planistycznej w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat po uchwaleniu planu. Skutki finansowe projektowanego zagospodarowania będą znaczące również, biorąc pod uwagę obszar objęty opracowaniem, zarówno dla zagospodarowania przestrzeni jak również dla budżetu gminy. Sporządzony plan miejscowy i jego realizacja przyniesie gminie korzyści długoterminowe w postaci utrzymania wpływów z podatku od nieruchomości.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące zarówno do gminy jak i osób prywatnych. Pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności przeznaczono grunty stanowiących własność publiczną. Plan miejscowy obejmuje drogi gminne, obsługując komunikacyjnie wyznaczone tereny przeznaczone pod zabudowę. Z uwagi na konieczność zapewnienia tym drogom publicznym odpowiedniej rangi i klasy technicznej zaistniała konieczność przeznaczenia części terenów prywatnych pod tę inwestycje. W pozostałym zakresie ustaleń planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia w powyższym zakresie zostały zawarte w §14 uchwały. W granicach opracowania planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9) Potrzeba interesu publicznego

Plan miejscowy w §17 i §18 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a §20 określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. W planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów wskazanych pod zabudowę, jak również zapewniona została ciągłość i spójność systemu komunikacji samochodowej. Ponadto plan poprzez swoje zapisy odnoszące się m.in. do ochrony gruntów rolnych, zapobieganie rozpraszaniu zabudowy, poprzez zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, daje szanse na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów. Plan miejscowy ustala w §12 zasady lokalizacji przestrzeni publicznej, a tym samym nie narusza interesu publicznego.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy w §17 i §18 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono

ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Dotychczas wymóg ten został spełniony poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej gminy, Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego, a także zapewnienie możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu Gminy, w trybie art. 17 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, a obecnie podlega wyłożeniu do publicznego wglądu, celem zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa nad pracami z nim związanymi. W trakcie trwania wyłożenia wyznaczono również termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Społeczeństwo o wyłożeniu projektu dokumentu do publicznego wglądu zostało powiadomione poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia, w tym również o terminie i sposobie składania uwag. Uwagi mogą być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu, projekt planu jest zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Gminy.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wymóg ten został dotychczas spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

13) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapisy planu zawarte w §9 i §18 zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę.

14) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, co zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniona zostaje możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu, poprzez umożliwienie składania wniosków, a następnie uwag do przedmiotowego dokumentu oraz poprzez możliwość zapoznania się z projektem w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, a także poprzez udział w dyskusji

publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Została również przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planowanego przeznaczenia na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została też poddana zaopiniowaniu, a następnie zostanie poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu.

3. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy

Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy określone w planie wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Granice terenów objętych planem stanowią w znacznym stopniu istniejące już tereny zabudowane. Tereny dotychczas niezabudowane będą stanowiły ich rozwinięcie i uzupełnienie. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych. W nawiązaniu do powyższego:

- 1) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało spełnione poprzez realizację ustaleń Studium. Przyjęto zasadę polegającą na uzupełnianiu bądź dopełnianiu i poszerzaniu istniejących terenów zabudowy, przy unikaniu wyznaczenia terenów budowlanych rozproszonych lub oderwanych od dotychczasowych zespołów osadniczych z zabudową istniejącą. Zgodnie z wymogami efektywności wykorzystania przestrzeni, a zarazem zminimalizowania kosztów transportochłonności obsługi komunikacyjnej plan stwarza warunki do uzupełniania zabudowy w obszarach zabudowy istniejącej oraz zabudowy planowanej w terenach mających dostęp do istniejących dróg publicznych. W takich sytuacjach koszty związane z obsługą komunikacyjną zabudowy istniejącej uzupełnianej nową zabudową są zminimalizowane i mogą wynikać np. z modernizacji dróg istniejących lub modernizacji czy uzupełniania infrastruktury technicznej, ale również z nowych elementów układu komunikacyjnego. Istniejąca sieć komunikacyjna uwzględnia odpowiednie kształtowanie układu komunikacyjnego, co pozwala na właściwe i oszczędne ekonomicznie prowadzenie transportu indywidualnego jak i zbiorowego. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy.
- 2) Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – lan zapewnia dla nowej zabudowy mieszkaniowej dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejące ciągi komunikacyjne.
- 3) Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w przypadku przedmiotowego planu, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz wprowadzonych zasad w §17 dokumentu.
- 4) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczenie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto uwzględniono dostępność i możliwość uzbrojenia terenów

w infrastrukturę techniczną i drogową.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy

„Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Tomaszów Lubelski” przyjęto uchwałą Nr XXV/223/2017 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 27 stycznia 2017 r.

Przeanalizowano ustalenia obowiązującego studium i oraz wnioski w sprawie sporządzenia planu miejscowego. W uchwale dotyczącej przedmiotowego opracowania stwierdzono konieczność sukcesywnego sporządzania planów miejscowych.

Schemat działań kształtujących przestrzeń gminną i stojących na straży przestrzegania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, realizuje w ten sposób ustawowe zadania władztwa planistycznego na terenie gminy. W uchwale dotyczącej przedmiotowego opracowania stwierdzono konieczność sukcesywnego sporządzania planów miejscowych. Wobec powyższego stwierdzić należy, że umożliwienie realizacji uchwały Nr XXV/227/17 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 27 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w centralnej części miejscowości Ruda Wołoska na obszarze Gminy Tomaszów Lubelski, zmienionej uchwałą Nr XXXIV/329/2017 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 15 grudnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/227/17 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 27 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w centralnej części miejscowości Ruda Wołoska na obszarze Gminy Tomaszów Lubelski, poprzez uchwalenie planu miejscowego, nie stoi w sprzeczności z oceną stanu zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski.

Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Lubelski przyjętego Uchwałą Nr XXII/109/2001 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 22 stycznia 2001 r., z późniejszymi zmianami.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż przedmiotowy plan miejscowy wywoła skutki finansowe dla budżetu gminy, związane zarówno z wydatkami jak i z dochodami.

Realizacja ustaleń planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na rozbudowę infrastruktury technicznej. Będą to znaczące wydatki związane z budową dróg gminnych i sieci wodociągowej.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będą motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju

i poszanowania ładu przestrzennego.

6. Przebieg procedury planistycznej.

Dotychczasowa procedura formalnoprawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

Opracowany plan jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski, przy uwzględnieniu zapisów tekstowych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych planem oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Opracowany plan zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której został on sporządzony.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.